

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1013**    **VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT**

Vastgesteld 13 maart 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 9 februari 2023 overleg gevoerd met de heer De Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 januari 2023 inzake plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 993);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 23 december 2022 inzake eerste woondeals gesloten (Kamerstuk 32 847, nr. 990);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 16 december 2022 inzake Staat van de Volkshuisvesting (Kamerstuk 32 847, nr. 986);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 15 december 2022 inzake uitkomsten vierde tranche Woningbouwimpuls (Kamerstuk 32 847, nr. 985);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 6 december 2022 inzake financiële herplaatsingsgarantie voor versnelling tijdelijke huisvesting (Kamerstuk 32 847, nr. 983);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 30 november 2022 inzake uitvoering van de motie van de leden Pouw-Verweij en Van Haga over Nationale Hypotheek Garantie voor woningen die kant-en-klaar vanuit een fabriek worden afgeleverd (Kamerstuk 32 847, nr. 982);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 23 november 2022 inzake programma Wonen en zorg voor ouderen (Kamerstuk 29 389, nr. 112);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 november 2022 inzake leennormen 2023 (Kamerstuk 32 847, nr. 977);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 13 oktober 2022 inzake provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 (Kamerstuk 32 847, nr. 973);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 oktober 2022 inzake aanpassingen Nationale Hypotheek Garantie per 2023 (Kamerstuk 32 847, nr. 970);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 september 2022 inzake rapporten RUG omtrent versnellingsmogelijkheden voor bezwaar- en beroepsprocedures (Kamerstuk 33 118, nr. 237);

- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 28 september 2022 inzake kabinetsreactie op het rapport Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 949);

- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 23 september 2022 inzake beleidsreactie op het rapport "Aanpak woningtekort" van de Algemene Rekenkamer (Kamerstuk 32 847, nr. 948).

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

De voorzitter van de commissie,

Hagen

De griffier van de commissie,

De Vos

**Voorzitter: Hagen**

**Griffier: Honsbeek**

Aanwezig zijn elf leden der Kamer, te weten: Beckerman, Boulakjar, Bromet, Geurts, Grinwis, Peter de Groot, Den Haan, Van Haga, Hagen, Nijboer en Pouw-Verweij,

en de heer De Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aanvang 11.01 uur.

**De voorzitter:**

Een hele goede morgen. Hartelijk welkom bij het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector. Allereerst natuurlijk hartelijk welkom aan iedereen op de publieke tribune, de kijkers thuis, de minister en alle leden die aanwezig zijn. We zijn een uur later begonnen dan oorspronkelijk gepland. Dat hangt samen met het ingelaste tweeminutendebat Voortgang van de implementatie van de Omgevingswet dat zojuist is geweest. De nieuwe eindtijd van het commissiedebat is een uur verlaat naar 15.00 uur. De totale duur van het debat blijft dus op vier uur staan.

Er zijn stemmingen voorzien bij aanvang van de middagvergadering. Uiteraard zal er dan rekening mee moeten worden gehouden als er gestemd dient te worden.

Ten slotte vraag ik of de leden instemmen met de leden die hier aanwezig zijn, maar niet officieel geregistreerd zijn als lid. Mooi. Mevrouw Pouw-Verweij heeft aangegeven iets later aan te sluiten. U heeft allen vijf minuten per fractie om te spreken. Laten we starten met vier interrupties. Mijn verzoek vooraf is deze kort te houden gezien het aantal leden. Wellicht dat er dan wat interrupties bij komen.

Allereerst geef ik het woord aan meneer Van Haga van de Groep Van Haga.

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

Voorzitter. Bij een gezonde woningmarkt zijn vraag en aanbod in balans. Helaas is door het beleid van de overheid in de afgelopen tien jaar de markt volledig verstoord, waardoor we nu een enorme crisis hebben op de woningmarkt. De vraag naar woningen is geëxplodeerd door een nettomigratiesaldo van 100.000 mensen per jaar. In 2022 was het nettomigratiesaldo maar liefst 228.000 mensen die allemaal ergens moeten wonen. Door alle beperkende

overheidsmaatregelen zoals de bureaucratische stikstofbouwstop, de CO<sub>2</sub>-paniek, duurzaamheidseisen, verplichte warmtepompen, gasloos bouwen en de 40%-40%-20%-verplichting werden er in de afgelopen jaren veel te weinig woningen gebouwd waardoor het aanbod achterbleef op de vraag. Nu zitten we met een grote crisis op de woningmarkt.

Voorzitter. Laat ik om te beginnen de minister een compliment geven voor zijn ambitie om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Ook het voorgenomen versnellen van processen en procedures krijgt een groot applaus van BVNL. De wens om 290.000 woningen voor ouderen te bouwen juichen wij natuurlijk toe.

Maar dan de realiteit. Ten eerste zijn zowel de rente als de bouwkosten gestegen waardoor de prikkel om te bouwen enorm is afgenomen. Deze minister kan daar uiteraard helemaal niks aan doen. Ten tweede leidt de aanval van dit kabinet op box 3-beleggingen tot een volledige verdamping van de mkb-pensioenen waardoor de particuliere markt vrijwel zal verdwijnen. Als derde hebben we natuurlijk het Hugo-effect. Het reguleren van de middenhuur, dus alle woningen tot 187 punten in combinatie met de WOZ-cap heeft tot gevolg dat het commercieel niet meer aantrekkelijk is om deze woningen te bouwen. Buiten het feit dat deze disproportionele maatregelen diep ingrijpen op het eigendomsrecht en er miljarden aan mkb-pensioenen verdampen, leidt dit nu al tot een totaal bouwinfarct. Herkent de minister dit beeld en maakt hij zich geen zorgen dat zijn ambitie niet zal worden gehaald door de stapeling van al deze maatregelen?

Voorzitter. Tijdens het vorige debat over de woningmarkt heb ik de minister namens BVNL een aantal oplossingen aangereikt om meer woningen te creëren zonder de markt te verstoren. Voor de goede orde som ik ze nogmaals kort op en ik hoor graag wat hij van deze oplossingen vindt.

Ten eerste. Stimuleer woningcorporaties om meer sociale woningen te bouwen en geef corporaties ook de mogelijkheid om onder gunstige condities woningen te verkopen aan huurders. Stimuleer het splitsen van grote woningen in kleinere woningen met bijvoorbeeld een minimum van 30 m<sup>2</sup>. Dit leidt onmiddellijk tot meer woningen zonder dat er extra ruimte voor wordt gebruikt. Schaf de kostendelersnorm af zodat mensen kunnen samenwonen zonder een deel van hun uitkering te verliezen. Verbeter, vereenvoudig en versnel het vergunningsproces voor bouwvergunningen. Gelukkig staat dit al op de radar van de minister. Pak scheefwoners aan. 20% van de huurders in sociale woningen woont scheef en houdt ten onrechte gesubsidieerde woningen bezet. Pak woonfraude aan, niet alleen van verhuurders maar ook woonfraude van huurders die een sociale woning voor veel geld onderverhuren. Pas bestemmingsplannen aan, het zogenaamde "opdoppen", zodat extra verdiepingen op bestaande gebouwen kunnen worden gebouwd. Bouw überhaupt meer in de hoogte om kostbare ruimte te besparen.

Het valt misschien buiten de portefeuille van de minister, maar los de stikstofdwaling op. Het maakt niet zo veel uit of we nu erkennen dat stikstof een probleem vormt of dat we het via innovaties oplossen. Als er echter geen oplossing komt, kan deze minister zijn ambitie in de prullenbak gooien. Bouw bejaardentehuizen in hofjes voor ouderen. Ik ben blij dat de minister heeft aangegeven van dit specifieke punt werk te maken. Doe iets aan de Wwft. Dat is ook buiten de portefeuille van deze minister, maar dat is de Wet ter voorkoming van witwassen en

financieringen van terrorisme. Deze wet leidt tot enorme blokkades bij het verkrijgen van financieringen. Voer een asielstop in. De Nederlandse bevolking krimpt, dus zonder immigratie zou er een overschot zijn aan woningen en zouden de huur- en koopprijzen kelderen. Sta woningdelen en studentenhuizen gewoon weer toe en de druk op de woningmarkt zal in elk geval in steden met veel jongeren afnemen. Maak het transformeren van bedrijfsruimten naar woningen makkelijker. Dit lijkt een no-brainer maar het komt echt nauwelijks van de grond.

Het allerbelangrijkste is een betrouwbare overheid. Verhuurders, eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, banken en ondernemers kunnen niet investeren als de overheid continu onbetrouwbaar is. Ze stemmen nu met hun voeten en dat is precies wat ze zullen blijven doen. Herkent de minister het effect van steeds maar wisselende regels op het investeringsklimaat?

Voorzitter. De minister zei onlangs, en ik citeer: "Zonder regulering zijn we bezig een revolutie te organiseren." Ik ben benieuwd wat hij daarmee precies bedoelde.

Tot slot. Het beleid van de overheid heeft geleid tot een totaal bouwinfarct en een volledige verstoring van de woningmarkt. De overheid heeft de markt grondig kapotgemaakt en ik durf er heel wat op te zetten dat de beloofde 900.000 woningen er in 2030 niet zullen komen. Het is nu tijd voor minder overheid, minder regels en minder marktwerking in het belang van Nederland.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank, meneer Van Haga. Dan is het woord aan mevrouw Den Haan van fractie Den Haan.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):

Dank u wel, voorzitter. We hebben het vandaag over een van de crisissen waarmee het kabinet te maken heeft. Een crisis die we al heel lang geleden hadden zien aankomen en die misschien voorkomen had kunnen worden. De vergrijzing is verre van een verrassing. Dat wisten we allemaal al wel. We gaan nu eigenlijk pas nadenken over de consequenties en dat is te laat. We zitten namelijk met een woningmarkt -- mijn collega zei het ook al -- die potdicht zit. Ouderen spelen wel een sleutelrol in de oplossing. Veel ouderen willen wel verhuizen, maar er is geen passend aanbod. Zoals het er nu naar uitziet, zal dat er in de nabije toekomst ook niet voldoende zijn. Doordat ouderen niet kunnen verhuizen, kunnen jongeren en gezinnen niet doorstromen naar een passende woning. Ik weet dat de minister het hiermee eens is. Dat lees ik ook in zijn brief van 23 november. Ik wil de minister toch vragen alles op alles te zetten om zo snel mogelijk en zo veel mogelijk passende woonvormen voor ouderen te realiseren en er ook prioriteit aan te geven. Graag een reactie van de minister.

In een motie die vorig jaar werd aangenomen, vraag ik het kabinet te onderzoeken of het aandeel van de 1 miljoen te bouwen woningen dat wordt bestemd voor geclusterde woonvormen, genoeg is. De minister wil 290.000 woningen bouwen, maar waar is dat aantal op gebaseerd? Dat vind ik nergens terug. Kan de minister daar iets over zeggen?

Voorzitter. We worden allemaal steeds ouder en dat betekent ook dat steeds meer mensen met dementie te maken krijgen: zelfs een op de drie mensen krijgt dementie. Als samenleving moeten we hierop voorbereid zijn. Helaas zie ik in het programma Wonen en zorg voor ouderen weinig terug over dementie en dementievriendelijk wonen. Als iemand dementie krijgt, dan lijkt het erop dat zo iemand eerst moet verhuizen naar een woning die geschikt is voor 65-plussers. Als de dementie vervolgens erger wordt, moet zo iemand naar een geclusterde woonvorm en daarna naar een verpleeghuisplek als het thuis echt niet meer gaat. Meermaals verhuizen is voor een oudere al niet zo goed te doen, laat staan als het een oudere is met dementie. Kan de minister hierop ingaan?

Vorig jaar is een motie van mij en collega Van Baarle van DENK aangenomen waarin wij vragen om bij de planvorming van ouderenhuisvesting rekening te houden met mensen met dementie. Wat is de stand van zaken? De minister zou naar aanleiding van onder andere die motie in gesprek gaan met Alzheimer Nederland om vast te stellen wat de woonbehoefte is van mensen met dementie. Is dat al gebeurd en wat is daar de concrete uitkomst dan van? Zo niet, wanneer gaat dat dan gebeuren? Het is sowieso van belang dat woningcorporaties worden gefaciliteerd én gestimuleerd om te investeren in dementievriendelijk wonen. Hoe gaat de minister dat doen?

Afgelopen dinsdag heeft Alzheimer Nederland een petitie aangeboden met hoe dementievriendelijk wonen eruit zou komen te zien en wat dat vervolgens zou opleveren. Om maar een paar voorbeelden te noemen: het is kostenneutraal; het draagt bij aan betere doorstroming op de woningmarkt; mantelzorgers kunnen het langer volhouden; er komen minder crisisopnamen en het draagt bij aan de kwaliteit van leven. Graag een inhoudelijke reactie van de minister op deze inbreng van Alzheimer Nederland.

Ten slotte, voorzitter, moeten gemeenten woonleefvisies maken -- ze worden ook wel "woonzorgvisies" genoemd -- zodat ze weten hoeveel en wat voor soort woningen ze moeten bouwen. Dat is echt nodig om concrete doelstellingen te formuleren. Dat is een van de eerste stappen die gemeenten moeten zetten, voordat ze plannen kunnen maken om te gaan bouwen. Helaas zijn er nog steeds gemeenten die geen woonzorgvisie hebben en dus onvoldoende inzicht hebben in hoeveel en wat voor soort woningen ze moeten bouwen. De woonzorgvisies worden zelfs verplicht middels een wetsvoorstel dat de minister ergens dit jaar naar de Kamer gaat sturen. Dat is geweldig maar dat duurt allemaal erg lang. Vanuit een vorige functie ben ik hier al vanaf 2005 mee bezig en voor aan het pleiten. Achttien jaar is wel heel erg lang om uiteindelijk woonzorgvisies in de wet gerealiseerd te zien en dan vervolgens nog uitgevoerd te zien. Kan de minister aangeven of en hoe we dit kunnen versnellen?

Ik kom bij mijn laatste vraag, voorzitter. Er blijken gemeenten te zijn die al wel woonzorgvisies hebben maar die nog niet zijn bijgewerkt met de actuele cijfers. Wat gaat de minister hieraan doen? Op deze manier schiet het namelijk niet op.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Den Haan. U heeft een interruptie van meneer Van Haga.

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

Het is goed dat GOUD, de partij van mevrouw Den Haan, zich net als BVNL ook inzet voor ouderenwoningen. U heeft de vraag gesteld over die 290.000 woningen. Die bestaan uit 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 verpleegzorgplekken. Maar welk aantal wil GOUD dan zelf? Of gaat het alleen maar om een andere verdeling? Wil GOUD net als BVNL ook inzetten op hofjes voor ouderen?

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):

GOUD wil uiteraard ook inzetten op hofjes. Er zijn natuurlijk heel veel voorbeelden van dat die ongelofelijk goed functioneren. Wij weten niet helemaal zeker of die verdeling van de te bouwen woningen wel juist is. We zien dat mensen heel erg veel behoefte hebben om wel een eigen thuis te hebben, om achter de eigen voordeur te kunnen blijven wonen, maar wel geclusterd en inderdaad met zorg die aanwezig is. Zijn die er nu genoeg? Het antwoord is nee. Komen die er genoeg? Ik weet het niet. Als je van Alzheimer Nederland hoort dat er alleen al 11.000 woningen per jaar nodig zijn om mensen die dementie hebben op een goede manier te kunnen huisvesten, dan vraag ik me eerlijk gezegd af of die verdeling juist is. Daar ben ik eigenlijk wel benieuwd naar.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik wilde mijn inbreng beginnen met het gesprek dat ik eigenlijk bijna elke avond voer met mijn 21-jarige dochter. Zij is derdejaarsstudent en gaat volgend jaar aan haar laatste jaar beginnen. Ongeveer dagelijks kijkt ze op Studentenwoningweb of er al een woning voor haar beschikbaar is. Die is nog lang niet beschikbaar. Ze is nu bijna afgestudeerd. Dat maakt haar heel erg verdrietig. Het illustreert wel, denk ik, hoe hopeloos de situatie is. Ze zegt: "Mama, ik hoef maar een klein kamertje. Ik heb helemaal niet veel eisen." Maar zelfs voor dat kleine kamertje staat ze altijd op nummer 30 en ze blijft op nummer 30 staan.

Door diverse ontwikkelingen is de bouw niet in staat om dit tekort snel in te lopen, niet voor studenten maar ook niet voor andere mensen die een woning zoeken. Daarom is er veel meer regie nodig vanuit de overheid. In de brief die de minister ons heeft gestuurd, noemt hij vier thema's. Eén. Een efficiëntere werkwijze en een versterking van de capaciteit. Twee. Meer regie en samenwerking. Drie. Het stimuleren van innovaties en industrieel bouwen. Vier. Aanpassing

van de wet- en regelgeving. Op zich klinkt het voor GroenLinks eigenlijk prima, maar de vraag is of het echt de oplossing is. Ik mis namelijk nog wat thema's.

Door de stikstofproblematiek komen veel ruimtelijke plannen niet van de grond. Mijn vraag aan de minister is hoe het met die vergunningverlening gaat. Is die helemaal op orde of dreigt die weer spaak te lopen? Het is natuurlijk goed om te kijken naar de vereenvoudiging van regels. Maar als de minister komt met het willen inperken van de bezwaar- en beroepsfase, dan is het de vraag of dat nu juist het grootste probleem is. Het is tenslotte de overheid die zelf al sinds 2019 treuzelt met opvolging aan een gerechtelijke uitspraak over de programmatische aanpak van stikstof.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ken collega Bromet als iemand die haar tanden zet in de problematiek. Nu gaat ze er wel heel snel overheen. Ze is net als ik actief geweest in de gemeente. We weten gewoon dat het echt heel ingewikkeld is om projecten erdoorheen te krijgen, zeker bij een strategie van verdichten. Er is namelijk altijd wel iemand die het niet eens is met een gebouw in de buurt van zijn of haar huis of in zijn of haar uitzicht. Dus wil mevrouw Bromet dat in haar visie op het slechten van procedurele belemmeringen meenemen?

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Jazeker. Juist omdat ik acht jaar raadslid ben geweest en vier jaar wethouder, weet ik dat je het heel bot kunt doen door namelijk gewoon een plan te presenteren en dan maar hopen dat er geen bezwaar komt. Je kunt echter ook met omwonenden in overleg gaan. Ik herinner me een bouwproject in mijn eigen dorp dat op heel veel weerstand stuitte, onder andere doordat er vleermuizen in het te slopen gebouw nestelden. Ik vond die projectontwikkelaar heel erg creatief. Die heeft gewoon overal vleermuizenkasten opgehangen, waaronder op de nabijgelegen school. Hij heeft als dank een schoolreisje naar Artis aan de school cadeau gedaan. Dat soort methodes zijn heel erg effectief als het gaat over het creëren van draagvlak. Ik vind dus dat het altijd in samenhang moet met omwonenden. Ik denk dat er meer mogelijk is dan sec alleen maar de inspraakprocedures inkorten.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ja, voorzitter. Het grote tekort aan woningen is vooral zichtbaar bij de betaalbare woningen. Corporaties willen graag veel meer bouwen en die hebben mede dankzij de verhuurdersheffing die nu is afgeschaft, meer financiële ruimte. Het is daarom goed om de bouw van sociale



huurwoningen binnen projecten naar voren te halen en het aantal sociale huurwoningen te verhogen. Hierdoor is er een gegarandeerde afname van deze woningen in projecten waar projectontwikkelaars nu niet rondkomen. Is de minister bereid dit mogelijk te maken door de bouw af te dwingen, zodat de harde plancapaciteit volledig kan worden benut?

Een ander onderwerp waarover ik de minister nog weinig hoor, is actieve grondpolitiek. We zien dat veel gronden strategisch in bezit zijn van grote projectontwikkelaars. De ontwikkelaars gebruiken deze grond als beleggingsobject. Begin deze week verscheen er een rapport in opdracht van de Autoriteit Consument & Markt waaruit bleek dat een beperkt aantal bouwbedrijven en projectontwikkelaars in gemeenten zo veel grond bezit, dat het de prijs van woningen mogelijk opdrijft. Dat leidt soms weer tot minder woningbouw. Gemeenten zouden hierdoor veel te afhankelijk kunnen worden van deze grote bedrijven.

De minister laat nu een nieuw onderzoek doen naar hoe de woningmarkt beter kan functioneren, maar wat betekent dit concreet? Een nieuw onderzoek lost dit niet op. Deelt de minister de mening van GroenLinks dat er in de samenleving veel meer grip moet komen op grondbeleid en dat er veel meer nodig is om de regie terug te krijgen? Dat gaat ook over de grondposities waarvan GroenLinks vindt dat ze niet de ruimtelijke ordening in Nederland moeten bepalen. Wij bepalen hier de ruimtelijke ordening en niet degene die de grond in handen heeft. Eerder hebben verschillende partijen waaronder GroenLinks en ook deskundigen al gepleit voor een vorm van planbatenheffing en voor een bouwplicht. Graag een reactie hierop van de minister.

Voorzitter. Als we het over de woningbouwopgave hebben, dan moeten we het niet alleen hebben over de kwantiteit maar ook over de kwaliteit. Mijn collega naast mij had het net al over de petitie die wij deze week in ontvangst namen van Alzheimer Nederland. Ik ontvang graag een reactie van de minister op de maatschappelijke businesscase die Alzheimer Nederland heeft gemaakt. Ik snap dat dit vandaag niet heel uitgebreid kan, maar dan zou ik die graag op korte termijn schriftelijk ontvangen.

Tot slot nog een vraag over de indexering van de betaalbaarheidsgrens. Waarom wordt die anders dan de Nationale Hypotheek Garantiegrens niet jaarlijks geïndexeerd? Voor kopers en voor gemeenten is het van groot belang dat er jaarlijks voldoende betaalbare koopwoningen kunnen worden gebouwd. Ik zou graag een toezegging van de minister willen hebben dat deze grens voortaan jaarlijks wordt geïndexeerd.

Tot zover.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank, mevrouw Bromet. Voordat we naar de volgende spreker gaan, merk ik dat er veel reacties zijn opgeroepen door bepaalde inbreng. Kunt u uw gesprekken alstublieft beperken tot de interrupties? Dan is het debat wat beter te volgen. Meneer Geurts van het CDA, aan u het woord.

De heer **Geurts** (CDA):

Ja, voorzitter. Dat klinkt als uitlokking als ik nu begin te spreken. Maar goed. De minister en zijn ambtenaren hebben een productief jaar achter de rug. De ambities uit het coalitieakkoord zijn stevig vastgelegd in een Nationale Woon- en Bouwagenda in zes onderliggende programma's. Dat verdient veel lof. Het komt nu op de uitvoering van al deze plannen aan. Het afgelopen jaar is het er niet makkelijker op geworden. Kijk onder andere naar de oorlog in Oekraïne. Mede daardoor zijn de bouwmaterialen duurder geworden. Er is een hoge hypotheekrente en veel bouwprojecten in Nederland staan op losse schroeven of lopen mogelijk ernstige vertraging op. De berichtgeving van het Economisch Instituut voor de Bouw gaf de verwachting aan dat de woningbouw dit jaar wat zal terugzakken. Met name in de koopwoningmarkt valt de productie terug.

De minister was in een vorig debat nog niet zo enthousiast over mijn suggestie om te gaan nadenken over een doorbouwgarantie. Maar wat blijkt? In de zomer van 2020 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken de kantorendoorbouwgarantie al gepubliceerd voor het geval dat de particuliere woningvraag zou uitvallen. Er is dus al over nagedacht, maar er is nog geen gebruik van gemaakt. Daarom nogmaals de vraag aan de minister: moeten we hier niet snel mee aan de slag?

Dan de woningcorporatie. In ons perspectief spelen de woningcorporaties opnieuw een sleutelrol in het bouwen van woningen. Met de afschaffing van de verhuurderheffing -- mijn collega Bromet sprak er net ook al over -- hebben de woningcorporaties voldoende middelen gekregen om aan de slag te gaan. De corporaties staan in de startblokken om hun productie op te voeren. Het is nu zaak barrières weg te nemen. Ik heb al eerder gepleit voor een wettelijke definitie van echte sociale huur. Het is van groot belang dat die er snel komt. De minister gaf in een eerder debat aan die op te nemen in de wet regie op de volkshuisvesting. Ik vraag me af of dat niet eerder ergens anders zou kunnen worden opgenomen. Die vraag leg ik voor aan de minister.

Daarnaast moeten er meer locaties beschikbaar komen voor woningbouwcorporaties om te gaan bouwen. De grondprijs is vaak een knelpunt. Ik hoor graag van de minister hoe hij hierop denkt te gaan sturen. Daarbij is het ook van belang dat corporaties ruimte krijgen om strategische grondposities in te nemen. Nu worden ze daarin regelmatig belemmerd omdat ze binnen vijf jaar gebouwd moeten hebben. Ik vraag de minister: kan hier op korte termijn iets aan worden gedaan?

Ik kom op wonen, zorg en ouderen. We worden met z'n allen steeds ouder. Dat is een groot goed. Een gevolg hiervan is dat het aantal ouderen in onze samenleving sterk zal toenemen. In de demografische cijfers heb ik gezien dat het aantal 75-plussers de komende tien, vijftien jaar gaat verdubbelen. Het is goed dat met het programma Wonen en zorg voor ouderen wordt ingespeeld op deze demografische ontwikkeling. Ik heb hierover een aantal opmerkingen.

Mijn fractie maakt zich grote zorgen over het aanbod van verpleeghuisplekken. Uit de Regiomonitor Verpleegzorg 2022 blijkt dat de huidige plannen niet genoeg zouden zijn om aan de opgave voor de komende jaren te voldoen. Als we niet genoeg verpleeghuisplekken

realiseren, loopt de hele zorgketen verder vast. Dat is mijn indruk. Ik vraag de minister: kan hier nog een keer naar worden gekeken en eventueel op worden bijgestuurd?

Voorzitter. Dan de verpleegzorgplekken, de geclusterde woonvormen, maar ook dementievriendelijk wonen. Mevrouw Den Haan en mevrouw Bromet hebben er al iets over gezegd. We hebben ook een flyer uitgedeeld gekregen. Die wil ik graag via de griffier aan de minister overhandigen. Dan weet hij nog een keer op papier waar wij het net over hadden voor zover dat nog niet bekend is. Er is een stimuleringsregeling voor de financiering van 20.000 verpleegzorgplekken in de sociale huur. We hebben gezien dat die tot en met 2026 loopt. De realisatie van die verpleegzorgplekken of geclusterde woonvormen duurt echter gemiddeld zeven jaar. Dit leidt tot onzekerheid en terughoudendheid bij woningcorporaties. Daarom heb ik de vraag of de financieringsregeling voor verpleegzorgplekken in de sociale huur minimaal tot 2030 kan worden doorgetrokken en of deze kan worden verbreed naar de geclusterde woonvormen. Hier ligt namelijk ook een grote financieringsopgave.

Voorzitter. Ter afronding. Vorige week presenteerde mijn fractie het plan voor heel Nederland. Hierin hebben we niet alleen de ongelijkheden tussen verschillende regio's op papier gezet, maar ook de binnenstedelijke ongelijkheid aangekaart. Ik wil iedereen van harte aanbevelen het een keer te lezen. Met alle bouwambities maak ik mij zorgen of er een gezonde mix van sociaal, middenhuur en koop tot stand wordt gebracht in de steden. Het is van groot belang dat niet alle sociale woningen op één plek in de stad terechtkomen en alle dure woningen op een andere plek landen. Dat lijkt in Nederland her en der wel te gebeuren. We willen niet per project aangeven hoeveel, wat en waar moet komen, maar enige vorm van sturing is misschien wel noodzakelijk. Anders creëren we nu de probleemwijken van later. Toen ik dat allemaal tot me nam, vroeg ik me af of dit ook onder de regie gaat vallen die de minister voor ogen heeft. Graag een reactie op dit punt.

**De voorzitter:**

Meneer Geurts, u heeft een interruptie van meneer Van Haga.

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

Ik hoor een verhaal met heel veel "overheid" en weinig "markt". De heer Geurts zegt dat de corporaties het maar moeten doen als de particuliere markt zal wegvallen. Dat is precies wat er gebeurt. Dankzij CDA'er Van Rij is de aanval op box 3 gigantisch. Dankzij CDA'er minister De Jonge, het Hugo-effect: regulering middenhuur, WOZ-cap en ga zo maar door, valt de hele particuliere sector weg. De mkb-pensioenen verdampen. Mijn vraag is eigenlijk of het CDA het inderdaad acceptabel vindt dat de hele particuliere verhuur en die mkb-pensioenen op deze manier verdwijnen.

**De heer Geurts** (CDA):

Ik heb samen met ons Wetenschappelijk Instituut voor het CDA een visiestuk gemaakt. Daarin hebben we de positie van de woningcorporatie beschreven en waarom wij dat belangrijk vinden. Kortheidshalve verwijs ik daarnaar richting de heer Van Haga. Door de parlementaire enquête in het verre verleden hebben we een Maserati-syndroom in deze Kamer ontwikkeld rondom de woningcorporaties. Daar moeten we vanaf. Ze moeten van de ketting. Woningcorporaties moeten gewoon weer ruimte krijgen om te kunnen bouwen in het sociale deel en wat mij betreft voor een deel ook in koopwoningen voor de middenklasse. Dat is één.

Twee. U vraagt naar de particuliere huursector. Ik zie natuurlijk ook dat er door die opeenstapeling van een aantal dingen mogelijk -- mogelijk! -- ongewenste effecten optreden. Uit een ander debat met de staatssecretaris van Financiën heb ik begrepen dat er op dit moment naar die opeenstapeling van deze dingen wordt gekeken. Laat ik het zo zeggen: ik zet niet zo snel het vlaggetje als de heer Van Haga op dit punt. Ik denk dat er in de particuliere huursector volop mogelijkheden zijn voor de verhuurder.

**De voorzitter:**

Dan heeft u ook een interruptie van de heer Boulakjar.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik heb gewacht tot de heer Geurts klaar was met zijn betoog, waarin hij een aantal knelpunten maar ook uitdagingen benoemde. Ik miste volgens mij één uitdaging: stikstof. We zien dat bouwprojecten nu stilliggen. Als we nu niet ingrijpen, komt op de lange termijn de woningbouwproductie stil te vallen. Dat is het laatste wat we moeten hebben. De heer Geurts en ik hebben geknokt voor een stevig, mooi en ambitieus regeerakkoord. Dat ligt er. Is de heer Geurts het met mij eens dat we juist aan de slag moeten met het oplossen van het stikstofprobleem om ervoor te zorgen dat we de bouwstilstand die we nu zien, op de lange termijn zo snel als mogelijk oplossen en de bouw weer vooruit kunnen helpen?

**De heer Geurts (CDA):**

Het kortst mogelijke antwoord zou ja zijn, maar er staat wel altijd een komma achter. De oplossing van de stikstofproblematiek moet natuurlijk in evenwicht gebeuren. Volgens mij zijn meerdere bewindspersonen in het kabinet daar heel hard mee bezig. Ik ben het niet met de heer Boulakjar eens -- dat heb ik in een vorig debat volgens mij ook al een keer betoogd -- dat er nu een totale bouwstop in Nederland plaatsvindt. Ik zie op dit moment nog vergunningen verleend worden. Het kan nog, maar zeker niet overal. Er is zeker een grote uitdaging naar de toekomst toe. Er zijn echt nog wel mogelijkheden om te kunnen bouwen. Ik zie ook in de bouwsector dat ze gigantisch aan het opschalen zijn, bijvoorbeeld met elektrificering van het materieel dat wordt ingezet in de bouw. Dat vind ik een compliment naar de bouwsector. Die wordt hier in de Kamer vaak als heel traditioneel afgeschilderd, terwijl die ver vooruitloopt op de rest van de wereld.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja, goed antwoord. Deels kan ik daar ook in meegaan. Alleen, 100.000 woningen per jaar. Wij strijden gezamenlijk voor heel veel woningen voor starters. Wij strijden gezamenlijk voor die groepen studenten die nu al heel lang op een woning aan het wachten zijn. Ik mis wel een beetje de felheid, die ambitie vanuit het CDA en vanuit de heer Geurts om te zeggen: luister, we staan aan de lat voor 100.000 woningen per jaar voor al die miljoenen mensen. Ik heb jullie "Voor heel Nederland" ook met heel veel interesse gelezen. We moeten in heel Nederland bouwen voor heel veel mensen. Ik verwacht dat van de heer Geurts maar ook van de minister die in het kabinet zit en aan de lat staat om dat stikstofprobleem echt rigoureus aan te pakken de komende tijd.

De **voorzitter**:

En uw vraag was ...?

De heer **Boulakjar** (D66):

Deelt de heer Geurts deze inbreng en deze mening van mij?

De heer **Geurts** (CDA):

Daarvoor was het veel makkelijker geweest, want dan kon ik gewoon mijn eigen antwoord geven en dat was altijd goed geweest. Dan had ik weer een stickertje gekregen van de heer Boulakjar. Maar dat even terzijde. Laat ik maar gewoon eerlijk zijn: ik denk dat ik nooit over het enthousiasme van de minister heen kom om te kunnen bouwen in Nederland. Ik denk dat er hier niemand aan de tafel zit die dat kan. Nou, we gaan het meemaken of de leden over het enthousiasme van deze minister heen komen. Het gaat uiteindelijk om de uitvoering. Daar beoordeel ik deze minister op. Ik heb het ook aangegeven: de plannen die er al liggen, verdienen echt veel lof. In een hele korte tijd, in een jaar tijd, is er heel veel naar de Kamer gekomen. De CDA-fractie zoekt naar mogelijkheden om belemmeringen die er zijn, op te lossen. Ik zal het niet allemaal herhalen, maar het gaat om doorbouwgarantie en ook om het verbeteren van grondposities voor de woningcorporaties. Dat is nu dramatisch. We kunnen dan investeren in sociale woningbouw en in woningbouw voor onze middenklasse.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat sluit mooi aan bij de vraag die ik had. De nieuwbouw stukt namelijk al en die dreigt nog verder te stokken. Ik vraag het CDA -- ik hoorde dat net al een tipje van de sluier werd opgelicht -- of het voorstander is van een afbouwgarantie. Nu moet je 70% hebben verkocht, anders gaan

de projectontwikkelaars niet bouwen. Je zou als Rijk boven de 50% die garantie kunnen geven, zodat die nieuwbouw doorgaat. Steunt het CDA dat voorstel?

De heer **Geurts** (CDA):

Ik denk dat ik de eerste was die vorig jaar in debatten daarover begonnen is. Ik heb verwezen naar een SP-voorganger die na onderzoek van de Kamer als eerste daarover begonnen is. Zouden wij in tijden van crisis de doorbouwgarantie niet in werking moeten laten treden? Ik gaf net in mijn bijdrage aan dat de minister in een vorig debat op mijn vragen daarop niet zo enthousiast reageerde. Wij zijn toen gewoon door gaan zoeken en dan blijkt er sinds 2020 al gewoon een heel pakket op het ministerie klaar te liggen voor een situatie waarin we op dit moment gaan aanbelden. Nogmaals, ja, ik ben het met de heer Nijboer eens dat we daar echt goed naar moeten kijken. Laten we samen die vraag goed bij de minister neerleggen en er straks over doorvragen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Collega Geurts reageerde net al genuanceerd op de vraag van mijn buurman Boulakjar van D66, maar ik zou contrair aan hem een vraag willen stellen. Is stikstof op dit moment niet het kleinste woningbouwprobleem? We hebben de snel gestegen rente en de vraaguitval die daarmee samenhangt, de hoge bouwkosten, te weinig beschikbare locaties, te weinig ambtelijke capaciteit op de gemeentehuizen, en dan is er inderdaad ook nog de stikstof. Maar dat is op dit moment bij de huidige bouwprojecten die dreigen stil te vallen en ook bij de vergunningverlening nog wel het minste probleem, vergeleken bij al die andere. Dat komt natuurlijk niet in tegenspraak op de aanpak ervan, maar dat doen we vanwege de natuur en om de PAS-melders weer te legaliseren. En bouw? Nou, dat is misschien nog wel mogelijk.

De heer **Geurts** (CDA):

We zijn het samen eens dat bouw her en der echt nog wel mogelijk is. Ik heb net ook lovende woorden over de elektrificering uitgesproken. Maar in algemene zin vind ik dat wij hier, in de Kamer maar ook in de samenleving, een paar centimeter verkeerd zitten te kijken rondom stikstof. Dat geldt niet voor iedereen hier, hoor. Als je een paar centimeter daarnaast gaat kijken, zie je dat de strijd om de ruimte een veel groter issue is en dat daarbij de problemen ook veel groter zijn. Naar aanleiding van mijn vraag begin vorig jaar aan de minister, heeft de minister dit ook snel bij de provincies uitgezet. Gelderland, Noord-Brabant en Zuid-Holland moeten verdubbelen qua alle ruimtelijke opgaves die we nu al hebben liggen. Nou, dat past niet in Nederland. Ik denk dat wij hier in de Kamer veel sneller het debat moeten gaan voeren over hoe we omgaan met de strijd om de ruimte en de ruimteverdeling, want de beschikbaarheid van locaties ... Er wordt overal geroepen dat er genoeg locaties zijn, maar heel veel locaties kunnen gewoon niet in ontwikkeling komen door welke reden dan ook. Ik denk dat we het daarover moeten hebben.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):

Ik ben ook heel blij met het enthousiasme van deze minister en ik ben ook blij met het enthousiasme van meneer Geurts om te gaan bouwen voor ouderen. Ik ben blij dat u het belang daarvan inziet. Nou ligt er een heel mooi rapport uit 2005, waaraan ook twee CDA'ers, mevrouw Van Oerle en mevrouw Willemse, hebben meegewerkt. Daarin werd al aangegeven hoe dit bouwen voor ouderen eruit zou moeten komen te zien. Het CDA heeft natuurlijk vanaf 2005 bijna continu aan het stuur gezeten. Hoe verklaart de heer Geurts dan dat dit belang eigenlijk nu pas gezien wordt? Wat gaat u eraan doen om daar echt de druk op te houden?

De heer **Geurts** (CDA):

De afgelopen 30 jaar heeft het CDA zo'n beetje elke stoeptegels in Nederland wel aangeraakt; dat zal ik niet ontkennen. Toen ik samen met ons wetenschappelijk instituut bezig was met visie over wonen, hebben we de demografische cijfers er ook bij gehaald. Daarbij kwam ik erachter dat er in de Kamer de afgelopen tien jaar niet over gesproken is. En als je de demografische cijfers ziet, dan voel je wel aan dat de cijfers met betrekking tot het aantal ouderen echt explosief zijn. Ik heb het net aangegeven. Ik denk dat we voor een stuk ook hier in de Kamer met z'n allen een beetje onderkend hebben dat het zo snel op ons afkwam. Ik moet eerlijk zeggen dat de minister in een aantal debatten al woorden heeft gewijd aan arbeidsmigranten en migratie, maar ook aan ouderen. Dat heeft wel z'n effect op dit moment. Zover ik dat kan, probeer ik daarop zo snel mogelijk mede te gaan bijsturen. Daarom heb ik vandaag die vragen ook gesteld. Ik ben het dus met mevrouw Den Haan op dat punt helemaal eens.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Hartelijk welkom aan mevrouw Pouw-Verweij. Ik had al even aangekondigd dat u iets later zou zijn. Meneer Geurts, bent u klaar met uw inbreng of gaat u ...?

De heer **Geurts** (CDA):

Als ik al nog iets had, dan heb ik geen spreektijd meer. Dat heb ik al gezien. Ik wil uw toorn niet over mij afroepen, maar nu u mij daartoe uitnodigt, heb ik nog wel even een vraag aan de minister. Eén vraag, en die is misschien een klein beetje buiten de orde. We hebben van de week een brief gekregen over het Nationaal Koopfonds. De minister weet dat dit me na aan het hart gaat. Samen met een groot deel van de Kamer hebben we daarover ook een amendement kunnen aannemen voor 40 miljoen. Wat mij in die brief opviel, is dat die toch een beetje terughoudend is -- althans zo lees ik het -- met betrekking tot de uitvoering halverwege dit jaar. Die komt meer aan het einde van het jaar, en dan zal het dus wel het jaar daarop worden. Dat baart me wat zorgen. Ik vraag dus concreet aan de minister of er wat meer tempo op gezet kan worden en of de Stichting OpMaat, waarover we samen ook lovende woorden hebben

uitgesproken, nauw betrokken kan worden bij de uitvoering, en ook bij de invoering en de uitwerking.

**De voorzitter:**

Dank, meneer Geurts. Dan gaan we nu naar de heer De Groot van de VVD.

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

Dank, voorzitter. Vandaag wil ik graag beginnen met het uitspreken van mijn waardering voor alle hardwerkende mensen in de bouw. Dat zijn vaak mensen die voor dag en dauw opstaan om hard te werken aan het terugdringen van het woningtekort in Nederland. Tegen hen zou ik graag willen zeggen: bedankt namens alle woningzoekenden, en ga vooral door met wat jullie aan het doen zijn.

Dat is om een aantal redenen. Eén. Al deze mensen hebben namelijk een mooie baan waardoor hun portemonnee gevuld is. Ze dragen bij aan onze economie, komen met innovatieve oplossingen en doen wat nodig is om het woningtekort terug te dringen. Twee. Het inzakken van de bouw mag niet opnieuw gebeuren. Als de bouw weer inzakt, duurt het jaren om de bouwaantallen weer op peil te krijgen, want in de tussentijd komen veel mensen op straat te staan of zoeken een andere baan. Dat moeten we dus niet laten gebeuren. We moeten de portemonnee van die mensen beschermen. Drie. Het is nodig om het woningtekort terug te dringen, want we hebben 100.000 nieuwe woningen per jaar nodig, koste wat het kost.

Deze minister straalt dit laatste ook uit, namelijk dat we die woningen moeten bouwen en dat we het ons niet kunnen veroorloven om dat niet waar te maken. Dit is een compliment, dus houd dat vast. De vraag is of dit ook voldoende in de praktijk landt, want gemakkelijk is het niet met de stijgende prijzen en alle andere dingen die daaraan bijdragen. Het is vandaag al een paar keer gezegd. Dat is de reden dat de VVD de minister graag vooruit wil helpen, want ik ruik onraad. Er worden minder nieuwbouwwoningen gekocht. Er worden minder vergunningen afgegeven, wat een voorbode is voor het bouwen van minder woningen. De kranten staan er vol van. Daarom heb ik de volgende vraag aan de minister. Erkent hij deze voorspelling en dat er sprake gaat zijn van teruggang? Welke oplossingen heeft de minister bedacht om toch door te groeien naar 100.000 extra woningen per jaar? De VVD ziet dat de enige echte oplossing voor het woningprobleem in Nederland het bouwen van woningen is.

**De voorzitter:**

Meneer De Groot, u heeft twee interrupties. We gaan beginnen met mevrouw Beckerman van de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**



Wij ruiken inderdaad ook onraad, en misschien ook wat zweet want het is nogal warm in deze zaal. Een van de oorzaken is volgens de ACM dat grote bedrijven vaak te machtig zijn bij nieuwbouw. Ze drijven de prijzen op en ze zorgen er soms ook voor dat er niet gebouwd wordt, terwijl dat zo noodzakelijk is voor de wooncrisis. Heeft de VVD dit rapport ook gelezen en wat vindt ze hiervan?

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

Ik vind het een terechte vraag van mevrouw Beckerman. Ik heb er ook kennis van genomen en ik kan ook putten uit eigen ervaring. De ACM zegt dat het vaak voorkomt bij middelgrote gemeenten. In de praktijk blijkt dat vaak ook heel logisch, omdat middelgrote gemeenten graag en vaak hulp nodig hebben om de woningproductie te kunnen waarmaken. Het is nou eenmaal zo dat de overheid geen huizen bouwt. Dat doet de markt, dat doen bouwbedrijven en dan kom je vanzelf in die situatie. Daarom heb ik zojuist ook mijn waardering uitgesproken voor al die mensen die er elke dag voor knokken. De VVD vindt het volgende overigens ook onwenselijk. Dat is misschien het antwoord waarnaar de SP op zoek is. Omdat die posities ingenomen zijn, wordt er geen bijdrage geleverd aan de bouwprojecten die uiteindelijk ontwikkeld moeten worden. Dat zijn de bouwprojecten die vanuit de woonvisies bij de gemeenten liggen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit is een nieuw rapport, maar het is geen nieuw onderwerp. Zeker van linkerzijde is hier al voor gewaarschuwd. Er zijn ook al voorstellen gedaan om dit te voorkomen en te verhelpen. Ik ben benieuwd of de VVD na dit rapport nu ook van mening is dat het niet zo veel zin heeft om de bouwbedrijven nog rijker te maken met allerlei subsidies, maar dat we bijvoorbeeld ook over moeten gaan tot wat dan "planbatenheffing" wordt genoemd, maar ook tot wat wij de "braakligboete" hebben genoemd, en dat je ook op die manieren ervoor gaat zorgen dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Moet er dus niet harder ingegrepen worden? Moeten we desnoods niet door andere laten bouwen? Corporaties staan er klaar voor om wel betaalbaar te bouwen. Is de VVD dit met ons eens?

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

Deels is de VVD het met de SP eens. Ik ga straks in mijn bijdrage iets zeggen over de rol van de corporaties. Ik heb daarover in het debat dat we vorige week hierover hebben gevoerd ook al iets gezegd. Ik ben het dus deels met de SP eens dat er voor het doorbouwen in deze tijd een goede rol weggelegd is voor corporaties. Ik ben het niet met de SP eens dat we ... De bel gaat, maar ik ga gewoon wat harder praten. Ik ben het niet eens met de SP dat we de markt, zoals de SP dat zegt "keihard" moeten aanpakken. Dat heeft alleen maar tot effect dat ze zich terugtrekken, terwijl we die markt, dus de bouwbedrijven die uiteindelijk die huizen bouwen, volgens mij keihard nodig hebben om ervoor te zorgen dat die huizen er ook komen. Er is een enorme vraag naar allerlei soorten woningen en niet alleen naar sociale huurwoningen of woningen voor ouderen. Daarover is net ook al heel veel gesproken in dit debat. Uit onderzoek

dat het ministerie zelf heeft uitgevoerd in 2020 blijkt ook dat het aanpakken door middel van een heffing helemaal niet effectief is. Het blijkt dat daarmee eigenlijk veel meer vertraging optreedt dan de versnelling die we nodig hebben. Ik ben het dus deels met de SP eens, maar deels ook niet.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik deel de zorg van de VVD dat de nieuwbouw stukt en dat er steeds minder vergunningen worden uitgegeven. Ik heb eerder bij motie het voorstel gedaan om gemeenten een premie te geven als zij nieuwbouwvergunningen afgeven. De VVD heeft daartegen gestemd. Dat geeft niks, want die motie kan ik weer indienen. Ik denk dat het echt zou helpen. Is de VVD ook voor dit soort instrumenten om ervoor te zorgen dat er genoeg vergunningen voor betaalbare nieuwbouwwoningen komen?

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

Ik vind het mooi dat de heer Nijboer naar manieren zoekt om ervoor te zorgen dat gemeenten worden gestimuleerd om door te bouwen. Daar zal hij de VVD echt aan zijn zijde vinden. Alleen, we weten niet precies waardoor het nou komt dat er minder vergunningen worden verleend. Daar ging net ook het interruptiedebatje tussen D66 en het CDA over. Komt dat door stikstof? Komt het doordat plannen niet rondgerekend worden? Komt dat doordat ...? Nou ja, we kunnen allerlei andere redenen verzinnen waardoor het komt, maar we weten niet precies hoe het eigenlijk komt dat de vergunningverlening stukt. Ik ga straks dan ook een uitnodiging doen aan de minister om te onderzoeken hoe het komt dat de vergunningverlening stukt. Als we dat niet precies weten, kunnen we wel een soort premiestelsel uitrollen over Nederland, maar op dit moment weten we helemaal niet of dat effectief is. Maar het helemaal afschrijven ... Als na onderzoek blijkt dat dit een bijdrage kan leveren, zult u mij daar niet over horen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vind het wel teleurstellend dat er zo weinig enthousiast op gereageerd wordt. Natuurlijk weten we wel waardoor het komt. Het komt deels door stikstof. Het komt deels door de ambtelijke capaciteit. Daar heeft de minister ook een heel programma voor aangekondigd. Maar we weten zeker dat er geen nieuwbouwhuizen komen als er geen nieuwbouwvergunningen worden afgegeven, en dat is nu echt een probleem. Zo'n premie is een heel simpel instrument, geïnspireerd door voormalig minister Van der Laan. Hij hield van simpele instrumenten. Hij was ook burgemeester van Amsterdam en wist een beetje hoe het werkte. Hij zei: als je nou een premie geeft, gaat de gemeenteraad er ook achteraan. Ik snap niet waarom de VVD zo moeilijk doet over zo'n simpel instrument.

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

Eigenlijk is het antwoord heel simpel. Ik ben er niet van overtuigd dat het echt gaat helpen. De enige echte prikkel voor gemeenten om te bouwen zou moeten zijn dat zij willen voorzien in woningen die nodig zijn voor hun inwoners. En daar gaat dit niet over. Dit is een soort van premie voor iets wat zij sowieso toch al moeten doen. Volgens mij is de minister ook al bezig om in gesprek met de provincies en de gemeenten ervoor te zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen. De VVD ziet op dit moment dus niet de noodzaak voor een dergelijk instrument.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie, meneer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dan de bouw: de VVD is bang dat de bouw stopt, ik ook. Ik heb ook al eerder gepleit voor een afbouwgarantie of doorbouwgarantie, zoals de heer Geurts het zojuist noemde, zodat de nieuwbouwprojecten wel van de grond komen als die vergunningen zijn uitgegeven. Is de VVD daar wel voor te porren? Of ziet u dan weer beren en moeilijke dingen op de weg en heeft u grote woorden maar geen maatregelen daarbij?

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

Ik wil wel de kracht gebruiken die er op dit moment is. Ik wil niet een nieuw instrument op de markt brengen waardoor de problemen misschien wel groter worden. Is de woningvraag klein? Nee, de woningvraag is niet klein. De woningvraag is heel erg groot. Ik kan me dus niet voorstellen dat er projecten en plannen zouden zijn die niet verkocht zouden kunnen worden, als we er maar voor zorgen dat twee derde daarvan betaalbaar is. En dat is onderdeel van wat we hebben afgesproken in het coalitieakkoord. Dan hebben we dit instrument helemaal niet nodig. Ik zou dus eerst de ruimte aan de minister willen geven om ervoor te zorgen dat deze twee derde betaalbare categorieën ook gebouwd worden in plaats van dat we nu nieuwe instrumenten gaan opleggen aan verkeerde projecten. Het kan best zijn dat er op dit moment in die projecten te veel dure woningen zitten die niet verkocht worden. En dan gaan we een instrument inbrengen op een doel dat de VVD niet heeft.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik zit te luisteren naar het verhaal van de VVD en ik hoor eigenlijk alleen maar zeggen: er moeten woningen gebouwd worden. Maar over de manier waarop wij dat als overheid gaan stimuleren of voor elkaar gaan krijgen hoor ik nog helemaal niks van de VVD. Het lijkt alsof de VVD toeschouwer is. Ze weet nog niet precies hoe het is en verwijst naar het kabinet. Als er dan collega's zijn die met concrete voorstellen komen om de woningbouw te stimuleren, vindt de

VVD dat allemaal geen goede instrumenten. Wat is nou de visie van de VVD zelf om de woningmarkt op gang te brengen?

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

Als ik mag doorgaan met mijn bijdrage, zal ik vier punten noemen. Ik was daar nog niet aangekomen.

De **voorzitter**:

U heeft inderdaad nog drie minuten, maar u heeft ook nog twee interrupties. De eerste is van meneer Van Haga.

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

Misschien komt het nog in die komende vier punten, maar tot nu toe heb ik ook bij de VVD weinig "markt" gehoord en toch wel veel "overheid". Mijn punt is het volgende. De bouw stopt natuurlijk ook doordat er geen rendement meer gemaakt kan worden. Ik had het net al over de regulering van de middenhuur, de WOZ-cap en de aanval op box 3. Erkent de heer De Groot van de VVD dat dit overheidsingrijpen in een vrije markt mede de oorzaak is van het bouwinfarct?

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

Ik zou daar een paar dingen op willen teruggeven aan de heer Van Haga. Eén. Hij spreekt over een bouwinfarct, maar er zijn dit jaar meer dan 75.000 woningen gebouwd. De VVD maakt zich wel zorgen dat dit aantal terugloopt, maar we moeten niet net doen alsof er niets gebouwd is. Dat is één. Twee. Wij hebben ook in het debat van december gezeten. De heer Van Haga weet dus ook dat als het gaat over de ingrepen die de overheid doet -- hij duidt op box 3-maatregelen en reguleringsmaatregelen -- wij daar ook kritisch op zijn. Sterker nog, ik heb een motie ingediend dat ik vind dat er voldoende geïnvesteerd moet kunnen worden in middenhuurwoningen. Ik heb een motie ingediend dat de minister moet monitoren of er sprake is van uitponden of van verkoop van huurwoningen, zodat we daar tijdig op kunnen schakelen. Drie. Er wordt op dit moment ook gekeken naar wat het stapeleffect van die maatregelen is. Collega Geurts van het CDA gaf het ook al aan.

Het is niet zo dat ik daarnaar kijk en denk "wat word ik hier blij van", want investeringen in de woningmarkt zijn heel hard nodig. U zegt dat u wel erg veel "overheid" en heel weinig "markt" hoort, maar in de eerste minuut van mijn bijdrage heb ik het alleen maar gehad over dat de markt de woningen bouwt en niet de overheid. Ik ben het dus zeker niet eens met de heer Van Haga dat de VVD het er niet over heeft dat de markt de woningen bouwt.

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

Dank voor het antwoord, maar ik heb nog twee dingen. Leuk om een onderzoek te gaan doen naar uitponden, maar dat is al bezig. De feiten laten dat gewoon zien. Ten tweede zijn er vorig jaar volgens mij nog 80.000 woningen gebouwd, maar de nu genomen maatregelen zitten natuurlijk niet in de cijfers van vorig jaar. Die zitten in de komende cijfers. Alle experts die je raadpleegt, of dat nou CBRE of Capital Value is, zeggen: "Luister, wat er nu aan het gebeuren is, is historisch. Dit is een totale aardverschuiving. Er komt een bouwstop aan en dat komt door deze maatregelen". Dus prima dat er vorig jaar nog wat is gebouwd, maar op dit moment is het echt vijf over twaalf. Hele grote projecten worden nu stopgezet. Bouwers vluchten naar het buitenland. Financiers vluchten naar het buitenland. Ik neem aan dat de heer De Groot daarvan op de hoogte is en ik vraag me af of hij daaraan iets meer wil gaan doen dan het indienen van een motie, want dat doe ik immers ook de hele tijd.

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

Ik weet niet zo goed wat ik aan mijn pleidooi heb toe te voegen. Ik zie ook dat er een afname is van vergunningverlening. Dat heb ik net zelf ook betoogd. Ik ga de minister straks ook een aantal oplossingen aanreiken waarvan ik denk dat ze helpen voor de doorbouwkracht en particuliere investeerders en institutionele investeerders verleiden. Die investeerders hebben hier tegen deze Kamer ook gezegd: "We gaan zeker 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Dat blijven we doen". Dan ga ik er ook van uit dat ze dat gaan doen. Ik ga ervan uit dat ze dan niet hard weglopen. Als ze deze toezeggingen hebben gedaan, ga ik ervan uit dat ze die investeringen doen. Maar het is een moeilijker markt. Dat ben ik met de heer Van Haga eens. Daar zal ik niet voor weglopen. Ik hoor die signalen ook. Dat is ook de reden dat ik deze inbreng doe en waarom ik graag wil dat er doorbouwkracht in de markt blijft zitten.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben natuurlijk benieuwd naar de vier voorstellen die collega De Groot zo meteen gaat doen, maar ik schrok toch wel een beetje van zijn antwoord op de vraag van collega Nijboer. Wat heeft de heer De Groot nou geleerd van de vorige crisis van 2008-2013? Toen daalden de prijzen minder hard dan nu. De nieuwbouw viel toen helemaal stil. Nu hebben we er toch juist behoefte aan dat de nieuwbouwprojecten die stil dreigen te vallen, doorgebouwd en afgebouwd kunnen worden. In coronatijd is een doorbouwgarantie ontwikkeld, omdat we bang waren voor plotselinge vraaguitval. Die trad toen niet op, maar nu wel. Dat is dan toch een interessant instrument om in ieder geval het gat van 50% naar 70% mee te overbruggen en ervoor te zorgen dat er echt gebouwd blijft worden en dat we niet weer in de val van 2008-2013 trappen?

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

Het is wel iets te makkelijk van de heer Grinwis om de situatie van 2008 tot en met 2013 te vergelijken met de situatie van vandaag. Er was toen zeker een grote vraaguitval, maar er was

niet een heel groot woningtekort. Dat is echt een heel groot verschil als je kijkt naar de dynamiek die op dit moment in de markt speelt. We hebben op dit moment echt een heel groot tekort aan betaalbare woningen. Toen was het echt een heel ander verhaal vanwege de financiële crisis die eronder lag. Ik heb net ook tegen de heer Nijboer gezegd dat ik het niet afwijs, maar dat ik denk dat we daar nog niet zijn. Op dit moment is het nog niet nodig. Ik denk dat er andere voorstellen zijn die ervoor zorgen dat we doorbouwkracht kunnen blijven ontwikkelen. Daar zal ik zo een voorstel voor doen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dat er een aantal jaren geleden helemaal geen tekort was aan betaalbare woningen lijkt me toch wel een staaltje geschiedvervalsing. Er is al tientallen jaren een tekort aan betaalbare woningen. De VVD heeft er nog een schepje bovenop gedaan door de verhuurderheffing in te voeren. Klopt het nou echt dat tien jaar geleden iedereen die dat wilde gewoon een woning kon vinden? Dat vraag ik aan de VVD.

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

Dit is een mooi staaltje framing van GroenLinks, als het gaat om wat van 2008 tot en met 2013 de vraag naar woningen was en wat het daadwerkelijke tekort was. Natuurlijk is er altijd sprake van een tendens in de woningmarkt en dat er vraag is naar betaalbare woningen. Alleen, we zitten nu echt in een andere situatie, een situatie waarin er daadwerkelijk cijfers zijn over dat we in Nederland 300.000 en misschien wel meer dan 300.000 woningen tekort hebben. In die periode was dat veel minder. Toen was de vraag niet zo groot en was het tekort ook niet zo groot. Dat was echt een andere situatie.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik geef toe dat de vraag groter is geworden, maar het is echt niet waar dat er toen geen tekort was. Er was al een tekort en er is niets aan gedaan om daarop te anticiperen. Dat had de VVD wel kunnen doen.

De **voorzitter**:

Dat is niet helemaal een vraag, maar het is aan u of u daarop wilt antwoorden. Daarna mag u verdergaan met uw betoog. U heeft nog drie minuten.

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

Even kijken waar ik gebleven ben. Zoals gezegd, we zouden de VVD niet zijn als we ook zelf niet met oplossingen komen. Ik heb het net al aangekondigd. Dat doen we graag om deze minister te

helpen bij het realiseren van voldoende woningen. Je zou ze misschien wel "leidende principes" kunnen noemen. Corporaties spelen een belangrijke rol vanwege hun investeringskracht. Ik heb het net al genoemd en ik heb het vorige week in het debat ook al genoemd. Laten we dan ook niet meer praten over "woningcorporaties" maar over "woningbouwcorporaties". Zij hebben miljarden klaarstaan om te investeren in de bouw. Zij kunnen dus ook doorbouwkracht ontwikkelen. Zij kunnen een drijfveer zijn om de gemeentelijke projecten waarover net gesproken werd door te laten gaan. Daarvoor moet hun houding wel zijn: laten we bouwen, zo snel mogelijk en op de plekken waar dat kan. Dat wil zeggen: niet alles in de grote stad maar ook daarbuiten, want in de steden is het vaak moeilijk, duur en complex.

Punt twee is: bouw meer en meer fabrieksmatig en elektrisch waar vergunningverlening in het geval van stikstof een probleem is. We zien dat de woningbouwfabrieken in Nederland -- gelukkig maar -- in rap tempo toenemen. Dat is hartstikke mooi. Het is mooi om te zien waar een klein land groot in kan worden, heel snel, met de kracht van innovaties. Daar mogen we best trots op zijn. Dat geeft ons een enorme kans om meer stikstofloos en emissiearm te bouwen.

Punt drie, en dat is veel concreter. Stop de Woningbouwimpuls in de projecten van dit jaar die dreigen stil te vallen. Volgens mij hebben we er inmiddels bijna een miljard op zitten. Ik heb de minister al vaker uitgedaagd om te komen met een lijst van bouwprojecten die dit jaar of misschien volgend jaar gepland staan. Met alleen de bestuurlijke afspraken, provinciaal of gemeentelijk, is er namelijk geen inzicht in de projecten die bijna starten of waarvoor net een vergunningsaanvraag wordt gedaan en die wellicht dreigen stil te vallen. Dit is gelijk ook het antwoord op de vraag van de heer Nijboer. Als we inzicht in die projecten hebben, kunnen we ze door middel van een gerichtere besteding van de woningbouw gelden gewoon vlottrekken en is een dergelijk instrument niet nodig. Wil de minister hierop gaan inzetten?

Vier. Stel versneld goedkope rijksgronden, zoals Almere Pampus, ter beschikking om daar te bouwen. De vraag is waar nog meer van deze locaties zijn die in moeilijke tijden het verschil kunnen maken. Wat is de actuele status van mijn motie met betrekking tot buitenstedelijk bouwen aan de rand van de stad? De minister heeft daar wel een brief over gestuurd, maar hoeveel van deze woningen worden daar dit jaar en volgend jaar gebouwd? Die toezegging wil ik graag van de minister.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit rijtje vind ik nog niet heel indrukwekkend, maar daar kunnen wij het debat over voeren. Ik heb wel één vraag bij het derde voorstel, de Woningbouwimpuls. Dat klinkt inderdaad als het voorstel dat het meest ingrijpt op projecten die stil dreigen te vallen. De Woningbouwimpuls geeft geld aan iets en dan ben je het kwijt, terwijl een doorbouwgarantie, die zelfs is uitgewerkt door het ministerie, een faciliteit is die de onzekerheid tussen bijvoorbeeld de 55% en 70% bij een nieuwbouwproject helpt te overbruggen. Maar als het uiteindelijk succesvol wordt verkocht, dan kun je die doorbouwgarantie blijven inzetten, terwijl je het bij de Woningbouwimpuls in één keer weggeeft en dan is het ook echt weg. Heeft de VVD hier wel goed over nagedacht?

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

Zoals u de VVD kent, denken wij overal goed over na. Laten we daarmee beginnen. Kijk, die doorbouwgarantie is minder gericht dan de lijst met projecten die dreigen weg te vallen en waar je geld op inzet. De VVD doet graag dingen die direct resultaat opleveren voor alle mensen in Nederland die een woning aan het zoeken zijn. "Doorbouwgarantie" klinkt heel aardig. Dat klinkt heel leuk, maar je moet weten wat de problemen zijn. Wat zijn de diverse problemen in die projecten waardoor de woningen niet verkocht worden? Maar als je weet dat er 100 woningen op een bepaalde plek misschien van de kaart dreigen te verdwijnen omdat er een tekort van 2,5 miljoen of van 5 miljoen op zit, kun je er met dat geld in ieder geval voor zorgen dat die woningen gebouwd worden. Dat is precies zoals de Woningbouwimpuls werkt, en dat is nog maar de vraag bij het instrument van de doorbouwgarantie.

De **voorzitter**:

Meneer De Groot, u heeft nog 30 seconden.

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

Dan ga ik afrondend nog zeggen dat er dus veel werk te verzetten is om meer dan 100.000 woningen per jaar te bouwen. Zoals gezegd wil de VVD aan de oplossingen bijdragen: meer woningen en de bouw aan de gang houden. Alleen als we doen wat nodig is, zorgen we ervoor dat meer mensen betaalbaar kunnen wonen en een dak boven hun hoofd hebben in een fijne, veilige buurt.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Groot. Dan is nu het woord aan de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik had geen interrupties meer, maar ik kan het niet laten om in mijn termijn toch even te reageren op de vier leidende principes van de VVD. De eerste is een andere naam voor woningcorporaties. Het tweede voorstel is dat innovatie moet. Ik denk dat we dat allemaal vinden. Het derde voorstel is een financieel instrument dat er al is en dat er al voor wordt gebruikt. De minister gebruikt het ook. Op het vierde voorstel kom ik nog terug, want die rijksgronden vind ik nog wel wat hebben. Ik vind het wel heel mager. Je zet als partij zo sterk aan



dat de woningnood groot is en dat er te weinig gebouwd wordt en dan kom je met deze vier voorstelletjes aanzetten.

Voorzitter. Deze minister heeft huizenhoge, torenhoge ambities. De PvdA-fractie steunt die van harte. Er is een immense woningnood en wonen is een grondrecht. Dat vergt dus overheidsingrijpen. Deze minister is van plan dat te doen en doet dat ook. Hij presenteert het ene plan na het andere. Met begeestering is hij aan de slag gegaan. Maar we moeten wel uitkijken dat het niet alleen bij torenhoge ambities en heel veel goede wil, zin, energie en meer van dat soort dingen blijft. Het Ratelbandniveau is hoog genoeg, maar het moet ook gewoon gebeuren.

Ik hoor verschillende sectorpartijen en marktpartijen al zeggen: beknibbel maar wat op de betaalbaarheidsgrenzen. Ik wil de minister oproepen: doe dat niet, maar handhaaf ze. Want we bouwen juist voor mensen die een betaalbare woning zoeken, en dat is een steeds groter probleem aan het worden. De VVD erkent dus niet dat nieuwbouwprojecten niet van de grond komen. Maar de rente is nu gewoon van 1,3% die je vroeger betaalde, zelfs voor 30 jaar, naar boven de 4%-4,5% gegaan. Mensen hebben berekend dat ze tweeënhalve ton of misschien drie ton kunnen lenen. Als het dan twee tot drie keer zo duur wordt, krijgen ze het niet meer gefinancierd en stappen ze uit. Dat is precies wat nu bij nieuwbouwprojecten aan de gang is. Mensen dachten: het kan allemaal wel. Maar het kan nu niet meer. Als je niet wil dat de bouw stopt, dan kan je die echt aan de praat houden met zo'n afbouwgarantie. En als je daar een premie voor vraagt, want zo is ons stelsel inmiddels ingericht, hoeft dat helemaal niet veel rijksgeld te kosten. Ik snap dus niet dat de VVD daar zo aarzelend over is. Ik vraag de minister ook die afbouwgarantie direct in te stellen. Dat instrument ligt klaar. De heer Grinwis en de heer Geurts verwezen er ook naar. Zet dat in.

Twee. Over premies voor nieuwbouwwoningen heb ik eerder met de minister gedebatteerd en ik heb er ook een motie over ingediend. Ik denk echt dat het helpt. Gemeenteraadsleden willen ook graag bouw. Als je die wethouders een premie geeft als ze nieuwbouwvergunningen uitgeven, worden ze meer achter de broek gezeten dan wanneer je een discussie hebt zoals hier in Den Haag en omstreken. Dan hoor je: "Moeten wij weer al die bouwvergunningen geven. Het is hier al zo druk. Het is moeilijk. Laat andere gemeenten het probleem maar oplossen." Zo'n premie kan echt helpen. Ik vraag de minister dus hier serieus op in te gaan.

Ik zou ook graag voor woningcorporaties voor het ...

**De voorzitter:**

U heeft een interruptie van de heer Geurts.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik hoorde de heer Nijboer daarstraks ook al een keer over "premie nieuwbouw" praten en ik ben benieuwd hoe hij dat gaat onderbouwen. De PvdA-fractie en ook GroenLinks hebben bij de doorrekening van het coalitieakkoord, althans hun alternatieven daarvoor, een

verhuurderheffing 2.0 ingevoerd. Dat wil zeggen een gemeentelijke heffing op de planbaten. Buiten dat het CPB aangeeft dat de vormgeving van de heffing en juridische inpasbaarheid en haalbaarheid onzeker is, zou die heffing een lastenverzwaring van zo'n 300 miljoen opleveren bij de gemeentes. Maar goed, het was een voornemen van de PvdA en GroenLinks om extra lasten op de bouwgronden te zetten. Hoe gaat de PvdA, de heer Nijboer, een en ander nou verklaren? Aan de ene kant doet hij een oproep om met "premie nieuwbouw" te komen, dus rijksgeld de gemeente in. Aan de andere kant komt hij met een gemeentelijke heffing op de planbaten, en haalt hij het weer terug naar het Rijk. Dat is toch rondpompen van geld? Dat is toch gewoon mensen vlak voor de verkiezingen een beetje een rad voor de ogen draaien?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou ken ik de heer Geurts weer als verdediger van de waardevolle landbouwgronden. Van de planbatenheffing ben ik een groot voorstander. Daar is de PvdA een groot voorstander van. GroenLinks is dat overigens ook. Waarom? Omdat landbouwgrond of andere bouwgrond veel meer waarde krijgt als deze een bouwbestemming krijgt. Ik vind het niet te verdedigen en ik vind het onrechtvaardig dat al die baten naar dan wel speculanten dan wel de dan zijnde eigenaren gaan. Die baten wil ik afromen zodat je betaalbare huizen kunt bouwen, zodat er openbaar vervoer naartoe aangelegd kan worden, zodat er wegen naartoe komen. Elke woonwijk moet immers wegen hebben. Dat moet betaald worden. Daarom ben ik voorstander van een planbatenheffing.

Waarom ben ik voorstander van premies voor nieuwbouwvergunningen? Die premies gaan naar de gemeenten en niet naar de speculanten. Ze gaan naar de gemeenten. Dat is wat anders dan een boer of een speculant die grond bezit. Het zijn dus twee dingen die heel goed met elkaar samenhangen. Als je ze allebei doet, zorgen we voor meer betaalbare woningbouw.

De heer **Geurts** (CDA):

Nou, dan heeft de heer Nijboer de gezichtsuitdrukking van de heer Geurts verkeerd geïnterpreteerd, want ik ben totaal niet overtuigd. Juist door het antwoord word ik nog negatiever over het idee, voor zover ik er al positief over kon nadenken. Wat gebeurt er nou? Die gronden worden ingebracht in de gemeentelijke grondexploitatie én daarover wordt weer betaald. Het is dus gewoon rondpompen van geld. Het CPB zegt ook dat de inpasbaarheid en de haalbaarheid van dit idee totaal onzeker zijn. Ik zou graag daarover nog een keer een nadere uitwerking ontvangen van de PvdA-fractie. Ik denk dat ook woningcorporaties hier gigantisch last van gaan krijgen, extra moeten gaan betalen voor gronden, want dat wordt ergens verdisconteerd, en weer niet kunnen bouwen op een betaalbare manier. Ik doe een oproep aan de PvdA-fractie om geen grote woorden te spreken over het geven van premies aan de ene kant en die de gemeentes weer ontnemen aan de andere kant, maar gewoon linea recta mee te werken aan het zo veel mogelijk de vrije hand geven aan woningcorporaties.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De tijden van Den Uyl zijn terug, en soms vind ik dat mooi. Hier ligt een fundamenteel debat onder. Waarderen we alles tegen marktwaarde, waarbij de marktwaarde op het laatste moment wordt bepaald door de bestemming waarover de gemeente beslist? Of waarderen we tegen gebruikswaarde, en alles wat daartussen zit? De PvdA-fractie wil veel meer richting de gebruikswaarde. Ik vind het echt niet te verdedigen dat toevallig het ene kavel de bestemming "bouwgrond" krijgt en daarmee een factor tien tot twintig toebedeeld krijgt. Het is een maatschappelijk probleem. Ik wil ernaartoe dat grond meer tegen gebruikswaarde wordt gewaardeerd. Waarschijnlijk kom je er met zo'n planbatenheffing ergens tussenin uit. Dat is één manier om het af te romen. Een andere manier is om het in de wet op te nemen, maar dan heb je te maken met de EVRM en dit en dat, en dat gaat lang duren. Ik ben er een groot voorstander van om het in de wet anders te definiëren. Ik snap dat het CDA toen al aan de kant stond van de landbouwbezitters en de speculanten. Ik sta niet aan die kant.

De heer **Geurts** (CDA):

Klein persoonlijk feit, want anders gaat het weer ten koste van een interruptie. Ik vind dat de heer Nijboer niet kan zeggen dat het CDA aan de kant van de speculanten staat. Absoluut niet. Dat kan op geen enkele manier aangetoond worden. Ik word dan in het kamp van de heer Van Haga gedrukt; nou, daar zit ik absoluut niet.

De **voorzitter**:

Dat is niet helemaal een persoonlijk feit ...

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik wil dat wel uiteenzetten. Er is net deze week weer een rapport uitgekomen over wie de grond bezit en Het Financieele Dagblad heeft een analyse gemaakt van de versnipperde grond, die overal in handen van beleggers is. Dit kan omdat er gespeculeerd wordt op een andere bestemming van de grond. En daarmee strijken die mensen winst op. Dat mag nu in Nederland. Dat is niet verboden. Alleen wil ik ernaartoe dat een deel van de winst door een andere bestemming wordt afgeroomd en wordt ingezet voor betaalbare woningbouw, voor voorzieningen en voor wat er allemaal nodig is in een wijk. De heer Geurts mag het daarmee niet eens zijn, maar daarmee staat hij toch aan de kant van de speculant, want die is nu spekkoper.

De **voorzitter**:

Meneer Nijboer, u heeft nog ongeveer twee minuten.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik kom op de bouwplicht. Aan de ene kant hebben we de planbatenheffing -- ik was van plan daar zelf over te beginnen, maar heb daar nu voldoende over gezegd -- en aan de andere kant liggen er stukken grond braak. Mensen wachten tot het meer waard wordt of tot de bestemming anders wordt. Woningbouw is een publiek belang, zeker in de grote woningnood die we nu hebben. Ik zou echt graag willen dat de minister een bouwplicht invoert voor eigenaren van grond die voor bouwen gebruikt moet worden. Bij wegen zeggen we ook op den duur: we hebben een weg nodig of een spoorlijn -- dat heb ik nog liever -- dus dat moet nu gewoon gebeuren. Ik vind dat dit ook bij de grondeigenaren moet kunnen.

Een derde punt. We zijn terughoudend geworden in Nederland om grond in eigendom van gemeentes te hebben. Dit is in het verleden misgegaan. Iedereen moest bezuinigen en afboeken. Ik vind dat heel ongewenst. Als je als overheid wilt sturen en betaalbare woningen wilt hebben, ook gemixte wijken, helpt het als je grond in bezit hebt. Je ziet dit ook in de realisatiecijfers. Als gemeenten grond in bezit hebben, worden woningbouwprojecten veel sneller gerealiseerd dan wanneer het via private eigenaren moet. Ik vraag de minister -- het is een gemeentelijke taak, maar we kunnen er als Rijk ook nog wel wat aan doen -- hoe hij daartegen aankijkt. Zouden er niet veel meer gemeentelijke grondbanken moeten komen?

Dan kom ik op het punt van de VVD waar ik het mee eens ben: het Rijksvastgoedbedrijf. Ik heb daar eerder aandacht voor gevraagd. Het RVB heeft veel gronden in bezit. De minister heeft welwillend op die motie gereageerd. Ik vraag de minister hoe het daarmee staat. Wil je dat bezit en die gronden nou altijd tegen de marktprijs en tegen de hoogste prijs verkopen of wil je daar ook maatschappelijke doelen aan verbinden? Dat laatste zou ik willen. Ik vraag de minister hoe het daarmee staat.

Ik kom bij de laatste twee punten. Over het punt ouderenwoningen sluit ik aan bij mevrouw Den Haan en de heer Geurts, die daar behartenswaardige woorden over zeiden. Ik wil nog iets zeggen over wooncoöperaties. Ik heb de rapporten nog niet gelezen, maar de brief erover wel. Dat schiet nog niet zo op. Ik vind dat al jaren, maar nu wordt er weer gekeken ... Ik dacht "nou komt het voorstel om die wooncoöperaties van de grond te krijgen", maar als mensen 30% eigen geld mee moeten nemen, gaat dat niet gebeuren. Dan krijg je een pilotje hier en een pilotje daar, in Amsterdam bijvoorbeeld, maar verder gebeurt er niks. Ik vraag de minister ervoor te zorgen dat de financiering daarvoor rondkomt, dan wel door afspraken met banken, dan wel door achtervanggaranties, dan wel anderszins. Maar nu tot de zomer gaan wachten op een uitwerking van 10 miljoen schiet niet echt op.

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

Ik heb namens de VVD ook even gewacht op het einde van de inbreng van de Partij van de Arbeid. Ik hoor de heer Nijboer zeggen dat gemeenten weer meer grond in bezit moeten nemen, dat gemeenten premies moeten krijgen bij het verlenen van vergunningen, en dat gemeenten ... Ik hoor heel veel "gemeenten" in de bijdrage van de Partij van de Arbeid. Namens de VVD ben ik de bijdrage begonnen om vooral voor medewerkers in de bouw te gaan staan. Ik zou de Partij van de Arbeid willen aanmoedigen om er ook voor te zijn dat al die mensen hun baan houden zodat ze de portemonnee gevuld hebben. Dat is de reden dat we verschillend naar

de wereld kijken. De oplossing die ik aandraag voor de doorbouwkracht, gestoeld op de vraag waar je je geld in moet stoppen, is dat bouwbedrijven in Nederland ervoor zorgen dat er woningen gebouwd worden en niet de gemeenten. De gemeente is voorwaardelijk, maar de bouwbedrijven zorgen ervoor dat de woningen er komen. Daar moet uiteindelijk ook het geld heen vloeien. Ik ken geen ontwikkelaar die grond heeft die hij niet wil ontwikkelen. Waarom wil de Partij van de Arbeid zo veel geld naar gemeenten laten vloeien, want dat is helemaal geen garantie dat er meer gebouwd gaat worden?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik wil best bouwers een hart onder de riem steken en zeggen dat ze geweldig werk doen. Ik ben er trots op. Als het aan mij ligt, verdient iedereen die in de bouw werkt minimaal €14 per uur, voeg ik er voor de VVD nog aan toe. Dat de bouw belangrijk is, onderschrijf ik ook helemaal. Ik deel niet de analyse van de VVD dat de gemeenten daarin een beperkte rol hebben. Gemeenten geven de bouwvergunning uit, maken het bestemmingsplan, en moeten ervoor zorgen dat de bouwbedrijven aan de gang kunnen. Het vertrouwen dat ontwikkelaars overal maar bouwen, wordt overal gelogenstraft. Ik heb het in Groningen gezien waar Twentse bouwers een heel weiland in een nieuwbouwwijk jarenlang leeg hebben gelaten als speculatiegrond. Er was een stevige wethouder die zei "dat gaan we niet belonen" en dus heeft die grond tien jaar lang leeggestaan. Dat gebeurt nog steeds. Dat gebeurt elke dag nog. Daar moet de gemeente dus tegen optreden. Ik ben ervoor dat bouwers kunnen bouwen. Daarin verschillen de heer De Groot en ik niet.

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

Nog een korte vraag. Dus de Partij van de Arbeid denkt echt dat op het moment dat je ontwikkelaars en bouwers gaat straffen door een boete op te leggen als ze niet willen bouwen, ze dan sneller gaan bouwen? Misschien is het echt een fundamenteel verschil in hoe je naar oplossingen in de praktijk kijkt. De VVD zegt: "Er zijn heel veel bouwprojecten die gebouwd moeten worden, want de vraag is groot. Er zitten alleen wat problemen aan vast en die moeten we oplossen." De Partij van de Arbeid zegt: "We moeten ze gaan straffen op het moment dat er niet gebouwd wordt." Dat is toch echt een heel fundamenteel verschil in denken over het vlottrekken van de bouw.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Kijk waar de kosten zitten, want die zitten voor een groot deel in de grond en daar wil ik wat aan doen. Dat heeft niks met bouwers te maken. Sommige bouwbedrijven zijn eigenaar van grond, maar dat hoeft niet per se. Het heeft te maken met mensen die het bezitten. Soms zijn dat projectontwikkelaars, soms zijn het speculanten, soms zijn het boeren. Daar zit de waarde. Daar kun je met regulering wat aan doen. We zijn het er helemaal over eens dat er daarna nieuwbouw op moet plaatsvinden en dat dat fatsoenlijk betaald moet worden. Maar de VVD denkt dat het allemaal wel goed komt als het aan de markt wordt gelaten. De afgelopen jaren

hebben laten zien dat dit absoluut niet het geval is. Dan stopt het en komt er niets van terecht. En dus moet de overheid ingrijpen.

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

Sorry, ik raak steeds meer in verwarring. De heer Nijboer begon ermee dat de nieuwbouw stopt door de stijgende rente en de stijgende bouwprijzen. Daarna kwam er een heel verhaal over grond. Maar de afgelopen jaren zijn er wel degelijk steeds meer en meer woningen gebouwd. Het zijn toch echt marktpartijen die daaraan hebben bijgedragen. En nu stopt het, wat de VVD betreft door stijgende bouwkosten, misschien door stikstof, maar dat weten we niet precies. We moeten juist daar wat aan doen. We kunnen dan een heel fundamenteel verhaal over grond gaan houden, maar volgens mij kunnen we dit jaar meer woningen bouwen als we ervoor zorgen dat die bouwprojecten niet kapotgaan door stijgende bouwkosten en stijgende rente.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben geen voorstander van enorm hoge bouwkosten. Ik ben voor innovatie in de bouw. Ik ben voor standaardisatie van normen, wat de minister overigens ook voorstelt. Ik ben er ook voor dat er meer woningen in fabrieken worden gebouwd. Ik ben er trouwens ook voor dat onze volkshuisvestelijke traditie, die wij al decennia hebben, van ook mooi bouwen, wordt voortgezet en dat we niet overal enorme tritsen van woningen krijgen die allemaal hetzelfde zijn. Dat vergt ook nog wel veel aandacht. Daar hebben we het vandaag niet over, maar daar moet ook nog wel wat aan gebeuren.

De **voorzitter**:

Dan gaan we door naar mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, dank u wel, voorzitter. En laat ik ook direct maar beginnen bij die wooncrisis die dieper dreigt te worden. Het Economisch Instituut voor de Bouw waarschuwt ook dat het bouwen van die 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar op deze manier niet gaat lukken. En dat rapport van de ACM is wel een heel belangrijke voor vandaag. Nieuwbouw wordt beperkt door de macht van grote bedrijven en projectontwikkelaars. Commerciële bedrijven hebben zo veel grond en dus macht dat ze het bouwtempo kunnen verlagen, minder kwaliteit kunnen leveren of prijzen kunnen verhogen. Al jaren maken grondspeculanten exorbitante winsten. Exorbitante winsten die het gevolg zijn van een wijziging in het bestemmingsplan moeten wat de SP betreft aan de samenleving ten goede komen. De overheden bepalen hoe de bestemming wijzigt en een handjevol grondeigenaren gaat er met dikke winsten vandoor.

Het was net interessant om in het debat te horen hoe de VVD tegenspartelt. Het is natuurlijk wel een hele bizarre situatie dat we in zo'n diepe wooncrisis zitten, met enorme wachtlijsten, en dat tegelijkertijd grote bedrijven, speculanten, zeggen: "Ik wacht nog even af. Ik bouw nog even niet. Ik ga de prijzen nog even verder opvoeren." Waar kies je dan voor? Mensen nog langer laten wachten?

Voorzitter. In 2019 dienden wij al een voorstel in voor een braakligboete. Dat voorstel kreeg toen onvoldoende steun, maar ik hoop toch dat met die dreiging van een terugloop in de bouw, we hier nog een keer goed naar gaan kijken.

De planbatenheffing zullen wij steunen. Wij zien ook het voorstel dat door woningcorporaties wordt gedaan om hen te laten bouwen. Laat ons maar inspringen waar anderen weigeren, zeggen zij. De SP is als een van de weinigen hier heel kritisch op flexwoningen. Wij willen kwaliteit. Wij willen trotse volkshuisvesting. We zijn bang voor nieuwe achterstandswijken en zien grote nadelen in tijdelijkheid. Dan lezen we de brief van de minister waarin staat dat de doelstelling voor flexwoningen niet wordt gehaald en dat het Rijk nu 220 miljoen gaat reserveren om risico's te dekken, niet om woningen te bouwen. "Om risico's te dekken", omdat deze woningen eigenlijk te duur zijn om in te investeren. De Kamer liet een rapport maken met daarin de voor- en nadelen. Daarin staat ook de conclusie dat die investeringen zich vaak niet terugverdienen. Budgetten uit het sociaal domein worden dan maar gebruikt om het rond te rekenen. PBL waarschuwt ook dat je die structurele onderliggende vraagstukken niet gaat oplossen met quick fixes. Gemeentes nemen financiële risico's en verdere stigmatisering dreigt. Ik wil echt dat we een herbeoordeling gaan doen van die flexwoningen. Ik zie dit soort tijdelijke woningen echt niet als de oplossing voor zo'n grote wooncrisis. Wij willen toe naar een permanente bouw van veel hogere kwaliteit.

Dan over sloop. Ik was een paar weken geleden in het Citadelhofje in Den Bosch. Dat is een hechte gemeenschap van vijftien woningen met mensen die elkaar door dik en dun steunen. Sloopplannen hangen nu als een zwaard van Damocles boven hun hoofd. Er moet een nieuw museum komen en er moeten nieuwe woningen komen. Je sloopt daarmee niet alleen huizen, maar ook gemeenschappen. Emeritus hoogleraar Thomsen zei "slopen, nu even niet". Het is duurzamer om niet te slopen, zegt hij. Door maar door te gaan met slopen, maak je de wooncrisis niet kleiner, maar groter, zeker voor sociale huurders. Maar liefst 100.000 sociale huurwoningen worden nog tot en met 2030 gesloopt. Die worden lang niet allemaal door woningen in hetzelfde segment vervangen. Wij blijven ons pleidooi herhalen om een rem te zetten op dit soort sloopplannen, zeker als het bij zo'n Citadelhofje over historisch belangrijke woningen gaat. Onze trotse volkshuisvesting wordt hiermee opnieuw gesloopt.

Voorzitter. Mijn laatste zin gaat over leegstand. Er staan nog steeds veel te veel woningen leeg. We hebben ooit kraken verboden met een wet waarin werd gezegd "we gaan leegstand aanpakken". Dat gebeurt nog onvoldoende. Grote steden zoals Rotterdam hebben niet eens een leegstandsverordening. Wil de minister eraan werken om ervoor te zorgen dat overal zo'n verordening komt? Of zegt hij tegen gemeenten: "Als je niet voldoet aan de Leegstandwet, gaan we in die gemeenten kraken weer mogelijk maken"?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan is nu het woord aan de heer Grinwis van de ChristenUnie voor zijn eerste termijn.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. In minder dan een jaar tijd zijn we in een dramatisch andere film terechtgekomen. In plaats van dagdromen over 900.000 extra woningen tot 2030 moeten we alle zeilen bijzetten om nieuwbouwprojecten te redden. Alle seinen staan op rood: snel gestegen rentes, hoge bouwkosten, te weinig beschikbare locaties, te weinig ambtelijke capaciteit op de gemeentehuizen en stikstof, eigenlijk nog wel het kleinste woningbouwprobleem op dit moment. En daar komt nu dus de wegvallende vraag bij. Kopers die hun hypotheek niet meer rondkrijgen en weglopen of er niet meer op vertrouwen dat ze hun eigen huis verkocht krijgen. Aan het einde van vorig jaar las ik in Trouw een prachtig interview met deze minister. Daarin las ik ook dat deze minister de Genesis 1-strategie heeft bedacht. Ik citeer: "Er zij licht, en er is licht." Zo maakt hij zijn doelen dwingend, regelmatig tot wanhoop van zijn omgeving. Als hervormde jongens onder elkaar noem ik psalm 127 maar even: "Als de Heer het huis niet bouwt, vergeefs zwoegen de bouwers." Dat behoedt voor maakbaarheidsdenken, maar ontslaat ons niet van ijver. Laat ik zo mijn bijdrage maar eens insteken.

Mijn grootste zorg zit namelijk op de instortende nieuwbouw. Een jaar geleden waren projecten in no time uitverkocht en kon de bouw beginnen. Nu zien we dat aannemers de wacht wordt aangezegd, kopers wegblijven, en prijzen nog harder dalen dan in 2008/2009. De les van die crisis moet zijn dat we desondanks moeten doorbouwen, want er is een enorme structurele behoefte aan woningen. Het is daarom echt hozen geblazen voor gemeenten, maar ook voor deze minister. Hoe doen we dat? Allereerst door een doorbouw- dan wel afbouwgarantie om dat gat van 50% tot 70% te vullen. Er ligt al een prachtig rapport van aanpak bij het ministerie klaar. Ik ben heel benieuwd hoe de minister dit gaat oppakken.

Ten tweede ben ik benieuwd wanneer het Koopstartfonds van start gaat. We kunnen heel lang met elkaar van mening verschillen over hoe goed of slecht dit is voor de woningmarkt vanwege het prijsopdrijvend effect, maar tegelijkertijd kan dit nu wel een functie hebben. Hoe gaat de minister het revolverend effect van zo'n fonds effectueren? Wat is daarvoor nodig?

Ten derde kom ik op de corporaties die -- ik herhaal het nog maar eens -- na de afschaffing van die vreselijke verhuurderheffing veel meer investeringscapaciteit hebben. Zij kunnen een deel van de middenhuur op zich nemen bij nieuwbouwprojecten die nu stil dreigen te vallen. Hoe overtuigen we ontwikkelaars van deze kans? In de fasering van projecten kan het aandeel "sociaal" naar voren gehaald worden. Hoe helpt de minister corporaties om, met andere woorden, uit de startblokken te komen?

**De voorzitter:**



Meneer Grinwis, u heeft een interruptie van de heer De Groot.

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

Ik hoor best een aantal heel interessante punten, waarvoor de VVD ook gepleit heeft, maar ik wil het nog even over het afbouwfonds hebben. De VVD heeft vaker in de Kamer gepleit dat het bij een betaalbare koopwoning gaat over een woning die je met je inkomen kunt betalen. We moeten dus veel meer kijken naar wat je kan lenen, wat we in Nederland moeten bijbouwen en wat we verstaan onder betaalbare woningen. Het gaat er veel meer om dat we die koopcategorieën kunnen bouwen. Er zijn inmiddels bouwbedrijven in Nederland die ook goedkopere woningen in Nederland neer kunnen zetten. Als we met een afbouwfonds gaan werken in plaats van te kijken naar wat iemand kan lenen en dus kan kopen, en dat we dat gaan bouwen, lopen we dan geen risico dat we straks met te dure woningen blijven zitten? Het is natuurlijk heel aantrekkelijk om binnenstedelijk allemaal woningen te gaan bouwen van tegen de €355.000; dat noemen we dan betaalbaar. Maar is het niet veel beter om buitenstedelijk goedkoper te gaan bouwen? Anders hebben we straks heel veel afgebouwde dure woningen, die die mensen met hun inkomen niet kunnen betalen. Daar gaat betaalbaarheid toch over? Betaalbaarheid gaat er toch over dat je het uiteindelijk kunt opbrengen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Twee punten. In algemene zin ben ik bunzig van het stimuleren van de vraag door bijvoorbeeld leenruimte toe te laten nemen. Daarom ben ik heel terughoudend bij ideeën als koopstartfondsen. Ik denk dat we dit redelijk goed hebben ingebed. Uiteindelijk heeft op lange termijn niemand er iets aan dat de extra leenruimte wordt opgezogen door de factoren grond en stenen, oftewel door banken, verhuurders, investeerders et cetera. Het moet echt in de portemonnee van mensen blijven en niet worden opgezogen door factoren waar we uiteindelijk allemaal niks aan hebben en die geen waarde toevoegen.

Ten tweede. Een doorbouwgarantie ziet juist op tijden van plotselinge vraag uit het veld. En dat zien we nu. We zien zowel aan de kant van de koper als aan de kant van de projectontwikkelaar terugtrekkende bewegingen. Dat moeten we voorkomen. Dat is op korte termijn een crisisinstrument om de woningbouw op gang te krijgen. Uiteindelijk moeten we betaalbaarheid blijven borgen door te sturen op die twee derde betaalbaar en dat niet alleen aan de voorkant maar echt ook aan de achterkant gerealiseerd krijgen. Ik zal de minister daar zo nog naar vragen. We moeten nu de kans grijpen om, als een project stilvalt, te kijken of we binnen zo'n woningbouwproject kunnen verschuiven. Kan bijvoorbeeld de corporatie een groter deel van zo'n woningbouwproject voor haar rekening nemen? Kunnen we alvast beginnen met het ontwikkelen en bouwen van sociale huurwoningen omdat woningcorporaties nu die investeringscapaciteit hebben en klaarstaan om dat te gaan realiseren? Ik zoek het meer daarin dan in sommige voorstellen van de heer De Groot.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, u heeft nog tweeënhalve minuut voor het vervolg. De heer De Groot heeft geen interrupties meer.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Jammer inderdaad dat de interrupties niet schaars zijn vandaag, maar toch beperkt.

Dan de betaalbaarheid van woningen. Met de vraag stort ook de prijs in, sneller dan in 2008. Ontwikkelaars zijn wel erg gewend geraakt om 4,5 ton voor een nieuwbouw rijtjeswoning te beuren. Dat is ook extreem hoog. De grondprijzen die door het dak zijn gegaan, zijn hier debet aan. Ontwikkelaars moeten nu genoeg nemen met minder opbrengst van hun grond. Het mag niet zo zijn dat nieuwbouw op de lange baan gaat omdat het rendement te laag is. Mijn collega's spraken hier ook al over. Hoe vuurt de minister ontwikkelaars aan om door te bouwen? Hoe krijgen we devaluatie van grondprijzen eigenlijk voor elkaar? Hoe staat het met de uitvoering van de motie-Grinwis/Boulakjar over een nieuw grondbeleid en het onderzoek naar de werking van de grondmarkt? Ik ben het wel met de heer Nijboer eens: het is tijd om al die windfall profits die her en der neerdwarrelen af te romen en die echt in te zetten voor zaken waar ons land beter van wordt en waar mensen beter van worden.

Voorzitter. 67% betaalbaar bouwen vraagt om een scherpe sturing, bijvoorbeeld in de situatie dat een lokale eis van 30% sociale huur ertoe leidt dat naast dit segment alleen maar duur wordt gebouwd of dat eerst dure koop gerealiseerd wordt om daarna te constateren dat sociale huur niet te ontwikkelen is waardoor alsnog wordt gekozen voor een duurder segment. Welke instrumenten ziet de minister om dit aan te pakken? Hoe realiseert hij daadwerkelijk die ambitie om twee derde betaalbaar te gaan bouwen? Hoe zet hij hierbij in op innovatie, modulaire woningbouwproductie et cetera? Wat kan de minister eigenlijk doen om al die welstandscommissies uit de nee-stand te krijgen? Ik wil ze niet allemaal over een kam scheren, maar er zijn te veel welstandscommissies die in de nee-stand zitten.

De plancapaciteit blijft een zorgenkindje, vooral door de onduidelijke definitie van wat er allemaal onder harde plancapaciteit wordt geschaard. Het is vaak boterzacht. Ziet de minister deze definitiekwestie en kan hij door een scherpe afbakening helderheid bieden? Even scherp gesteld: is harde plancapaciteit uiteindelijk niet die capaciteit die door de gemeenteraad is gekomen, omdat een bestemmingsplan is goedgekeurd?

Voorzitter. Ik rond af met iets waar we hopelijk allemaal eindigen: de seniorenwoning. Door het treintje verhuisbewegingen dat die teweegbrengt, is dat echt wel de verdubbelaar op de woningmarkt. De commissie kreeg afgelopen dinsdag een prachtige petitie. Mijn vraag aan de minister, en dit is eigenlijk ook de oproep uit de petitie: zijn alle ouderenwoningen straks wel dementievriendelijk? Is het nodig de regelgeving hierop aan te passen om dit te garanderen? Waarom loopt de financieringsregeling voor verpleegzorgplekken in de sociale huur maar tot 2026, terwijl zekerheid op lange termijn is gewenst? Kan deze minister of zijn collega Helder garanderen dat alle geplande uitbreidingsplannen voor intramurale verpleeghuisplekken doorgaan?

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Meneer Grinwis. De heer Geurts heeft nog een interruptie voor u.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik zat nog even na te denken over de bijdrage van de heer Grinwis, en het lichtelijke enthousiasme dat ik proefde over de braakligboete. Misschien dat het niet zo bedoeld is, maar zo kwam het een beetje bij mij binnen. Ik ben er ook zelf over aan het nadenken en denk dat in zo'n situatie de eerste en de laatste in de keten er altijd de dupe van worden. De tussenliggende schakels zullen hun rendement heus wel halen. Klopt het dat ik enig enthousiasme proefde bij de ChristenUniefractie? Zou de heer Grinwis mij kunnen geruststellen door te vertellen hoe hij aankijkt tegen de contouren van zo'n braakligboete?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik ga niet gelijk mee in het framen van collega Geurts. Twee zorgen komen eigenlijk samen vandaag. Eén. We moeten er koste wat het kost voor zorgen dat nieuwbouwprojecten die eigenlijk al in ontwikkeling zijn genomen, niet stilvallen, en dat grond die eigenlijk al aangeschaft is voor bebouwing, niet uit productie wordt gelaten. We hebben een enorm urgente bouwopgave en juist nu we in een soort perfecte storm zitten, is dit zorg nummer een. Zorg nummer twee is dat in dit land publiekrechtelijke beslissingen, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging van natuur- of agrarische grond naar bouwgrond, of het aanleggen van iets waardoor alle huizen in waarde stijgen, privaatrechtelijke winst kan worden. Ik kan het niet verantwoorden dat we allemaal mooie dingen doen voor de mensheid en dat enkele private partijen of enkele individuen daarvan de winst opstrijken, terwijl die winst puur een windfall profit is als gevolg van een publiekrechtelijke beslissing. Ik denk dat we er goed over moeten nadenken hoe we dat ten bate van het algemeen belang inzetten. En welk instrument het nou precies moet zijn, daarop studeert deze minister naar aanleiding van de motie die ik samen met collega Boulakjar heb ingediend. Maar ik ga hier niet zomaar mee in frames voor of tegen. Dit zijn twee reële problemen: doorbouwen en zorgen dat publieke beslissingen ten bate van het algemeen zijn en niet ten bate van een enkel individu.

**De heer Boulakjar (D66):**

Voorzitter. Fijn zo'n eerste commissiedebat van het jaar; je merkt dat de campagne echt begonnen is. Wat minder fijn is dat zich donkere wolken boven de woningmarkt samenpakken. Als de minister niet nog meer regie herneemt, gaat het echt stormen. De woningbouw krijgt steeds meer met tegenwind te maken. Het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen neemt af. Drie maanden geleden deed de Raad van State een duidelijke uitspraak over de bouwvrijstelling. Wat heeft de minister sinds die dag gedaan om stikstofruimte te realiseren voor woningbouw? We zien nu dat woningbouwprojecten vertragen en zelfs stilvallen. Jonge

starters zijn hiervan de dupe en zij moeten hierdoor nog langer op een woning wachten. Deelt de minister de zorg van D66 dat de bouw dreigt vast te lopen door stikstof?

Voorzitter. Die tegenwind is ook een klap voor de noodzakelijke doorstroming. Dit is al uitgebreid besproken en ik sluit me daarbij aan. Maar die is ook extra guur voor starters en studenten zonder woning die geen uitzicht hebben op een fijne, betaalbare plek, en voor studenten waarvan de inschrijfduur voor een woning inmiddels langer is dan de studieduur zelf. Studenten zijn dat zat. Zij willen niet elke dag in de trein zitten of hospiteeravond na hospiteeravond afgaan. Zij willen die tijd aan hun studie besteden en starten met hun studentenleven. In Amstelveen, vlak bij Uilenstede, kan morgen worden begonnen aan de bouw van meer dan 2.500 studentenwoningen. Daarmee kunnen we in één klap duizenden studenten aan een woning helpen. Volgende week gaan ze protesteren. Aanstaande dinsdag gaan ze de barricaden op voor meer studentenkamers. Ik steun ze. Ik vind het onbegrijpelijk dat de VVD-minister Harbers en ook deze minister niet alles uit de kast lijken te trekken om dit kansrijke plan te realiseren. Kan de minister uitleggen waarom het zo lang duurt voor er gehoor wordt gegeven aan een brede oproep vanuit de Kamer? Wat is zijn plan om VVD-minister Harbers een uitzondering te laten maken voor het project Kronenburg bij Amstelveen?

Voorzitter. Ik wil dat de minister ons periodiek gaat rapporteren over het aantal gebouwde studentenwoningen. Als we een jaar moeten wachten op een kansrijk project, heb ik er niet veel fiducia in dat we met dit tempo het kamertekort gaan inlopen. Ik wil de flair die deze minister meebrengt en die wij iedere dag zien, in de Kamer maar ook in gelikte filmpjes, terugzien in het oplossen van het kamertekort. Studenten kunnen niet langer wachten. Ze willen nu een betaalbare plek.

D66 heeft plannen om meer woningen te realiseren en bijvoorbeeld meer in te zetten op tijdelijke woningen vlak bij stationsgebieden. Mooie, goede woningen die snel te realiseren zijn. Er zijn veel plaatsen waar dit kan, vlakbij stations, bijvoorbeeld in Haarlem, Arnhem, Schiedam en in het prachtige Den Bosch. De minister heeft eerder toegezegd een overzicht te maken van kansrijke locaties voor tijdelijke woningen, waaronder bij spoorzones. Hoever is de minister daarmee?

Voorzitter. Nieuwbouw is niet de enige manier voor het creëren van nieuwe woningen. Het ombouwen van lege kantoren kan en moet sneller. Er staat op dit moment 3 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg. Dat zijn 600 voetbalvelden aan potentiële woningen. Er is ruimte voor meer dan 100.000 studentenkamers. Tegelijkertijd zien we een hele kerstboom aan opgetuigde stimuleringsmaatregelen om ombouw te versnellen. Blijkbaar zijn die prikkels niet genoeg en is het voor vastgoedeigenaren aantrekkelijker om die kantoren leeg te laten staan. Ik vraag de minister waarom er nog 3 miljoen vierkante meter kantoorruimte nutteloos staan te verpieteren. Is de minister het met mij eens dat er meer regie moet komen om de leegstand van kantoren aan te pakken? Ik denk zelf aan een ombouwplicht.

Dank u wel, voorzitter.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik vind dat laatste een mooi voorstel. We hebben hier ooit een wet aangenomen om kraken illegaal te maken -- maakt u zich geen zorgen -- met als belofte dat leegstand zou worden aangepakt. We zien nu dat heel veel gemeenten nog niet eens een leegstandsverordening hebben. Via de voorzitter vraag ik of D66 ook van mening is dat dat eigenlijk niet zou moeten kunnen en dat elke gemeente zo'n leegstandverordening zou moeten hebben.

De heer **Boulakjar** (D66):

Volgens mij hebben wij tegen die krakerswet gestemd, maar dat terzijde. Kijk, ik erger me dood aan leegstaande woningen. Ik erger me ook dood aan leegstaande kantoorgebouwen. Veel gemeenten hebben een verordening voor het aanpakken van de leegstand. Amsterdam heeft daar volgens mij goede ervaringen mee. Het gaat echter ook over een stukje handhaving. Ik ben het ermee eens: in deze tijd van woningtekorten, waarbij studenten jarenlang moeten wachten op een betaalbare woning, is het onacceptabel dat er heel veel woningen leegstaan, alsmede 3 miljoen aan vierkante meters kantoorruimte. Ik vraag de minister dus om naast al die stimuleringsmaatregelen, naast die hele kerstboom aan prikkels, het ferme gesprek aan te gaan en om in dat opzicht ook de regie te hernemen wat betreft het invullen van de kostbare en schaarse ruimte in dit mooie land.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De SP heeft ook tegen het kraakverbod gestemd, dus wellicht biedt dit nog perspectieven. Het is natuurlijk een hele bizarre situatie. We hebben kraken verboden omdat we de leegstand gingen aanpakken. Dat gebeurt nu niet. De heer Boulakjar zegt terecht dat er onvoldoende gebeurt, maar het wordt me nog niet helemaal helder wat D66 dan wil. Wil D66 bijvoorbeeld de verplichting voor gemeenten om zo'n leegstandverordening te hebben en die ook na te leven?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik wil even een misverstand wegnemen. D66 is tegen kraken; dat moeten we wel even helder hebben. Met andermans spullen moet je natuurlijk heel zorgvuldig omgaan. Aan de andere kant vind ik het onacceptabel dat er vastgoedbezitters, eigenaren ... Blijkbaar is het voor vastgoedeigenaren interessanter om hun gebouw leeg te laten staan dan om het bijvoorbeeld voor een lagere huur aan te bieden of het een andere, maatschappelijke functie te geven. Er zijn gemeenten die hun verantwoordelijkheid nemen en bijna op jacht gaan naar leegstaande gebouwen. Dat kost heel veel handhaving. Ik kijk deze minister aan als het gaat om het hernemen van de regie. Ja, we moeten bouwen. Soms moeten we echter met dit soort maatregelen gemeenten ergens ondersteunen. We moeten hen met andere maatregelen helpen om leegstaande woningen op te sporen en deze een goede functie te geven, en om die leegstandsboete eventueel te verhogen.

Ik merk nog één keer op dat er met die 3 miljoen vierkante meter kantoorruimte een hele grote klapper kan worden gemaakt. Laat deze minister aan de slag gaan met die partijen en zeggen:

"Goh, er zijn allerlei maatregelen -- btw-vrij renoveren, transformeren, van alles -- maar er gebeurt niets. Nu is het klaar. We gaan het stevige gesprek aan." Naast die wortel is dus uiteindelijk ook die stok nodig.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Boulakjar. Was dit het einde van uw betoog?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja.

**De voorzitter:**

Dan gaan we door naar mevrouw Pouw-Verweij van JA21.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Dank u wel, voorzitter. De versnelling van de woningbouw is voor JA21 een wezenlijk punt. Voor een woningmarkt die werkt, is een groter en betaalbaar aanbod nodig. Daarvoor moeten obstakels uit de weg worden geruimd. Zo kan vernieuwing ruim baan krijgen. Het wegnemen van drempels en het stimuleren van alternatieven komen samen in innovatief bouwen. Ik heb daar al eerder een lans voor gebroken. In dit debat vraag ik opnieuw aandacht voor woningen die kant-en-klaar in een fabriek worden samengesteld. Niet alle bouwpakketwoningen zullen als paddenstoelen uit de grond schieten, maar de ontwikkeling gaat snel. Snel en kwalitatief goed bouwen in de fabriek draagt bij aan het oplossen van het woningtekort. Vernieuwing waarbij heel nadrukkelijk oog is voor verantwoord materiaalgebruik en verantwoord verbruik van grondstoffen, verdient steun.

Vorig jaar heb ik een motie ingediend om bureaucratische belemmeringen weg te nemen rond woningen die kant-en-klaar vanuit de fabriek worden afgeleverd. Deze spitste zich toe op de Nationale Hypotheek Garantie. Collega's Boulakjar en De Groot hebben Kamervragen gesteld over Startblockwoningen. De minister geeft in zijn brief van eind november aan hoe hij mijn motie uitvoert. Ik bedank hem hiervoor. Over de uitvoering heb ik nog enkele opmerkingen en vragen.

Ik begin met de start-ups. De minister constateert dat het verstrekken van een nieuwbouwarantie lastig kan zijn voor met name start-ups, omdat deze af en toe nog niet kunnen voldoen aan de eisen voor financiële stabiliteit. Het zijn tenslotte start-ups. In de brief staat dat afbouwverzekeraars is verzocht om te bekijken hoe deze bedrijven op een vernieuwde manier kunnen worden geholpen om toch een nieuwbouwarantie te krijgen. Dat spreekt mijn fractie aan. Het is begrijpelijk dat verzekeraars kritisch zijn op de risico's van beginnende bedrijven, maar juist jonge plantjes hebben beschutting nodig om te kunnen groeien. Die

beschutting kan worden gegeven. De minister noemt in zijn brief bijvoorbeeld andere criteria om de gezondheid van een bedrijf te beoordelen dan alleen een kale solvabiliteitsratio. Hoe gaat de minister de vinger aan de pols houden om er zeker van te zijn dat afbouwverzekeraars er echt werk van maken om start-ups tegemoet te komen met de toetsing van de gezondheid van het bedrijf? Daar ga ik op door.

Vanuit de oppositie zullen we harde kritieke uiten als daarvoor aanleiding is. Als er echter reden is voor waardering, spreken we die zonder aarzeling uit. De minister heeft gesprekken gevoerd met verschillende partijen. Uit zijn brief spreekt de wil om in actie te komen, om obstakels uit de weg te ruimen en om geen papieren dammen op te werpen. Dit is de manier van regie pakken die JA21 voor ogen heeft.

Uit de gesprekken kwam naar voren dat verschillende bouwers van in de fabriek geproduceerde woningen wel degelijk in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG. Daar ligt nu net het probleem. De praktijk is dat bedrijven onder de paraplu van andermans garantie en borgstelling de woningen financieren. Dat betekent dat garantie wordt verkregen door een of andere bypass. Wat deze bedrijven werkelijk nodig hebben, is certificering van hun eigen product. De minister herhaalt echter nog eens nadrukkelijk dat juist bij nieuwe, innovatieve bouwconcepten nog niet of onvoldoende bekend is welke gebreken er kunnen optreden. In het algemeen is dat een waarheid, maar toegespitst op kant-en-klare woningen is het onjuist. Het betreft hier woningen die worden gebouwd volgens een proces en met een constructie die dusdanig anders zijn dat je er niet aan ontkomt om andere eisen te stellen.

We hebben het niet over gammele wanden met wankel wandjes die bij de eerste de beste windvlaag van hun fundering worden geblazen. Integendeel, de kwaliteit en de deugdelijkheid zijn minimaal van hetzelfde niveau als traditioneel gebouwde woningen. De nieuwe bouwconcepten voldoen aan het Bouwbesluit. Hier leg ik graag de nadruk op. Het gaat om gestandaardiseerde fabrieksmatige concepten, die vragen om een eigen type certificaat of garantie. Momenteel is dat nog niet voorhanden. Toch hoort die waarborg van onbetwiste deugdelijkheid er wel te komen. Ik wil de minister vragen erachteraan te gaan dat de garantieregeling met de nodige spoed wordt uitgebreid, met een goedkeuringscertificaat voor woningen kant-en-klaar uit de fabriek. Ik wil hem vragen om in overleg te gaan met de sleutelspelers. Daarbij denk ik ook aan Houtivation, een nieuwe stichting die een gezamenlijk aanspreekpunt vormt voor innovatieve oplossingen. Graag zie ik een toezegging hierop. Wat niet deugdelijk is, krijgt geen label. Wat wel deugdelijk is, krijgt wel een label. Als we op korte termijn daarnaartoe kunnen, zetten we weer een concrete stap naar het sneller realiseren van betaalbare woningen. Mocht die oplossing nog niet kant-en-klaar voorhanden zijn, laten we die dan bouwen.

Ik rond af met één vraag over het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen. Bij de behandeling van de begrotingen VRO en VWS heb ik twee amendementen ingediend over het ondersteunen van langer zelfstandig wonen van ouderen. Een van de amendementen gaat over gemeenschappelijke woonruimte in geclusterde woonvormen. Dit amendement is verworpen, maar inhoudelijk staat het als een huis. Is de minister bereid om bij het opstellen van de begroting voor 2024 te kijken of het mogelijk is om in het kader van het programma WOZO een investeringsimpuls op te nemen voor gemeenschappelijke woonruimte?

Tot zover mijn bijdrage. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Pouw-Verweij. U heeft een interruptie van de heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat was een hele inhoudelijke bijdrage. Het was nog geen campagnevuurwerk. Ik ga mevrouw Pouw-Verweij proberen te helpen om in de campagnestand mee te komen.

(Hilariteit)

De heer **Boulakjar** (D66):

Er zit wel een serieuze ondertoon in. Wat betreft het vertragen van de woningbouw hoor ik mevrouw Pouw-Verweij niet spreken over een groot probleem, te weten stikstof. We weten hoe JA21 tegen het probleem van stikstof aankijkt. Ik heb uw woonvisie er even bij gepakt. Hierin gaf u voor de uitspraak van de rechter aan dat we het bouwvrij moeten stellen. Dat helpt dus niet. Wat zegt u, doctor, tegen al die jongeren, al die starters en al die studenten, die straks naar u kijken als we na de verkiezingen aan de slag moeten met het heel snel bouwen van woningen?

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Ik vind het eerlijk gezegd een beetje jammer dat we hier kennelijk koste wat het kost een verkiezingsdebat van moeten maken. Afgelopen donderdag heb ik volgens mij een wat meer overspiegelende, systeemkritische bijdrage gehouden. Dit keer dacht ik: we hebben een commissiedebat met hele duidelijke inhoudelijke stukken; laat ik het eens over de inhoud hebben. Een aantal collega's heeft dat ook gedaan. De collega's die dat niet doen en die kennelijk volledig in campagnestand zitten, zou ik willen oproepen om campagne te voeren waar dat hoort en het in de commissiedebatten vooral bij de inhoud te houden.

Maar goed, dat gezegd hebbende: stikstof is een onderwerp waarvoor ik zelf geen woordvoerder ben. Volgens mij is mijn collega Derk-Jan Eppink zeer duidelijk over waar wij staan. In antwoord op uw vraag wat ik zou willen zeggen tegen de studenten die graag een woning willen, merk ik op dat ik die zorg deel. Ik wil ook heel erg graag dat studenten een woning krijgen. Ik heb zelf op Uilenstede gewoond. De nieuwe woningen bij Kronenburg lijken me een ontzettend goed idee, dus daarin wil ik uw plannen graag steunen. Verder denk ik dat er de nodige problemen op te lossen zijn met bijvoorbeeld internationale studenten. Afgelopen dinsdag is daar ook een debat over geweest. Over de invloed van stikstofregels denk ik dat u het



in een volgend debat met collega Eppink moet hebben. Ik hoor het heel graag als er nog vragen zijn over mijn inhoudelijke bijdrage, want daar heb ik het eerlijk gezegd liever over.

De heer **Boulakjar** (D66):

Volgens mij is dit mijn laatste interruptie. Ik denk dat mensen toch wel ... Ik hoor "hear, hear". We zitten hier in een belangrijk commissiedebat. Zo veel debatten over belangrijke thema's hebben we niet. Mensen die thuis aan het wachten zijn, kijken echt naar een partij als JA21 om te achterhalen wat een en ander voor hen gaat betekenen. Ik word doorverwezen naar de heer Eppink, maar die kom ik verder niet tegen. Ik spreek hier met de wonenwoordvoerder van JA21. Een van de grootste problemen bij de aanpak van het woningtekort is het stikstofprobleem. Dat is klip-en-klaar. Ik roep u eigenlijk op om met uw collega Eppink aan de slag te gaan om het stikstofprobleem serieus onder ogen te zien en aan te pakken, opdat we op de korte en de lange termijn kunnen blijven doorbouwen.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Ik begreep dat de heer Boulakjar heeft bekeken wat wij in onze woonvisie zeggen over het stikstofprobleem en over de vrijstellingen voor de bouw. Dat lijkt me ontzettend duidelijk. Daarnaast wordt er vanuit onze partij juist heel hard gewerkt aan een oplossing voor het stikstofprobleem, doordat mijn collega Eppink en collega Van der Plas samen met een herstelwet komen op dit onderwerp. Dus ja, de kiezers kijken naar onze partij voor een initiatiefnota, een initiatiefwet ... Wat betreft de juiste ambtelijke term laat ik me graag door de heer Geurts corrigeren. Het antwoord dat ik kan bieden aan de mensen die ernaar kijken, luidt: "Het lijkt me in ieder geval duidelijk dat als JA21 een probleem ziet, het bereid is om stappen te zetten, ook binnen dit huis, en het te herstellen met de daartoe beschikbare ambtelijke middelen. We doen dat op dit onderwerp als volgt." Voor onze uitgebreide plannen wat betreft de woningmarkt verwijs ik graag naar onze woonvisie. Ik bedank de heer Boulakjar dat ook hij daar reclame voor maakte.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer Geurts van het CDA.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik ben heel dankbaar dat collega Pouw-Verweij zo'n inhoudelijke bijdrage levert. Daarom zei ik ook "hear, hear". Het ging mij er even om ... Ik bedoelde zojuist buiten de microfoon te zeggen dat ik gezien heb dat het een initiatiefnota betreft. Ik was nou juist zo nieuwsgierig naar die wet. Ik ben lang genoeg woordvoerder geweest om te weten hoe moeilijk het is om de bouwdrempel, de stikstofproblematiek et cetera op te lossen. Ik was juist zo nieuwsgierig naar die wet. Ik hoop dus dat die op korte termijn ook nog een keer vanuit JA21 komt.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Ik neem aan dat wij eerst dit middel gaan proberen en dat we gaan kijken hoever wij daarmee komen. Ik zal even aan de heer Eppink laten weten hoe enthousiast u over dit onderwerp bent en dat er ook vanuit coalitiepartijen steun is voor de dingen die wij willen ondernemen op dit onderwerp. Dat zal hem vast sterken in zijn motivatie om hierna door te gaan richting een wet. Dank voor de aanmoediging.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Ik ga de commissie even wat voorleggen. De stemmingen vinden naar verwachting om en nabij 13.30 uur plaats. Ik vind het belangrijk dat u niet even snel een boterham met kaas eet, maar dat u zich even kunt bezinnen en de tijd kunt nemen om te lunchen. Tenminste, daar hecht ik zelf ook aan. Ook aan de andere kant wordt daar zeer aan gehecht, heb ik begrepen. Voor de voorbereiding van de beantwoording is dat ook heel goed. Laten we het volgende afspreken. Als de stemming om 13.30 uur plaatsvindt, treffen we elkaar aansluitend gewoon weer hier. Ik herhaal het nogmaals: we gaan tot 13.30 uur schorsen. Als op dat moment de stemmingen zijn, gaan we eerst stemmen en komen we aansluitend hier terug. Ik schors de vergadering tot 13.30 uur.

De vergadering wordt van 12.47 uur tot 13.44 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Goedemiddag. Het is 13.45 uur. Aangezien de leden na drieën weer elders moeten zijn, en al dan niet uiteindelijk ook thuis worden verwacht, stel ik voor dat we 15.00 uur als eindtijd aanhouden. Het verzoek is om géén tweede termijn te doen maar om wel interrupties toe te staan zoals we dat in de eerste termijn ook hebben gedaan. Ik ga er misschien wel steeds strenger op toezien. Zorg dat ze kort blijven, want dan kunnen we het ook bij vier interrupties houden. Dan is nu het woord aan de minister.

De heer **Boulakjar** (D66):

Misschien ten overvloede. Ik ben het helemaal eens met uw voorstel. Een tweeminutendebat vraag je echter in een tweede termijn aan. Hoe gaan we daarmee om?

De **voorzitter**:

Heel pragmatisch, meneer Boulakjar. Na de termijn van de minister geef ik gewoon het woord aan de eerste spreker. Het woord is aan de minister voor zijn beantwoording.

**Minister De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel. Er zijn heel veel vragen gesteld. Ik vond het een mooi inhoudelijk debat, op de inbreng van een enkeling na die hier met name een campagnefocus had. Voor het overige was het een zeer inhoudelijk debat. De afgelopen weken heb ik buiten eigenlijk vrijwel continu de vraag moeten beantwoorden: het zit allemaal zo tegen en het is allemaal zo moeilijk geworden, dus moet de ambitie niet omlaag? Ik vind het mooi dat deze vraag hier door helemaal niemand naar voren is gebracht. Erkent u daarmee dat we het ons niet kunnen veroorloven om die ambitie te verlagen?

Ik wil de vragen straks eigenlijk in twee hoofdblokken beantwoorden. Eerst kom ik op alles wat gerelateerd is aan woningbouw en dan op alles wat gerelateerd is aan betaalbaarheid. Bij woningbouw wil ik eerst maar eens beginnen te duiden wat de opgave is, wat de tegenwind is waarmee we te maken hebben en hoe we die tegenwind te lijf gaan.

Allereerst kom ik op de opgave. Waarom kan ik niet nalaten om te benadrukken dat we het ons niet kunnen veroorloven om die ambitie naar beneden toe bij te stellen? Dat is nu eenmaal omdat we nu al met een geweldig woningtekort zitten. De vraag zal enorm toenemen als gevolg van een demografische groei en door het kleiner worden van een gemiddeld huishouden. Naar verwachting zal deze trend doorzetten. Dat maakt dat we naast die sloop-nieuwbouwopgave -- dit betreft de kleinste van de drie elementen -- zeker niet minder dan 900.000 woningen kunnen bouwen. Dit aantal zou eerder aan de ondergrens zitten van de verwachte hoeveelheid benodigde woningen dan aan de bovengrens. Dat maakt dat veel mensen nu zeggen: "Het is nu toch wel erg moeilijk geworden. Zou u de ambitie niet wat naar beneden toe willen bijstellen? Is het niet realistisch om te zeggen dat het niet gaat lukken?" Tegen deze mensen zou ik willen zeggen dat we het ons helemaal niet kunnen veroorloven om de ambitie naar beneden toe bij te stellen. Het is nodig om die 900.000 woningen te bouwen.

Allerlei andere verleidingen, wellicht als gevolg van het ingewikkelder geworden gesternte, leiden tot de vraag of we wat minder op de betaalbaarheid kunnen letten. Nee, dat kunnen we ons niet veroorloven. Meer dan de helft van de woningen die we de afgelopen jaren hebben gebouwd, is voor mensen met een normaal salaris -- dat geldt ook voor twee mensen met een normaal salaris -- niet te betalen geweest. Daar kunnen we niet mee doorgaan. De heer Van Haga stelde hier een vraag over. Daarop heb ik geantwoord dat we dan een revolte over onszelf afroepen, die we niet zouden moeten willen.

De afgelopen tijd zijn de huizenprijzen absurd hard gestegen. Als je hard werkt en zelfs twee salarissen hebt, kun je eigenlijk gewoon niets kopen van wat er in je buurt nieuw gebouwd wordt. Sterker nog, de wal keert natuurlijk ook gewoon het schip. De vraag strookt eigenlijk niet met wat er de afgelopen periode gebouwd is. Daarom is de betaalbaarheid ook zo'n groot thema geworden en is de woningnood ook zo nijpend. Zelfs al voor de Oekraïneoorlog zag je het aantal transacties afnemen. Dat heeft alles te maken met een bovenkant van de markt, die geweldig bediend is. Twee derde van de markt, mensen met een laag inkomen of met een middeninkomen, is echter gewoon niet bediend. Zelfs mensen met twee middeninkomens

kwamen er de laatste jaren eigenlijk nauwelijks nog aan te pas. Dat moeten we zien te veranderen.

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

Kijk, het woord "gekmakend" deel ik. Het is natuurlijk een kwestie van vraag en aanbod. De vraag is enorm toegenomen en het aanbod is verschaald, door allerlei verschillende redenen. Daar moeten we een oplossing voor verzinnen. Het is mooi om te zien dat er van verschillende kanten oplossingen worden aangedragen. Ik sloeg een beetje aan op het woordje "revolte". Wat moet ik me daarbij voorstellen? Gaan we opstanden en revoluties zien als we het niet zo rigoureuus aanpakken? Over de maatregelen komen we straks nog te spreken. BVNL is het niet op alle punten eens met de aanpak, maar wel met de ambitie. Een "revolte" vind ik wel heel erg stevig ingestoken. Het lijkt dan net alsof er schuldigen zijn en er mensen geëxecuteerd moeten worden op de grote markt. Ik hoor iemand "campagne" zeggen. Nee, dit is geen campagne, maar het woord "revolte" maakt iets los. Ik hoor de minister liever iets zeggen in de trant van: het is gekmakend en het is onwerkkelijk om geen huis te kunnen krijgen, want dat is gewoon een basisrecht.

Minister **De Jonge**:

Woorden kunnen kennelijk ook verschillende beelden oproepen. Ik meen dat ik deze uitspraak heb gedaan in een veel bredere context over de onzekerheid die voor mensen heel erg is toegenomen. Bij heel veel mensen in Nederland heerste de afgelopen jaren een gevoel van: wie is er eigenlijk nog voor mij en wie beschermt mij eigenlijk nog? Mensen leven toch al in een onzekere tijd. Zij kunnen inderdaad de stap niet zetten die ze normaal gesproken wel zetten in hun leven, omdat er gewoon geen volgende woning beschikbaar is. Tel dat op bij alle andere onzekerheden die mensen hebben. Als we daar geen oog of oor voor hebben -- dat is volgens mij wat ik in die context heb gezegd -- roepen we een revolte over onszelf af.

Ik ga weer even terug naar dit debat over de woningbouwopgave. Ik bedoel in ieder geval te zeggen dat het woningtekort inmiddels zo groot is geworden dat het echt de bestaanszekerheid van mensen aantast. Dat is volgens mij ook de reden dat u in alle inbreng die u heeft, eigenlijk ook heel eensluidend bent over de hoogte van de ambitie en ook heel eensluidend bent wat betreft de opgestroopte mouwen waarmee u dit debat voert. Iedereen voelt namelijk aan dat we ons de luxe niet kunnen permitteren om op onze handen te blijven zitten en bijvoorbeeld te zeggen: zo werkt de markt nu eenmaal. Nee, dat is niet zo. We zullen die markt kennelijk moeten sturen. Dat is nodig. Dat maakt niet dat we zonder die markt kunnen, integendeel. Daar waar ik zeg dat de overheid weer de regie moet hernemen, bedoel ik niet dat de overheid dan zonder de markt kan. De minister staat niet op de bouwsteiger. Je zult het met die markt moeten doen. De afgelopen tien jaar hebben we het geprobeerd met een overheid die zich, zeker op nationaal niveau, vrij weinig heeft gemengd in wat voor wie en waar gebouwd moest worden. Dat heeft ons gebracht waar we nu staan. We zullen ons dus wél moeten bemoeien met wat voor wie en waar gebouwd moet worden. Dat zullen we op alle mogelijke manieren moeten zien te bereiken.

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

We zijn het erover eens dat er een probleem is en dat dat moet worden opgelost. We zijn het er ook over eens dat veel middelen geoorloofd zijn. De conclusie dat een en ander komt doordat de markt heeft gefaald en de overheid achterover is gaan zitten, deel ik echter totaal niet. De overheid heeft juist op ongelooflijk veel punten ingegrepen, zowel aan de vraagkant -- zij heeft heel veel migranten toegelaten, waardoor de vraag toenam -- als aan de aanbodkant. Het is misschien niet altijd op landelijk niveau gebeurd, maar wel op andere niveaus. De gemeentes hebben ongelooflijk hun best gedaan om allerlei goedbedoelde maatregelen in te voeren, zoals duurzaamheidsmaatregelen, het stoppen van woningdelen, het stoppen van splitsen of het beperken van optopping van woningen. Deze maatregelen hebben er allemaal toe geleid dat het aanbod is verschaald. Het is dus niet zo dat de markt niet wilde. Nee, de overheid heeft hier een hele grote rol in gehad. Ik denk dat de overheid ook op dat overheidshandelen moet reflecteren.

Minister **De Jonge**:

Ik ben het met een aantal elementen eigenlijk best wel eens. Kijk, de rijksoverheid heeft een veel te groot geloof gehad in dat de optelsom van allerlei decentrale beslissingen als vanzelf ons tekort wel zou oplossen. De rijksoverheid heeft een veel te groot geloof gehad in dat de markt als vanzelf vraag en aanbod wel in evenwicht zou gaan brengen. Dat is eigenlijk niet zozeer een verwijt richting die markt. Het wordt wel vaak zo verstaan, maar zo bedoel ik het niet. Integendeel, het is eigenlijk een verwijt naar onszelf toe. Wij hebben de grondwettelijke opdracht om te voorzien in voldoende woongelegenheden. Wij hebben dat onvoldoende waargemaakt. Het is dus niet zozeer een verwijt in de richting van de markt. Het is wel de constatering dat we een veel te groot geloof hebben gehad in dat de woningmarkt als vanzelf vraag en aanbod in evenwicht zou gaan brengen, wat niet het geval is. Een opdracht aan onszelf is om de volkshuisvesting, de regie op de volkshuisvesting en onze traditie van volkshuisvesting weer te hernemen. Dat is wat we op alle fronten aan het doen zijn.

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

Ik heb een vraag aan de voorzitter. Hoeveel interrupties hebben we in deze ronde? Heb ik dat gemist?

De **voorzitter**:

Ik ga uit van vier, als ze iets korter zijn.

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

Ik zal het kort proberen te houden.

De minister zet het woningtekort terecht heel erg groot neer, voor heel Nederland. Maar het probleem is natuurlijk niet aanwezig in geheel Nederland, ook de afgelopen jaren niet. De problematiek in Limburg, Groningen, Friesland en Drenthe -- dit betreft misschien wel een derde van Nederland -- is anders dan in de drukbezette en drukbewoonde gebieden. Je zou kunnen zeggen dat de overheid juist vaak heeft geprobeerd om woningen te laten bouwen in de drukbezette gebieden. De vraag aan de minister is eigenlijk tweeledig. Eén. Herkent hij dat beeld? Is het ook nodig om wat specifiek te spreken over deze woningproblematiek? Twee. Zouden we dan ook moeten kijken waarin we de oplossingen voor dit probleem het gemakkelijkst kunnen vinden?

**Minister De Jonge:**

Absoluut. Ik denk wel dat je moet zeggen: in heel Nederland en in iedere regio zullen we er gewoon voor moeten zorgen dat twee derde betaalbaar is. Dit betreft dus een opdracht aan het hele land. Ik denk wel dat deze betaalbaarheidsopgave veel ingewikkelder te realiseren is in de Randstad dan in het oosten of het noorden van het land. Ik denk sowieso dat de drukte en ook de enorme druk op de noodzaak tot binnenstedelijke verdichting in het westen van het land veel groter zijn dan daarbuiten. Dat is zo.

Ik kom zo op de grond en de locaties. Daarin zitten veel mogelijkheden tot een oplossing, zij het dat die niet altijd even makkelijk zijn. Ik kom daar zo specifiek op terug. Ik ben het met u eens dat we moeten kijken waarin we de oplossingen voor het woningtekort het gemakkelijkst kunnen vinden. We doen een en ander ook eigenlijk al.

Bij het hernemen van de regie op de volkshuisvesting is sprake van een aantal dingen die we met elkaar gewoon nationaal neerzetten. De wet regie op de volkshuisvesting is echt een nationale wet. De vertaling is overigens echt wel weer regiospecifiek. Daarin zullen we regiospecifieke accenten kunnen zetten. Het draait dan niet zozeer om het gegeven dat twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn -- hieraan moet immers overal worden voldaan -- maar wel op hoe je dat dan bereikt. Daarbinnen zijn natuurlijk lokale en regionale accenten aan te brengen.

De regionale woondeals die we nu sluiten zijn eigenlijk de bestuurlijke afspraken, vooruitlopend op het wettelijk hernemen van de regie op de volkshuisvesting. Deze kennen natuurlijk ook regionale differentiatie. Voor een aantal grote ijkpunten geldt dit weer niet. Als je afspraken maakt over de betaalbaarheid van twee derde, moet je daar in echt iedere regio naartoe groeien. Qua aantallen houd je natuurlijk wel rekening met de demografische ontwikkeling. Wat betreft bijvoorbeeld het aandeel sociaal wil je natuurlijk met name dat de sociale woningen worden neergezet in de gemeenten die de afgelopen jaren veel te weinig aan sociaal hebben gedaan. Op basis van de analyse die in zo'n gebied wordt gedaan, probeer je juist je regionale en lokale differentiatie aan te brengen. Alle versnellingsopties die er op locaties zijn, verschillen natuurlijk heel sterk. We zullen daarom echt regionale sturing op die woningmarkt moeten inzetten. Die regionale sturing wordt veel beter en veel effectiever als die ook een landelijke

dekking heeft. We moeten daarom congruent zijn aan hetgeen we landelijk programmeren en hetgeen we regionaal daadwerkelijk willen afspreken.

Voorzitter. Ik denk dat het goed is om in te zoomen op een aantal subonderwerpen die met name de tegenwind regaderen. Wat vaak genoemd wordt, zijn de financiële instrumenten. Zou het kunnen helpen om met een startbouwsubsidie te werken? Zou het kunnen helpen om met een doorbouwgarantie te werken? Er zijn nog andere ideeën genoemd. Iedere dag opnieuw lees je in de krant over een ander idee dat wellicht zou kunnen helpen.

Het lijkt mij goed om aan de voorkant iets te zeggen over die tegenwind. De ambitie die we hadden en nog steeds hebben, met die 900.000 woningen, wil ik vasthouden. We zullen in de loop van het jaar opnieuw moeten ijken of dat aantal van 900.000 eigenlijk nog wel voldoende is. Deze herijking is niet bedoeld om het aantal naar beneden toe bij te stellen. Ik vrees dat eerder aan de orde zal zijn dat het aantal naar boven toe dient te worden bijgesteld. Zo zullen we ieder jaar moeten kijken wat er eigenlijk de komende tien jaar nodig is om te bouwen. Dat is één.

Twee. We moeten wel zo realistisch zijn dat het gesternte waaronder we de bouwambitie hebben te realiseren ingewikkelder is geworden, met name sinds de oorlog in Oekraïne. Heel vaak wordt dan een hele lange lijst aan tegenwind genoemd. Veelvuldig genoemde voorbeelden zijn stikstof -- daar ga ik zo natuurlijk nog op in -- en de arbeidsmarkt. Deze zijn niet onbelangrijk, want het klopt natuurlijk dat deze tegenzitten. Veel, veel, veel belangrijker zijn echter de rente en, in invulling daarop, de bouwkosten. Dat maakt dat projecten die aanvankelijk prima konden worden rondgerekend, eigenlijk nu niet meer zijn rond te rekenen.

De heer De Groot zei terecht dat we daarmee zeker niet zitten in een situatie als die van 2012-2013. Daar zitten we niet in; het lijkt er niet op. Als de businesscase niet meer rondgerekend kan worden, kun je het programma aanpassen of er andere keuzes in maken. Dat maakt dat een businesscase weer wel rond te rekenen is. Het punt is dat dit allemaal tot vertraging leidt. Die vertraging en die dip in de woningbouw kunnen we ons dus eigenlijk niet veroorloven. Dat maakt het natuurlijk interessant om te bekijken welk instrument zou kunnen helpen om door die dip heen te bouwen. Ik denk dat er heel veel te doen is wat niet specifiek samenhangt met geld of wat niet specifiek via subsidies kan worden opgelost. Het gaat dan bijvoorbeeld over een hele andere manier waarop tot de planning van bouwprocedures wordt gekomen, over een hele andere manier waarop met bezwaar en beroep wordt omgegaan of over een heel andere manier waarop met locatiekeuzes wordt omgegaan. Dat zijn allemaal aspecten die kunnen worden opgepakt. Ik kom er straks nog wel op terug. Het gaat dan dus helemaal niet over een financieel instrumentarium. Ik ben echter best bereid om daarnaast te kijken naar een financieel instrumentarium, want ik denk dat dat óók kan helpen. Voordat ik daar echter al te enthousiast over word, ga ik er toch ook een aantal kanttekeningen bij plaatsen.

De eerste kanttekening is als volgt. Stel dat wij met elkaar zeggen dat er twee derde betaalbaar gebouwd moet worden. Als dan uit een optelsom in een bepaalde regio blijkt dat de plannen het nog niet in zich dragen, zullen die plannen moeten worden aangepast. Je kunt dan per plan natuurlijk zeggen: nu die eis erbovenop wordt gelegd, is het onrendabel geworden en dus moet er subsidie komen. Nee, je had het dan anders moeten programmeren. Dat maakt dat ik niet iedere keer onmiddellijk onder de indruk wil zijn als ik de term "onrendabele top" hoor. Dat die

top een beetje onrendabel is geworden, komt misschien ook doordat je niet heel goed geprogrammeerd hebt. Misschien moet je op dat punt gewoon een betere mix maken in een project. Dat is één.

Twee. Heel vaak wenst de grondeigenaar een bepaalde verwachtingswaarde te realiseren. Als ik meteen met een enorme zak subsidie klaarsta, denk ik niet dat die verwachtingswaarde in de boeken van de grondeigenaar naar beneden zal gaan. Ik wil er wel voor waken dat, omdat een grondeigenaar kennelijk graag aan een bepaalde verwachtingswaarde wil voldoen, wij op kosten van de belastingbetaler een gat hebben dicht te leggen. Dat lijkt mij niet helemaal de goede weg. De "markt", om het zo maar eens in alle breedte te benoemen, zal zich moeten zetten naar de nieuwe realiteit. De nieuwe realiteit is dat de rente inderdaad geen 2%, 1% of 0,5% is, maar tussen de 4% en 5% ligt. Moet je je daar helemaal een ongeluk van schrikken? Welnee. We hebben boven de 100.000 woningen gebouwd in een periode dat de rente meer dan 10% bedroeg. We komen nu uit een situatie met een vrij absurde, lage rente. Met een wat normalere rente kun je echter een prima bouwproductie draaien. Het moeilijkste is hoe we zo snel mogelijk de stap naar de nieuwe realiteit maken. Hoe zorgen we dat die nieuwe realiteit zo snel mogelijk indaalt? Je wilt niet dat alle projecten opnieuw op de tekentafel moeten komen. Als we dat zouden doen, gaan we immers heel erg de vertraging in.

Ik heb het nu heel erg geclausuleerd en helemaal ingekaderd, en het weer nuchter met beide beentjes op de grond gezet. Dan kan ik ook wat enthousiaster worden van alle suggesties die worden gedaan. Natuurlijk kijken we daarnaar. Er zijn meerdere ideeën genoemd, zoals de doorbouwgarantie en de startbouwsubsidie. Eigenlijk wil ik er op de volgende manier naar kijken. We hebben de Woningbouwimpuls met thans vijf tranches. De vijfde tranche is onderweg. Misschien gaan we nog wel een zesde tranche doen. Er zou eventueel ook nog reden, mogelijkheid of ruimte zijn voor een zevende, een achtste en een negende tranche. Maar misschien moeten we daarvan zeggen: hé, zouden we die nu ook slimmer kunnen inzetten, op een andere manier, zodat we net even door die dip heen bouwen? Op die manier wil ik ernaar kijken. Ik ga dat doen met echt de goede analyses, zodat we ons goede belastinggeld niet steken in projecten die het ook zonder dat goede belastinggeld prima hadden kunnen redden. Ik ga geen gaten dichtmeren die men gewoon heel makkelijk zelf kan oplossen door bijvoorbeeld een iets betere programmering te kiezen. Soms moet een gemeenteraad gewoon iets ontspannener zitten in de verdiepingshoogte. Ik ga dus de druk erop houden, maar zal wel kijken welk instrumentarium kan helpen om door die dip heen te bouwen.

**De voorzitter:**

Er zijn twee interrupties voor u. De eerste is van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank aan de minister. Ik vind het een verstandige inzet. Tegelijkertijd vraag ik me af wanneer hij dan komt met die nadere weging en die inzet van instrumenten. Ik wijs op het risico dat wij binnenkort weer een tweeminutendebat hebben, waarbij de één een motie indient over de



doorbouwgarantie, de ander over het Koopstartfonds, weer een ander over het verschuiven van het woningbouwprogramma en nog een ander over het zus of zo inzetten van de Woningbouwimpuls. Het zou dan prettig zijn als de verstandige analyse snel wordt gevolgd door een uiteenzetting van wat we wanneer gaan doen, zonder belastinggeld te verbrassen.

**Minister De Jonge:**

Ik ben op dit moment bezig die analyse verder te verdiepen. Daarbij maken we gebruik van de inzichten van DNB en van het CPB. We maken gebruik van de kennis en inzichten van de economen van de grote banken, die echt heel goed zicht hebben op alle transacties op de woningmarkt. Ik verwacht dat ik omstreeks de Voorjaarsnota -- ik verwacht net daarna -- met de uitkomst daarvan kom.

Ik wil er niet op vooruitlopen, want ook dat leidt tot strategisch gedrag. Men kan dan denken: shit, ik kan nu wel mijn verlies nemen op deze verwachtingswaarde voor de grond, maar misschien komt er nog een zakje geld aan. Het betreft dus bijna een aanmoediging. Ik kan u niet aanmoedigen om iets minder moties in te dienen. Als u echter te verwachtingsvol bent over wat er allemaal aan euro's klaarstaat als er nog eventjes wordt gewacht met de bouw, dan zal er nog eventjes worden gewacht met de bouw. Doe dus met elkaar aan iedereen de oproep: "Jongens, houd je eigen broek op. Schik allemaal een beetje in. Wen alvast aan de nieuwe realiteit. Twee derde betaalbaar is gewoon twee derde betaalbaar. Ik snap de verlokkingen om je er even niet aan te houden, maar we gaan ons er toch even wel aan houden. Zet je naar de nieuwe realiteit." Dat is eigenlijk een veel krachtiger boodschap en zal waarschijnlijk veel sneller leiden tot het doorgaan in de bouw. En ja, hier en daar zouden we misschien een beetje kunnen helpen. Ik ga uitzoeken wat in dat geval verstandig is.

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

Het is een nuchter verhaal waar ik wel blij mee ben. Ik kijk echter ook even in de achteruitkijkspiegel. Er is natuurlijk flink veel geld ingezet voor de Woningbouwimpuls. Volgens mij gaat dat richting een miljard, in al die tranches. Is de minister bereid om ook even in de achteruitkijkspiegel te kijken en te bezien of dat geld echt gebruikt wordt om die projecten te bouwen? Destijds was de eis "twee derde betaalbaar" er niet en stond de rente laag. Uiteindelijk zou al het geld wel heel erg goed besteed moeten zijn. Als dat niet zo is, is de minister dan bereid om het geld terug te halen en in te zetten in deze tijd?

**Minister De Jonge:**

De eis was "50% betaalbaar", maar de realiteit wijst uit dat twee derde van al die projecten betaalbaar was. Dat zit dus eigenlijk al wel snor. De Woningbouwimpuls is echter voor iets anders bedoeld, zoals het uitplaatsen van een bedrijventerrein op een locatie waar je zou kunnen bouwen. Dat zijn bovenplanse kosten die je niet zomaar in het plan kunt verdisconteren, omdat je de woningprijs anders erg hoog maakt. Het betreft dus eigenlijk een publieke

investering om vervolgens een normale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Daarvoor is de Woningbouwimpuls bedoeld. Het betreft dus een ander type bijdrage. Ik wil deze graag overeind houden, want ik geloof erin.

De Rekenkamer heeft er weleens een kritische kanttekening bij geplaatst. Die staat daar wel een beetje alleen in, omdat eigenlijk iedereen die naar de projecten kijkt, ziet dat deze zonder de Woningbouwimpuls niet gerealiseerd zouden zijn. In de beoordeling zijn er ook projecten afgevallen, die stuk voor stuk niet gerealiseerd zijn. De Woningbouwimpuls helpt dus een project mogelijk te maken dat anders onmogelijk zou zijn geweest, vanwege de te hoge uitkoopkosten die met een gebiedsontwikkeling gemoeid zijn.

In dit geval zoeken we echter naar een instrumentarium dat ons even door de dip heen kan helpen. Die dip is eigenlijk ontstaan doordat het financiële gesternte is veranderd, waardoor projecten zich moeilijk laten rondrekenen. Naar de toekomst toe moet je, als je nog tijd hebt, gewoon een sluitende businesscase maken. Teneinde niet alle projecten naar de tekentafel terug te sturen, zou dit ons even de winter door kunnen helpen. Dat is het financiële instrument waarvoor u suggesties hebt gedaan.

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

Ik wil niet het risico lopen om nog een interruptie kwijt te raken, maar een deel van mijn vraag is niet beantwoord. Mijn vraag was: bent u bereid om in gevallen waarbij de Woningbouwimpuls niet tot daadwerkelijke bouw heeft geleid, het geld terug te halen en dit in te zetten voor het goede doel dat we hebben?

Minister **De Jonge**:

Dat is een van de investeringsvoorwaarden.

De **voorzitter**:

Dus het antwoord is: ja. De heer Van Haga.

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

Laatst las ik in Wynia's Week een artikel van Syp Wynia. De minister heeft het waarschijnlijk ook gelezen. Hierin kwamen talloze experts aan het woord: Annexum, CBRE, Capital Value, het Economisch Instituut voor de Bouw, de Nederlandse Vastgoed Maatschappij, de NVM. Zij stellen allemaal onomwonden dat de stapeling van maatregelen ertoe zal leiden dat die hele bouwopgave niet wordt gehaald en dat investeerders en bouwers naar het buitenland vluchten. Zij stemmen met hun voeten. Zijn al die experts zo volledig de kluts kwijt, of hebben ze toch een beetje gelijk?

**Minister De Jonge:**

Voor een gelukkig leven raad ik iedereen aan om geen columns van Syp Wynia te lezen. Al die experts kom ik natuurlijk ook in alle andere bladen tegen, evenals de afkortingen die u zojuist noemde. Als u een inhoudelijke mening leest over de regulering van de middenhuur -- daar gaat dit immers vaak over -- is het heel goed om even te kijken waar die inhoudelijke mail eigenlijk vandaan komt. Wie is de afzender van deze mening? Niet zelden ontdek je dan dat het iemand zou kunnen zijn die zogezegd ook wel belang heeft bij een Kamer die straks de durf niet zou hebben om de regulering van de middenhuur door te zetten. Misschien schrijven ze die stukken daarom ook wel. Het is echt een georganiseerde lobby van heb ik jou daar, uit een hoek die er zeer veel belang bij heeft dat de regulering van de middenhuur niet doorgaat.

De regulering van de middenhuur heb ik vormgegeven aan de hand van de vraag of er straks nog nieuw gebouwd kan worden. Het wetsvoorstel dat straks komt, zou u daaraan moeten toetsen. Ik heb uitvoerig overleg gehad met de partijen die de middenhuurwoningen bouwen. Dat zijn met name pensioenfondsen en beleggers. Ja, er kan nieuw gebouwd worden. We hebben in de regulering van de middenhuur niet voor niets gekozen voor bijvoorbeeld een nieuwbouwopslag. Er moet namelijk nieuwe middenhuur worden gebouwd. Regulering op een onverstandige manier, voorkomt dat er nog middenhuur kan worden gebouwd. We gaan het daarom op een verstandige manier doen, namelijk door te zorgen dat er nog steeds middenhuur kan worden gebouwd. Iedereen die de mensheid wil doen geloven dat het huidige gesternte, waardoor het inderdaad niet onaannemelijk is dat het veel meer moeite zal kosten om boven die 100.000 woningen uit te komen, komt door de regeling van de middenhuur, zit er wel echt naast, hoor.

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

Wat hier gebeurt, gebeurt wel vaker. Er is gewoon een totaal gebrek aan respect voor expertise. Je kan niet zomaar iedere expert wegzetten in de trant van: er zal wel een belangetje achter zitten. Nee, het zijn gewoon respectabele clubs, grote bedrijven en grote advieskantoren, die inderdaad verstand hebben van de markt. Zij zeggen: sorry, maar deze stapeling van maatregelen heeft tot gevolg dat de markt niet meer functioneert en dat er een enorme dip komt en een enorme terugtrekkende beweging, zowel van financiers en beleggers als van bouwers. Dat constateren zij. Het is niet juist om dan te zeggen: niet naar luisteren want dat zijn mensen met een belang en ik weet het zelf allemaal beter. Mijn vraag is dus als volgt. De experts op dit gebied zeggen: jongens, pas nou op, er valt geen rendement meer te behalen op bijvoorbeeld die middenhuurwoningen, dus deze zullen minder gebouwd gaan worden. Dan kan de minister daar toch gewoon op een normale manier op ingaan? Hij hoeft er dan toch niet meteen die deformerende kwalificatie op los te laten dat het wel mensen zullen zijn met een belang? Nee, het zijn grote bedrijven. Het zijn grote experts, met kennis van de markt.

**Minister De Jonge:**

Het was geen diskwalificatie. Het was gewoon een leeswijzer voor als u de komende periode nog eens een krant openslaat. U gaat deze partijen nog heel veel tegenkomen, ongeveer tot het einde van het jaar. Totdat u de hamer laat vallen over het wetsvoorstel Regulering middenhuur, zal u worden aangezegd wat er allemaal voor onheil op ons afkomt als we de middenhuur gaan reguleren. Het is dus gewoon een leeswijzer. Zo moet u het zien. Dat is één.

Twee. Ik wil juist onderscheid maken in de partijen die het hier betreft. Beleggers hebben we nodig. We kunnen de komende periode niet zonder beleggers. Zij moeten dus geïnteresseerd blijven in de woningmarkt. De woningmarkt stukt pas echt als beleggers aan hun stutten trekken. We hebben de binnenlandse en buitenlandse beleggers dus nodig, maar niet ten koste van de huurders. Door het gebrek aan regulering in de middenhuur en door de schaarste in de afgelopen periode is dat wel degelijk aan de orde. Dat komt overigens niet zozeer door de beleggers -- helemaal niet zelfs -- maar veel meer door de particuliere verhuurders, die ook gretig gebruik hebben gemaakt van de schaarste. Als je kijkt naar het huidige segment van de middenhuur en ziet welke hoofdprijs wordt gevraagd voor woningen die dat evident niet waard zijn, kan het niet anders dan dat we beschermender moeten optreden. Ik denk uiteindelijk dat heel veel meer bouwen de allerbelangrijkste bijdrage aan een gezond functioneren van de woningmarkt is. Natuurlijk is dat zo, maar in de tussentijd zullen we ook echt heel veel meer beschermend moeten zijn in de richting van huurders en kopers, die gewoon zijn aangewezen op een betaalbare huur- of koopwoning.

Ik kom even terug op de partijen. Niet voor niets hebben we bij de regulering van de middenhuur heel goed gekeken naar wie nou eigenlijk de bouwende partijen van de middenhuur zijn. Dat zijn de pensioenfondsen en de grotere beleggers. Dat zijn de IVBN-beleggers, zou je kunnen zeggen. Zij bouwen die huurwoningen. Natuurlijk hebben we met hen besproken dat we aan de ene kant die huurder willen beschermen. Dat is het eerste anker. Het tweede anker is dat we die woningen willen kunnen blijven verduurzamen. Daar moet het puntenstelsel dus ook voor blijven werken. Het derde anker is dat we een voldoende omvang van het segment willen hebben voor de groep die daarop is aangewezen. Het betreft ongeveer een half miljoen woningen. Een vierde anker is dat er natuurlijk geïnvesteerd moet kunnen blijven worden in nieuwbouw. Pensioenfondsen gaan dat niet doen als het geen rendement oplevert, want die pensioengerechtigde wil dat rendement natuurlijk wel hebben. We moeten de pensioenfondsen derhalve aan boord houden. Dat is best een moeilijke balans. Om die reden heb ik zo intensief met hen gesproken. Ik ben het er overigens wel mee eens dat het door een onhandige stapeling van eisen best eens zou kunnen zijn dat je inderdaad in een situatie komt die heel erg tegenwerkt, nog eens aanvullend op de tegenwind die er buiten al is. Dat is ook de reden dat ik met Vastgoed Belang heb afgesproken dat ik graag kijk naar bijvoorbeeld de stapeling met box 3. Dat doe ik samen met collega Van Rij. Maar laten we ons niet van de wijs brengen. Laten we het niet verwarren, moet ik eigenlijk zeggen, met de partijen die met name gewoon niet zitten te wachten op een belemmering door de regulering van de middenhuur. Ik vind dat je dat onderscheid goed moet maken. Het zal nog niet meevallen om dat op een goede manier te doen. Mijn voorspelling is dat het volume echt zal aanzwellen de komende periode. Maar u moet goed het onderscheid maken tussen de partijen die een terecht punt hebben dat de stapeling hun dwarszit -- daar wil ik wat aan doen en daar wil ik open oor voor hebben -- en de partijen die er eigenlijk vooral belang bij hebben dat de regulering niet doorgaat. Wat dat betreft zou ik u willen oproepen om een rechte rug te hebben.

**De voorzitter:**

Ik heb nog even het vriendelijke verzoek aan beide zijden van mij om via de voorzitter te spreken. We gaan naar de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik steun de minister echt dat hij, als de verkeerde belangen worden behartigd of als er eigenbelang wordt behartigd, een banaan in de oren doet, zeker als Jack de Vries van Vastgoed Belang dat ook doet. Ik zou de minister ook willen steunen met zijn financiële analyse, maar ik heb gepleit voor een garantie. Daar zit vaak ook een premie bij. In principe loopt dat rond, tenzij echt de hele bouw instort. Dan zeg je natuurlijk als Rijk dat daar een garantie voor is. Ik vraag de minister om daar wat nader op in te gaan, want dat is wel wat anders dan wat de VVD zei, namelijk: er moet geld bij en dan gaan mensen wachten. Dat is echt een heel ander voorstel.

**Minister De Jonge:**

Een garantie is wat dat betreft een intelligenter voorstel, zou je kunnen zeggen, maar misschien helpt het ook net voor iets anders. Een garantie is eigenlijk met name bedoeld voor koop en een startbouwsubsidie. Die Van der Laan-subsidie wordt veel genoemd de afgelopen tijd. Die is überhaupt voor woningbouwprojecten die anders terug naar de tekentafel zouden moeten. Die is er om een top die onrendabel is geworden weer even rendabel te maken. Beide kan. Misschien zijn beide naast elkaar nodig. Daar wil ik nog niet op vooruitlopen. Het nadeel van zo'n garantie is dat je er echt even tijd voor nodig hebt voordat je die uit de grond hebt getrokken. Je moet namelijk een stichting oprichten. Er is van alles in de organisatie voor nodig voordat je dat daadwerkelijk hebt vlot getrokken. Ik ben de afgelopen maanden bezig geweest met een garantie voor flexwoningen. Dat is ongelofelijk ingewikkeld. Het is echt razend ingewikkeld om die daadwerkelijk van de grond te krijgen. Dat maakt weer dat iets wat zo complex is, misschien wel zo veel tijd gaat vragen dat het precies af is als je het net niet meer nodig hebt, dus dat is ook weer een nadeel daarvan. Dat wil ik echt goed kunnen beoordelen. Ik denk dat u er recht op heeft dat ik bij gelegenheid van de Voorjaarsnota alle instrumenten die er denkbaar zouden zijn, aan u doe toekomen. In de afgelopen periode werden ons wat suggesties aangereikt die voorzien zijn van pros en cons. Ik wil u dan ook laten zien voor welke instrumenten we wel en niet kiezen, en om welke reden.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het klinkt heel redelijk en toch aarzel ik een beetje. Naar die planbatenheffing zijn bijvoorbeeld allemaal studies gedaan, maar wanneer gebeurt er dan wat? Deze minister doet best wat, dus ik zeg helemaal niet dat hij een beetje op zijn handen zit en niks zit te doen, maar tegelijkertijd denk ik dat dit echt kan helpen en dat dit ook kan. We hebben genoeg stichtingen in het land die er ook wel een rol in zouden kunnen spelen en mee zouden kunnen denken. Je kunt natuurlijk

eindeloos discussiëren over formats, maar als je het belangrijk vindt, kun je zo iets wel realiseren. Ik wil toch zelfs deze minister aanjagen om hier vaart mee te maken en om niet alleen maar analyses van pros en cons te geven, te beargumenteren waarom de planbatenheffing nog tot sint-juttemis duurt, te zeggen dat dit allemaal nadelen heeft en moeilijk in de uitvoering is, en dat er uiteindelijk dan toch te weinig gebeurt.

**De voorzitter:**

Dat was eigenlijk niet echt een vraag. Het ging om aanjagen. Het is inmiddels wel 14.15 uur. Dat we het weten.

**Minister De Jonge:**

Ik begrijp het en toch ga ik u vragen om enigszins terughoudend te zijn. Dat heeft alles te maken met strategisch gedrag. Als u laat zien, uitstraalt en uit dat u meer dan bereid bent om een grote zak met euro's klaar te zetten, dan zal er worden gewacht tot die grote zak met euro's klaarstaat. Dat is één. Mijn algemene oproep is dus: laten we zorgen dat de nieuwe realiteit indaalt, de realiteit van een wat hogere rente, wat hogere bouwkosten, en een eis dat twee derde betaalbaar moet zijn en waar we niet meer van gaan wijken. Dat doe je ook door daar een beetje streng in te zijn en tegen marktpartijen te zeggen: jongens, help jezelf. Dat is één. Twee. Ik vind ook, met name om door die dip heen te bouwen, dat het best denkbaar zou kunnen zijn dat we een deel van het WBI-geld daarvoor inzetten, maar dat wil ik dan zo intelligent mogelijk doen. Ik moet goed kijken welk instrument daar het beste voor werkt. Ik ga niet op voorhand zeggen dat ik een instrument niet kies en ik ga ook niet op voorhand zeggen dat ik een instrument wel kies. Dat heeft twee redenen: omdat ik het nog niet weet, maar ook omdat ik geen strategisch gedrag wil uitlokken. Ik vraag u dus echt mij de gelegenheid te geven om dit goed uit te werken en pas na de Voorjaarsnota hierop terug te komen met een strakke beoordeling van wat wel en niet werkt. Hoe lang het eigenlijk duurt voordat zo iets daadwerkelijk op poten is gezet, neem ik daar ook in mee. De complexiteit van iets kan er namelijk ook weleens voor zorgen dat je voor iets kiest wat misschien een beetje suboptimaal is, maar wat gewoon beter werkt.

**De heer Nijboer (PvdA):**

De VVD heeft gepleit voor een zak geld. Ik heb gepleit voor een garantie met een premie, dus dat is geen zak geld. Het is een risico. Je kunt er een hele discussie over voeren. Financiën eist dan faire premies. Dan kost het niet eens geld. En ik heb gepleit voor een planbatenheffing, die geld oplevert. Het CDA was daar niet zo gelukkig mee, maar dat levert ... Ik snap dat de minister ingaat op wat de Kamer heeft gezegd, maar dat was niet mijn interruptie. Mijn interruptie ging over een garantie en een premie voor gemeenten voor bouwvergunningen. Maar daar kun je ook niet met een goed gemoed over zeggen dat er een zak geld staat en dat ze dan wachten met bouwvergunningen uitgeven, in de redenering van de minister.

**Minister De Jonge:**

Dat heeft weer een ander nadeel, namelijk dat het zo snel mogelijk afgeven van een vergunning het werk is van een gemeente. Een premie geven voor wat eigenlijk gewoon het werk is van een gemeente, vind ik ook weer niet zo geweldig. Overigens zie je dat heel veel gemeenten handjes tekortkomen. We moeten daar volgens mij bij helpen, zoals met het amendement van Peter de Groot. Dat zijn we volop aan het vormgeven. Ik kom terug op al die financiële instrumenten. Ik begrijp het allemaal. Ik begrijp de vraag. U begrijpt ook mijn aarzeling voor een ongericht enthousiasme. Dat maakt dat ik erop terugkom en alle instrumenten van voor- en nadelen zal voorzien. Ik wil graag naar de grond en de locaties, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik zie al een hele tijd een interruptie van mevrouw Beckerman. Zullen we daarna het woningbouwgedeelte eerst laten beantwoorden, voordat we weer interrupties doen?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik wilde toch nog even doorgaan op het punt van de heer Nijboer. De minister geeft aan: laat me nou heel even nadenken. Ik voel me een klein beetje "oma vertelt", maar in de vorige periode hebben we hier allerlei hoorzittingen georganiseerd over wat je nou moet doen, als een soort lessen uit de bouwcrisis. Daarbij was de grootste lijn in koeienletters: we zijn veel en veel te laat geweest. De les was dus: wacht nou niet, maar denk juist in de hoogtijdagen na over de vraag wat je doet als de bouw weer vertraagt of tot stilstand komt. Daarom zit hier een beetje ongemak. Dat zit er niet omdat we de minister geen kans willen geven, maar omdat er al heel veel over nagedacht is en er al instrumenten en ideeën voor klaarliggen. Waarom moet het dan zo lang duren als de les van de vorige keer juist is: hoe langer je wacht, hoe moeilijker het wordt?

**Minister De Jonge:**

De Voorjaarsnota gaat niet zo lang duren. Dat duurt een aantal maandjes. Die hebben we precies nodig voor de verdieping van de analyse om te kijken naar wat je eigenlijk zou moeten doen. Het tweede wat ik zou willen zeggen, is dat het geen 2012 is. De dip die wordt aangezegd, lijkt niet op de stilstand die er in 2012 was. We moeten onszelf dus ook niet de put in somberen. Wat er aan de hand is, is een iets hogere rente, hogere bouwkosten en een dip in het consumentenvertrouwen, waardoor het minder snel gaat in de voorverkoop. Maar als die rente weer wat voorspelbaarder wordt, dan zul je dat consumentenvertrouwen misschien ook wel weer zien herstellen. Dan is het wel zonde als je dan al klaarstond met garantieregelingen of zakken geld, want ook een garantieregeling kost uiteindelijk geld en heeft begrotingsbeslag. Dat wordt mij altijd verteld door de minister van Financiën. Dit staat nog los van de organisatie. Uiteindelijk kosten al die dingen geld. Daar waar het ook zonder geld zou kunnen, is het eigenlijk

beter, omdat dat ook voor de markt helpt om zich wat sneller te zetten tot de nieuwe realiteit. Maar nu ga ik mezelf herhalen, dus dat ga ik niet doen.

Dan het grondbeleid, want ik meen dat ik een motie-Grinwis te pakken heb gekregen die het oordeel "amen" heeft gekregen, wat natuurlijk van de hoogste orde is. Je hebt het oordeel Kamer, maar dit was het oordeel amen. De motie kreeg het oordeel amen, omdat die het probleem van a tot z beschreef en daarmee ook de noodzaak om te komen tot een herziening van het grondbeleid. Tot daar was ik het er zeer mee eens. Ik ben daar volop mee bezig. Althans, ik ben bezig met de verdieping van de analyse, gesprekken met hoogleraren, rondetafelgesprekken en gesprekken met de vereniging voor grondeigenaren, gemeenten en projectontwikkelaars. We zijn volop aan het kijken naar wat er op dit moment allemaal misgaat in het grondbeleid en welke instrumenten dan zouden helpen. Iedereen heeft namelijk de overtuiging, door de versnippering van de eigendomspositie en de heel erg terughoudende toepassing van regelgeving in het kunnen aansporen van grondeigenaren, dat we zien dat het veel te traag gaat in de gebiedsontwikkelingen. Dat is één.

Daarnaast zien we dat er door allerlei ontwikkelingen, maar zeker ook doordat bij de omzetting van de bestemmingsplannen de waarde echt helemaal toekomt aan de grondeigenaar, ten aanzien van die waardevangst echt wel stappen te zetten zijn, omdat je nu ziet dat die gebiedsontwikkelingen daardoor te duur worden. De waardevangst is dus helemaal voor de grondeigenaar en vervolgens moeten alle publieke voorzieningen door de belastingbetaler worden aangelegd. Kan dat nou niet verstandiger?

U had daar allerlei ideeën voor. Zouden we niet wat meer kunnen aanmoedigen om tot bouwen te komen? Zouden we niet een wat actiever grondbeleid vanuit de gemeenten moeten hebben? Zou er misschien zelfs geen planbatenheffing moeten komen? Op dit moment wil ik daar geen enkel voorstel van afserveren. Dat lijkt me namelijk niet terecht. Het lijkt me dat al die voorstellen het verdienen om goed bekeken te worden, want niemand kan overtuigd gelukkig zijn met de huidige situatie. Dat wil niet zeggen dat alle ideeën ook verstandig zijn. Ik wil ze met name doortoetsen op wat daar het gedragseffect van zal zijn. Het eigendomsrecht verzet zich natuurlijk ook tegen een aantal ideeën, dus het is niet zo dat alle ideeën zomaar eventjes zouden kunnen in relatie tot het EVRM. Stel dat je een bepaalde maatregel neemt en dat uiteindelijk leidt tot strategisch gedrag dat je juist niet wilt, dan had je misschien toch, hoewel de maatregel goed klonk, liever achteraf gewild dat je een goede maatregel had genomen.

Ik vind dat de motie-Grinwis/Boulakjar ... Zo heette die volgens mij. Ik denk dat die zelfs een coproductie was. "Amen" laat ik staan, maar het was een liberaal-confessionele samenwerking. Ik denk dat ik die zo wel mag noemen. Maar de kwalificatie "amen" blijft staan. Sinds die motie zijn wij aan de slag gegaan om alles wat er aan rapporten bestaat maar zeker ook alles wat er aan kennis aanwezig is, te benutten om te kijken of we tot een goede set aan maatregelen kunnen komen, waarbij een deel op de korte termijn zal kunnen worden ingevoerd en een deel voor de langere termijn voorzien is. Een extra aanmoediging om daar precies mee om te gaan, is natuurlijk het gegeven dat -- de afgelopen weken is het al meerdere keren aangeropen -- het kabinet-Den Uyl hierover gestruikeld is. Overigens was dat vlak voor mijn geboorte, dus het is wel een tijdje geleden. Ik heb er ook niet zo'n heel actieve herinnering aan. Maar het is goed om daar echt goed over na te denken. We moeten daar niet te lichtzinnig over doen.



Overigens heb je voor actiever grondbeleid, wat door de heer Nijboer en de heer Grinwis is genoemd, helemaal geen wetswijziging nodig. Dat kun je gewoon doen. Sterker nog, heel veel gemeenten doen dat ook alweer. Ze waren daar net na 2012 heel erg terughoudend in geworden, want er zijn honderden miljoenen afgewaardeerd bij gemeentelijke grondbedrijven. Ik zat toen zelf in het college van Rotterdam. Maar gelukkig zie je gemeenten ook wel weer naar voren stappen om actiever grondbeleid te gaan voeren. Het is hartstikke goed om dat te doen. Ook het Rijk moet dat doen. Die andere aanmoediging was namelijk richting het Rijksvastgoedbedrijf. We hebben prachtige gronden in Flevoland. We hebben een prachtige gebiedsontwikkeling in Katwijk. Het Rijk moet daar inderdaad de stap naar voren zetten en doet dat ook. Daar zal ik u binnen een maand nader over informeren. Dan hebben we daarmee het grondbeleid voor nu gehad. Ik verwacht dat we daar in de rest van het jaar nog veelvuldig op terug zullen komen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik weet niet of dit precies in dit blokje valt, maar ik heb een ergernis waarvan ik hoop dat de minister die met mij deelt. Dat zijn projectontwikkelaars die gronden in kavels aan particulieren verkopen die daar vrij onbevangen instappen, zonder dat er een ruimtelijke claim op die gronden ligt. Dat zijn dus weilanden in de randen van steden die in kavels zijn opgedeeld alsof daar een bouwplan ligt, dat er eigenlijk helemaal niet ligt, en waarbij mensen dan verleid worden om zo'n stukje grond te kopen, speculerend op een toekomstige functiewijziging. Iedereen moet natuurlijk opletten waar diegene zelf geld in steekt, maar ik vind dit soort praktijken eigenlijk wel bijna misleiding. Hoe kijkt de minister daarnaar?

Minister **De Jonge**:

Het is niet een probleem waar ik alle dagen op word aangesproken, laat ik het zo zeggen. Als er een stuk grond wordt verkocht waar eigenlijk helemaal geen kansrijke bestemming is om te gaan bouwen, dan lijkt mij dat het inderdaad een vorm is van de boel besuikeren. Aan de andere kant zou je ook kunnen zeggen: controleer voordat je iets koopt even wat de bestemming is en wat de verwachting is van wat je op dat stukje grond kan doen. Straks wordt dat met de Omgevingswet natuurlijk veel makkelijker. Wilt u mij de casuïstiek aanreiken? Dan kan ik daar eens induiken. Ik hoor die namelijk niet alle dagen langskomen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Mag ik helpen met een punt van orde, voorzitter? Ik heb op dit punt schriftelijke vragen gesteld aan het kabinet, waaronder aan deze minister, dus die antwoorden komen zo snel mogelijk onze kant op.

Minister **De Jonge**:

Ik ga eventjes verder.

Dit deel gaat meer over locaties, want dat heeft hier natuurlijk ook alles mee te maken. Als er locaties zijn die bijvoorbeeld niet bebouwd worden omdat beleggers hun businesscase niet rondkrijgen, kan een corporatie daar dan niet meer instappen? Dat was de uitnodiging van GroenLinks, het CDA en de CU, dacht ik. Het antwoord is: ja, dat kan en dat gebeurt ook volop. Generiek is dat niet zo makkelijk te zeggen, want soms is een businesscase dusdanig uit het lood dat een corporatie daar juist niet in moet stappen omdat dat helemaal niet het werk is van een corporatie. Maar ik ken inderdaad verschillende projecten. De meeste projecten zijn eigenlijk gemengd, waar een deel vrij, een deel midden en een deel sociaal in zit. Als een van de delen niet meer goed rondkomt, dan zie je inderdaad een corporatie naar voren stappen om bijvoorbeeld het middendeel voor haar rekening te nemen. Dat kan best en dat gebeurt ook. Ik heb onlangs hier in Den Haag nog een project geopend waar dat precies gebeurd was. Ik ben daar dus voor en ik moedig corporaties daarin aan, voor zover het verstandig is om dat te doen.

De heer De Groot en de heer Grinwis refereerden aan: het straatje erbij. Ik ben daar heel enthousiast over. Daar sturen we op via de regionale woondeals. Ook zie je dat er zagezegd steeds meer openheid komt bij provincies om daarin mee te denken. Pak 'm beet tot een paar maanden geleden klonk het zeker in een aantal provincies heel erg als volgt: nee, dat gaan we niet doen, want we gaan alleen nog maar binnenstedelijk verdichten. Door de realiteit van nu zie je toch wel meer -- dat vind ik ook verstandig -- dat daar waar binnenstedelijke locaties in de businesscase moeilijker rond te krijgen zijn, men ook wel om zich heen kijkt waar het nog meer kan. Er is een heel andere belangrijke reden dat ik hier zo voor ben, en dat is de leefbaarheid van kleine dorpsgemeenschappen. Als een gemeenschap op slot staat -- je kunt er niet meer bouwen en oma en starters kunnen niet meer in het dorp blijven wonen -- dan tast dat de leefbaarheid van kleine dorpsgemeenschappen aan. Dat is de reden dat ik zelf vrij fanatiek ben om daar waar de deur nog erg dicht zit, te zeggen: zou je toch de deur niet openzetten naar dat straatje erbij?

Dat brengt mij bij het onderwerp binnen- en buitenstedelijk, en nieuwe, grote en moeilijke locaties. Daar gingen de vragen van de VVD over. Ik vind het religieuze debat tussen binnen- of buitenstedelijk eigenlijk heel erg onverstandig, dus ik probeer altijd te kijken naar het volgende. Natuurlijk zul je in hoofdzaak binnen de bebouwde kom en binnenstedelijk willen bouwen, omdat je daarmee zo min mogelijk open ruimte opmaakt. Ik denk dat dat ook naar de toekomst toe echt een verstandige lijn is, zeker gegeven de demografische groei. We hebben nog een eind aan demografische groei te gaan. Als iedereen in dezelfde dichtheden naast elkaar blijft wonen, dan gaan we een te groot oppervlak gebruiken. Het zal dus toch wat dichter op elkaar moeten. Maar het is volgens mij heel onverstandig om te zeggen dat het niet buitenstedelijk mag, als je het tempo van de 900.000 wil halen tot en met 2030. De locaties zoals wij die voor ons zien en die we nu ook in de regionale woondeals zien, zijn dus echt een combinatie van binnenstedelijk en buitenstedelijk. Ik hecht ook aan die combinatie. Nogmaals, in sommige provincies is men wel heel terughoudend in de richting van gemeenten om buitenstedelijk te bouwen. Ik moedig ze juist aan om in ieder geval iedere gemeente te gunnen dat straatje erbij te nemen.

Daarnaast wordt er natuurlijk bij iedere regionale woondeal een regionale versnellingstafel ingericht. Die regionale versnellingstafel heeft als doel om te kijken om daar waar locaties

moeilijker worden en langer in de tijd gaan lopen omdat er bijvoorbeeld moet worden geherprogrammeerd doordat de businesscase niet meer rondloopt, een andere locatie beet te pakken en naar voren te halen. Het kan best weleens zo zijn dat het dan een buitenstedelijke locatie is. De hoofdlijn moet binnenstedelijk zijn, en dat moeten we, denk ik, naar de toekomst toe vasthouden. Maar als je het tempo wil halen van de 900.000, kun je echt niet alleen maar binnenstedelijk bouwen. Dan moet je de religieuze twist een beetje terzijde schuiven. Overigens wordt er van alles wat aan de rand van de gemeente gebouwd wordt, vaak gezegd dat het meteen in het groen is. Maar soms is iets wat er groen uitziet ook maar gewoon een weiland, hè. Niet ieder weiland is te beschermen groen, dus daar moeten we soms met een beetje meer nuchterheid naar willen kijken als we het tempo willen volhouden.

Dan Kronenburg in Amstelveen. Als het heel makkelijk was geweest, dan hadden we het natuurlijk allang opgelost. Sterker nog, als het heel makkelijk was geweest, had Amstelveen het zelf op kunnen lossen. Het is niet makkelijk. Het is heel ingewikkeld, waardoor het iets meer tijd kost. Ik wil graag tot een oplossing komen, dus ik meld mij terug zodra we het hebben opgelost.

De heer **Boulakjar** (D66):

Soms ben ik wel fan van deze minister, maar op dit punt word ik ongeduldig. Vorig jaar is er een Kamerbrede motie aangenomen. De minister beloofde er echt alles aan te gaan doen. De wil was er. Ik heb twee weken geleden in een commissiedebat met de heer Geurts en de heer Harbers gezien dat de heer Geurts nog heeft geprobeerd een lans te breken voor dit project, maar het lukt maar niet. VVD-minister Harbers zegt: ik kom in december of in oktober nog eens terug met een NOVI-brief of een NOVEX-brief, of iets in die trant.

Minister **De Jonge**:

Daar hoeft u niet zo misprijzend bij te kijken.

De **voorzitter**:

Heren, heren. U heeft allebei een voorzitter, dus laten we het debat dan ook via de voorzitter voeren. U nam het woord en u neemt ook het woord.

De heer **Boulakjar** (D66):

Nam ik het woord, voorzitter? Excuses daarvoor.

De **voorzitter**:

We hebben nog maar 28 minuten om dit met elkaar tot een goed einde te brengen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Het was mijn eerste interruptie, voorzitter.

De **voorzitter**:

Als u uw vraag aan de minister nu even wat korter stelt, dan ga ik daarna weer naar de minister.

De heer **Boulakjar** (D66):

Zul je altijd zien dat je als partijgenoot hierop wordt aangesproken. Maar goed, als we dit tempo aanhouden om 2.500 woningen snel te kunnen realiseren, dan heb ik er een hard hoofd in. Wat is er nodig om dat mogelijk te maken? Misschien is het nog een oproep vanuit de Kamer, want we helpen en denken graag mee.

Minister **De Jonge**:

De voorzitter gaat mij vast niet toestaan om het hele dossier helemaal uit te spitten, maar een oproep uit de Kamer helpt niet, want die oproep was al helder, namelijk: zorg ervoor dat er gebouwd kan worden. Dat was de oproep en daarmee ben ik aan de slag. Ook collega Harbers is daarmee aan de slag. Dat maakt -- het gaat gewoon over geluidshinder -- nog niet dat het daarmee zomaar opgelost is. Geef ons even de gelegenheid om het wel goed te doen, want dan gaat het straks bij een rechter niet nat en dan is het straks een houdbare oplossing. Nee, nog meer moties ... Gek hoor, want meestal lossen moties juist wel alle problemen op, maar in dit geval helpen nog meer moties niet.

Dan de sociale huurwoningen. Ook daar moeten we natuurlijk meer tempo maken. De heer Grinwis heeft daar gelijk in. We moeten echt meer tempo gaan maken. Dat gebeurt ook. Ik zie woningcorporaties echt naar voren stappen sinds de afschaffing van de verhuurderheffing en sinds de prestatieafspraken. Aan de 250.000 woningen voelt men zich heel erg geëngelijkt. Eigenlijk zijn de locaties hier het allerbelangrijkste probleem. Locaties zijn überhaupt een van de allergrootste vraagstukken. Daarom willen we juist tot op het niveau van locaties sturen, via de regionale woondeals en straks via de wet regie op de volkshuisvesting. Daar zal het namelijk op aankomen. Hebben we op tijd voldoende locaties om te kunnen programmeren? Wat bij sociale woningen nog extra meespeelt, is dat de omliggende gemeenten van de grote steden nog wat moeten wennen aan de gedachte dat zij ook qua sociale woningbouw hun been hebben bij te trekken. Daar zie je ook de deur langzaam opengaan, maar dat "langzaam" gaat niet snel genoeg. Daar zullen we dus inderdaad meer vaart moeten maken. Laten we onze partijgenoten in alle gemeenteraden in de gemeenten die om de grote steden liggen, aanmoedigen om daar wat meer de deur voor open te zetten.

Een andere showstopper is de arbeidsmarkt en de innovatie die nodig is om in een veel krappere arbeidsmarkt veel meer woningen te bouwen. Daar is de loftrumpet gestoken over het fabrieksmatig bouwen. Daar ben ik het zeer, zeer, zeer mee eens. Je ziet echt heel indrukwekkende ontwikkelingen op dat gebied. Ga bijvoorbeeld kijken bij de woningfabriek van Van Wijnen, van Dijkstra Draisma of van Plegt-Vos. Het is echt ontzettend indrukwekkend wat men daar neerzet. Dat fabrieksmatig bouwen heeft echt de toekomst. Ik geef even een sommetje. Van Wijnen bouwt nu 4.000 woningen. Daar hebben ze 2.700 mensen voor nodig. Ze zijn een fabriek neer aan het zetten. Als die straks in twee shifts draait, kun je daar ook 4.000 woningen bouwen. Daar hebben ze tegen die tijd 100 mensen voor nodig. Dat is de enorme innovatie die daar aan het plaatsvinden is. Men zegt dan al te snel: o, maar dat wordt dan allemaal eenheidsworst. Tegen al die mensen zeg ik: dat is niet waar, ga maar eens kijken. Het is namelijk ook echt niet waar. Het is zeer gevarieerde, schitterende en hoogkwalitatieve bouw. Laten we nou alsjeblieft deze innovatie niet op voorhand met misprijzende kwalificaties tegemoet treden, maar laten we deze omarmen, want we hebben die naar de toekomst toe nodig. Het is de schoonste en de meest circulaire manier van bouwen. Het is de snelste weg om daadwerkelijk tot circulair bouw materiaal over te gaan. Het is ook de snelste weg om, ondanks een krapte op de arbeidsmarkt, toch hoge productie te realiseren in de bouw. Tot zover de lofrede.

Dan de flexwoningen, want dat onderwerp is hier toch wel aan gerelateerd. Die fabrieksmatige bouw kan natuurlijk permanente bouw zijn en het kan flexbouw zijn. Maar eigenlijk doet dat er in afnemende mate toe, omdat de flexwoningen die nu van de band af rollen, de kwaliteit hebben van een permanente woning. Wat is er tijdelijk aan? Dat is de grond die eronder ligt. Dan kun je zeggen: maar daar ben ik niet voor. Dat zegt mevrouw Beckerman eigenlijk. Maar dan zou je die tijdelijke grond niet benutten voor woningbouw, daar waar dat nu wel gebeurt. Dat vind ik dus onverstandig. Ik geloof erin dat we rond de voorraad van sociaal een flexibele schil hebben te organiseren waarmee we de tijdelijke locaties alvast voor sociale woningbouw kunnen benutten in afwachting van de nieuwe bestemming van diezelfde locatie. Als we maar zorgen voor een opvolging van tijdelijke locaties, dan gaat het volgens mij echt iets goeds opleveren.

Mevrouw Pouw-Verweij heeft zorgen over de fabrieksmatige bouw en de garantiestelling, die ze eerder heeft geuit. Dank ook voor deze bijdrage. Wat we zien, is dat we de start-ups, die innovatieve bouwbedrijven, echt nodig hebben om die innovatie door te laten gaan. Dat is echt een heel mooie aanvulling op de bestaande bouwers. Wat ik begrijp, is dat het echt een probleem is dat het voor start-ups lastig is om een afbouwcertificaat en een afbouwverzekering te krijgen, omdat een afbouwverzekeraar vaak eisen stelt aan de solvabiliteit van die bedrijven. Dat zullen we moeten oplossen. Daar zijn ook wel oplossingen voor. Ik begreep dat er vandaag ook nog ambtelijk over gesproken is, dus wij denken graag mee om te kijken hoe we het tot een oplossing kunnen brengen. U had daar trouwens een motie over ingediend met een aanmoediging erin, dus ik kom er graag in reactie op uw motie nader op terug als we erover uit zijn hoe we dat zouden kunnen doen.

**De voorzitter:**

U heeft een interruptie van mevrouw Beckerman. Ik verwacht dat die over het onderwerp gaat dat vóór het punt van mevrouw Pouw-Verweij werd besproken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Jazeker, want de minister maakt er een klein beetje een karikatuur van, terwijl er toch meerdere rapporten zijn die met heel stevige kritiek komen. Die zeggen eigenlijk dat het niet rendabel is of dat het moeilijk is om zo'n businesscase rond te krijgen. Gemeenten stoppen er zorggeld in dat ze voor hun sociale taken hebben. Het PBL concludeert ook dat verdere stigmatisering van doelgroepen dreigt. Dat is serieuze kritiek. De minister wuift dat alleen maar weg door te zeggen: maar er zijn een paar plekken waar je eerst even tijdelijk kan bouwen en vervolgens permanent. Maar we zien juist dat flexwoningen van slechtere kwaliteit op heel veel plekken heel lang staan waar echt nu al dit soort stigmatisering aan de hand is. Kan de minister ingaan op de heel serieuze kritiek die is ingebracht?

Minister **De Jonge**:

Eerst wil ik iets zeggen over die businesscases. Als je bijvoorbeeld denkt dat je een project kunt rondrekenen op een plaatsing van een jaar of tien, dan kwam het inderdaad vaak niet uit en moet er geld bij. Het gaat om geld vanuit het Rijk via een subsidieregeling, geld van gemeenten of geld van corporaties. Waar ik nou juist op heb ingezet, is dat we zeggen: nee, we gaan juist voor een herplaatsingsgarantie zorgen. Dat doen we allereerst fysiek, namelijk door een hele structuur te bouwen door te zorgen dat er voldoende doorplaatslocaties in iedere regio beschikbaar zijn. Ik zorg landelijk voor een herplaatsingslocatie, als dat niet mocht lukken. Dat is dus eigenlijk een fysieke garantie. Daarnaast is er een financiële garantie om ervoor te zorgen dat als het allemaal niet lukt, de woningcorporaties niet het schip in gaan met een businesscase die totaal niet rondgerekend kan worden omdat ze woningen hebben die niet meer verhuurbaar zijn. Dat is één. Ik snap wel dat we in de garantiestelling een hele hoop te doen hebben om uiteindelijk een normale businesscase mogelijk te maken. Dat is dus één. Ik denk dat het wel kan, maar niet zonder meer.

Punt twee. Ik ga heel veel naar die flexprojecten toe. Je ziet de kwaliteit die wordt opgeleverd. Die kwaliteit is gewoon een permanente kwaliteit. Het is vaak fabrieksmatig en circulair gebouwd. Dat zijn heel mooie woningen. Wat ik echt onverstandig vind, is om daar desavouerend over te spreken. Het is de innovatie die we nodig hebben. Het is de snelste manier om tot nieuwe woningbouw te komen. Het is de enige manier om tijdelijke locaties op een goede manier te kunnen benutten. Ik zou dus juist onszelf aanmoedigen om te kijken naar hoe hard die innovatie gaat. Als je kijkt naar wat daar nu van de band rolt en wat er nu wordt geplaatst, dan heeft dat een dusdanige kwaliteit waarvan ik denk: dat doet voor de permanente bouw helemaal niet onder. Het enige wat er tijdelijk aan is, is niet het huis zelf, maar de locatie onder het huis.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wat bijzonder dat de minister in zijn antwoord niet ingaat op de mensen en de dreigende stigmatisering waar ook het PBL op wees. De minister gaat in op geld en op fabrieksmatig bouwen, maar voor ons begint het met de vraag: wat is de beste wijk om in te wonen of in op te groeien? We zien nu dat mensen die bijvoorbeeld uit een maatschappelijke opvang of uit de gevangenis komen, vaak voor dit soort locaties in aanmerking komen, die dus tijdelijk zijn. Daarom wordt er juist ook zo gewaarschuwd voor verdere stigmatisering. Wij pleiten niet tegen goede woningen. Wij pleiten juist voor veel betere woningen. Ik heb het over de trotse volkshuisvesting die we ooit hadden, waarin je juist aan gemeenschappen bouwt. Dat is dit niet.

**Minister De Jonge:**

Ik vind echt dat u het tekortdoet. U zegt dat het niet over mensen gaat, maar het gaat juist over mensen. Het gaat namelijk over mensen die nu wel een huis hebben en anders geen huis hadden gehad, dus het gaat juist over mensen. Het gaat over mensen die anders veel langer op de wachtlijst hadden gestaan. Het gaat over mensen die anders veel langer in de maatschappelijke opvang of in een azc hadden gezeten. Het gaat dus juist over mensen. Het gaat juist over het gunnen van de snelste weg naar een woning aan al die mensen die op dit moment aan het wachten zijn. Dit is de snelste manier om te bouwen. Dit is de snelste manier om een tijdelijke locatie te benutten. Je kunt het ook allemaal niet doen en zeggen "dat past niet bij onze traditie" of "ik wil alleen maar permanente woningen". Oké, dan heb je minder woningen en duurt het gewoon langer. De inzet is om dit jaar 15.000 flexwoningen te bouwen. Dat zijn 15.000 plekken die je anders niet had gehad. Dat zijn dus 15.000 gezinnen die je anders niet had kunnen huisvesten. Het gaat dus überhaupt over mensen een huis gunnen die dat nu niet hebben.

**De voorzitter:**

Een korte vervolgvraag van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dit is precies hoe het debat over flexbanen ook begon. Mensen zeiden: wat heb je liever, een tijdelijke baan of geen baan? Dat is wat de minister nu ook doet: wat heeft u liever, een tijdelijk huis of geen huis? Na jarenlang die flexbanen te hebben gehad, zijn we erachter gekomen: wat hebben we mensen aangedaan? Wat we nu zien, is dat juist de mensen die in zo'n preciaire economische situatie zitten ook nog eens een preciaire woonsituatie krijgen. Deze lijn van argumentatie hebben we eerder gezien en daar zijn we door een harde les van teruggekomen. Het werkt niet goed.

**Minister De Jonge:**

Maar ik vind die parallel niet correct. We hebben natuurlijk überhaupt de inzet om heel erg veel meer te bouwen. Volgens mij moet de opdracht van de Kamer aan mij zijn, en is die opdracht ook aan mij, om alles te doen wat versnelling teweeg kan brengen. Dit is nou echt wat versnelling teweeg kan brengen, omdat je sneller kunt bouwen, omdat je locaties sneller beschikbaar hebt en omdat je sneller de vergunning hebt afgegeven. Dit is echt de allersnelste weg naar de toevoeging van woningen. Ik heb er niet voor te zorgen dat het suboptimale woningen zijn, maar dat het hartstikke goede woningen zijn, dat het enige wat er tijdelijk aan is, de grond onder de woning is, en dat de woning zelf van een permanente kwaliteit is. Een zo hoog mogelijke kwaliteit en zo snel mogelijk geplaatst, is waar de mensen het meest aan hebben. Als we het desavoueren -- ik meen het oprecht, hoor -- dan hebben we dit jaar gewoon 15.000 woningen minder. Dat kunnen we ons toch niet veroorloven? Kijk namelijk eens waar de mensen nu zitten. De mensen zitten nu bijvoorbeeld in een opvang, azc of nog bij moeder thuis. Het zijn de mensen die op de wachtlijst staan en die het meest urgent een woning nodig hebben. Ik vind dat we alles op alles moeten zetten om daar zo snel mogelijk in te voorzien. Dat is onze taak.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik wil daar wel even op ingaan, want ik vind dat mevrouw Beckerman een heel goed punt heeft. Wij hebben ze ook in de buurt. Ze staan langs de snelweg bij de McDonald's. Ik snap dat mensen liever een dak boven hun hoofd hebben dan dat ze op straat liggen, maar hoe lang blijven die mensen daar dan? Is het zo dat we afspraken kunnen maken over de maximale tijd die je daar verblijft voordat je in een echte woning komt? Of worden deze mensen daar achtergelaten in de hoop dat er ooit genoeg woningen zijn in Nederland?

Minister **De Jonge**:

Nee, want het zijn allemaal tijdelijke contracten. Het zijn contracten voor het moment, voor de tijd dat de woningen daar zijn, of korter omdat je bijvoorbeeld een starterscontract hebt en je eigenlijk moet doorstromen. In de periode waarin je anders bij moeder thuisziet en op de wachtlijst doorbracht, heb je nu alvast je eigen huis. Hoe fijn is dat? Ik vind dus echt dat we daar niet zo op neer moeten kijken. Dit zijn gewoon mooie woningen. Dit is de snelste manier om mensen van een woning te voorzien. Als het gaat over innovatie en fabrieksmatige en circulaire bouw, dan is dit exact de innovatie die we nodig hebben, ook voor de permanente bouw.

De **voorzitter**:

Ik hoorde tot twee keer toe een herhaling, dus gaat u verder.

Minister **De Jonge**:



Maar wel consistent. Dan gaan we naar stikstof. We waren nog bezig met tegen alle tegenwind in roeien.

**De voorzitter:**

Ik zie toch dat u nog een interruptie heeft van mevrouw Pouw-Verweij. Het is inmiddels 14.50 uur. Ik denk dat ik daarmee wel kan constateren, gegeven de zorgvuldige beantwoording die ik hier nog op rechts zie liggen, dat we de tijd niet gaan halen. Ik begrijp dat u als Kamer wel wil volhouden dat 15.00 uur het eindtijdstip is. Dan is het wellicht ook aan u om geen interrupties meer te doen. Heel kort, mevrouw Pouw-Verweij? Heel kort.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Ik had twee vragen gesteld over de kant-en-klaarwoningen. Op de ene vraag heb ik een antwoord gekregen, maar de vraag over de certificering en de garantie is nog niet beantwoord. Ik hoopte dus eigenlijk dat de minister daar nog op terug zou komen, maar nu hoor ik dat hij aan een nieuw kopje wil beginnen. Vandaar mijn interruptie. Als de minister daar nog wat over kan zeggen, heel graag.

**Minister De Jonge:**

Om die afbouwcertificaten te krijgen, is een voldoende solvabele initiatiefnemer nodig. Daar moet een oplossing voor worden gevonden. Dat is dus een element. Het andere element is de kwaliteitsborging. Daarvoor geldt dat de Wkb, de Wet kwaliteitsborging bouw, die gelijktijdig ingaat met de Omgevingswet aanstaande 1 januari, zal voorzien in een centrale vormgeving van de kwaliteitsborging. Dat is heel erg belangrijk, want anders moet iedere gemeente vanuit bouw- en woningtoezicht zelf die beoordeling doen. Dan moeten de innovatieve bouwers 350 keer uitleggen dat ze eigenlijk iets heel moois neerzetten. Dat kunnen we dus nu in één keer met de kwaliteitsbeoordeling vanuit de Wkb regelen. Ook dat helpt de innovatieve bouwers.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Ik heb een heel korte aanvullende vraag. Ik zie de minister al kijken. Dit is pas mijn tweede interruptie. Ik had de minister eigenlijk om een toezegging gevraagd en ik zou heel graag willen dat hij die alsnog doet. Ik zou het liefst willen dat er gekeken gaat worden naar een specifieke certificering voor deze specifieke groep aan woningen. Het is namelijk een andere categorie woningen dan de woningen die op locatie gebouwd worden. Wij zouden dus heel erg graag zien dat de certificering daar ook in tegemoetkomt.

**Minister De Jonge:**

Wat u volgens mij zegt, is ...

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Anders moeten we namelijk via bypasses blijven werken. Dat lijkt me voor niemand goed.

Minister **De Jonge**:

Wat u volgens mij zegt, is dat die ook passend moet zijn voor dit type bouwers. Dat is wat u volgens mij zegt. Ik weet niet of dat een aparte vorm van certificering vereist. Dat denk ik niet. Ik denk dat de gebruikelijke vorm van certificering toepasbaar kan zijn, maar deze moet ook passend zijn voor innovatieve bouwers. Daarnaast geldt natuurlijk dat de hele wereld van bouweisen zich moet enten op dit type innovatieve bouwers, omdat anders innovatie wordt geremd waar je het juist moet willen stimuleren. Laat ik het dus als volgt doen. Ik zoek even op bij welke brief dat zou kunnen, maar bij gelegenheid zal ik u exact laten weten wat we kunnen doen ten aanzien van het vraagstuk dat u in uw motie heeft geadresseerd, dus de afbouwgarantie, en wat we kunnen doen ten aanzien van de certificering en hoe die inpasbaar te maken is voor innovatieve bouwers.

Dan gaan we door naar stikstof. Daarover is door een aantal partijen, namelijk D66 en GroenLinks, gevraagd wat we doen om de stikstofuitstoot terug te dringen. Heel veel natuurlijk. We hebben er een aparte minister voor en we hebben er 25 miljard voor. Ik denk dat dat de allerbelangrijkste bijdrage is die we leveren aan het stikstofvraagstuk voor de bouw. Daarnaast zetten we alles op alles om de bouw schoner te maken. We hadden al 500 miljoen en we hebben er nog 400 miljoen bij gedaan om de bouw schoner te maken. Daarin gaat het steeds sneller in de bouw. Daardoor zie je, zeker met de fabrieksmatige bouw maar ook door wat er op de bouwplaats al met schone bouwmaterialen kan, dat die bouw echt totaal bezig is om zo schoon mogelijk te bouwen. Dat helpt dus. Wat we daarnaast moeten doen, is komen tot een standaardisatie voor de berekening. Van de Porthosuitspraak werd vaak gezegd: nu gaat de bouw op slot. Nou, dat is niet zo. Daar gaat de bouw niet door op slot, ook omdat heel veel bouwers natuurlijk voor de projecten die ze voor de komende periode gaan doen allang de stikstofberekeningen hadden gedaan of al stikstofruimte beschikbaar hadden. Het is dus niet zo dat die op slot gaat. Maar het is natuurlijk wel vertragend, omdat iedereen moet gaan zitten rekenen. Dat hoefde niet met de bouwvrijstelling. Nu moet iedereen gaan zitten rekenen. We hebben niet genoeg van die rekenaars, dus dat kost allemaal tijd en vreselijk veel geld. Dat is wat balen is aan die stikstofuitspraak. Om te voorkomen dat die al te vertragend werkt, moeten we komen tot een standaardisatie van de berekeningssystematiek. Daar zijn we mee bezig. We willen komen tot een soort generieke voortoets of een project überhaupt dusdanig is dat er sprake is van een dusdanige depositie dat er stikstofruimte gereserveerd moet worden of dat je apart zou moeten gaan rekenen of dat niet het geval is. Daar gaat die voortoets over. Daar komen we op terug zodra we die uitgewerkt hebben. Ik meen dat dat in het volgende kwartaal is.

Voorzitter. Dan de ouderen.

**De voorzitter:**

Ik zie twee interrupties.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dit klinkt als een manier van met stikstof omgaan zoals er al tientallen jaren omgegaan wordt met het stikstofprobleem, namelijk: we moeten het even berekenen en dan is het opgelost. Mijn vraag was: loopt de vergunningverlening gevaar? Dreigt die weer stil te vallen?

Minister **De Jonge**:

Weer stil te vallen? Er is al een hele tijd sprake van enorm stikstofgedoe als het gaat over vergunningverlening. Overigens is dat natuurlijk niet overal in het hele land hetzelfde. Als ik kijk naar alle vraagstukken waar de bouw op dit moment tegenaan loopt, dan is stikstof daar inderdaad een van. Het is niet de allergrootste showstopper. Ik denk dat de heer Grinwis dat terecht zei. Maar naast natuurgebieden is dat natuurlijk wel zo. Maar dan zijn er nog zat locaties over om daar wel aan de slag te gaan. Overigens moeten we het natuurlijk oplossen. Daar is geen misverstand over. Niet voor niets heeft dit kabinet een enorm forse aanpak ingezet waar heel veel miljarden voor zijn vrijgespeeld en waar we een aparte minister voor hebben vrijgemaakt. Het is natuurlijk menens. Ja, de bouw heeft al een hele tijd veel last van stikstof. Het is niet zo dat er nu een plotselinge vergunningsstop is. Het is wel zo dat de Porthosuitspraak buitengewoon onhandig is voor de woningbouw. Als je uiteindelijk kijkt naar de depositie van de woningbouw, dan is die natuurlijk maar zeer gering. Waar de bouw het meest last van heeft, is dat er geen generieke vrijstelling meer is, omdat je nu alles moet gaan zitten berekenen. Dat kost het meeste werk. Natuurlijk gaan we voor dat rekenwerk op zoek naar de meest praktische vormgeving van al dat rekenwerk. Dat lijkt me nogal wiedes. Waar overigens echt snelheid gemaakt wordt, is met name het schoner maken van de bouw. Bij heel veel projecten helpt dat om toch te kunnen bouwen, omdat je met schoon bouwmaterieel werkt. Als je de woning zelf in de fabriek bouwt en die neerzet met elektrisch materieel, dan wordt er überhaupt geen stikstof uitgestoten, whatsoever, behalve door de mensen die niet op de bakfiets naar de woning toe gaan. Dat zou natuurlijk verboden moeten worden.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank voor deze toelichting. Stikstof is een heel klein kopje. De woningbouwambities van deze minister vallen of staan met de uitvoering door de provincies. Hij sluit deals met de provincies. Als we nu kijken naar de geluiden vanuit de provincie, dan horen we: laten we rustig aan doen met het oplossen van het stikstofprobleem. Nu ligt de bouw stil. Ik wil een minister zien die zegt: dat accepteer ik niet en we moeten aan de slag. Ik ben benieuwd of er inmiddels al projecten wel weer van start zijn gegaan. Heeft de minister daar een overzicht van? Ik heb eerder gevraagd: heeft de minister een overzicht van alle projecten die nu stilstaan vanwege de

stikstof? Ik lijk me wat meer zorgen te maken over dit grote probleem, dat door mij erkend wordt, maar ook door andere grote partijen. Die zeggen dat dit een behoorlijk probleem is. De minister besteedt hier vier à vijf zinnen aan en gaat over naar het volgende onderwerp.

**Minister De Jonge:**

Nee hoor, er wordt heel erg hard aan gewerkt. Maar ik herken uw kwalificaties niet. De bouw staat niet stil. Waar gaan al die busjes dan heen iedere ochtend? De bouw staat niet stil. Vorig jaar zijn er 84.000 woningen gebouwd. Er wordt volop gebouwd. Ook dit jaar wordt er volop gebouwd. De bouw staat dus niet stil. Dat is één. Twee is dat ik geen provincies ken die zeggen: joh, laat die stikstof maar; daar gaan we niks aan doen. Die ken ik niet. Die bestaan niet. Alle provincies zijn daar heel, heel, heel hard mee aan de slag. Het is alleen razend ingewikkeld. Maar alle provincies zijn daar heel hard mee aan de slag. Drie is dat ik voor de woningbouw niet alleen maar afhankelijk ben van provincies. Voor de woningbouw zijn we afhankelijk van tal van partijen, bijvoorbeeld van gemeenten en bouwende partijen, en inderdaad, ook van provincies. Daarom maken we met al die partijen afspraken over hoeveel woningen we bouwen, voor wie en waar. Is stikstof dan ons allergrootste probleem? Nee. Het is een van de vele issues die niet meehelpen in de snelheid waarmee we bouwen. Porthos was daarin niet showstoppend, maar wel verdragend. Daarom proberen we op een zo goed mogelijke manier met die Porthosuitspraak om te gaan, namelijk door nog veel harder dan we al deden die stikstofuitstoot te reduceren. Dat is één. Twee is door te zorgen dat we het bouwmaterieel in een nog hoger tempo schoon maken. Drie is dat het eigenlijk niet eens zozeer alleen gaat over het regelen van stikstofruimte voor projecten, maar dat het vooral gaat over het berekenen of er überhaupt stikstofruimte voor projecten nodig is. Dat rekenwerk moeten we standaardiseren. Niet om ons uit te draaien -- dit zeg ik in de richting van mevrouw Bromet -- onder de noodzaak om de stikstofuitstoot te reduceren, maar wel om, als het eigenlijk niet eens nodig zou zijn om te wachten tot er stikstofruimte is, gewoon te kunnen gaan beginnen met bouwen om zo min mogelijk vertraging op te lopen als gevolg van de Porthosuitspraak. Dat is knap ingewikkeld, maar dat doen we wel volop.

**De heer Boulakjar (D66):**

Voorzitter? Ik wil heel kort nog iets zeggen, als het mag.

**De voorzitter:**

Meneer Boulakjar, u heeft hier ook een brief over gevraagd aan het kabinet. Dat verzoek ligt inmiddels bij het kabinet over uw vraag van net.

**De heer Boulakjar (D66):**

Daar heb ik ook een vraag over gesteld, maar daar heb ik geen reactie op gekregen. Ik heb een laatste korte opmerking. Ik merk dat u naar huis wil gaan. Ik ook. Kan de minister aangeven wanneer we uit deze stikstofimpasse komen van nieuwe projecten? Ja, er zijn lopende projecten die doorgang blijven vinden, maar ik heb het over nieuwe projecten, die nu stilliggen. Wanneer denkt de minister uit de stikstofimpasse te geraken?

Minister **De Jonge**:

Dat is zo niet te zeggen. Over het hele land gaat het misschien wel over duizenden woningbouwprojecten. Die hebben allemaal in mindere of meerdere mate iets te maken met stikstof. Daar moeten ze gewoon mee omgaan. Ze hebben daarnaast te maken met allerlei andere issues. Daar moeten ze ook mee omgaan. Dus nee, dat kan ik op die manier niet zeggen.

Dan, voorzitter ...

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat met de beantwoording, wijs ik erop dat het nu 15.00 uur is. U heeft mij verzocht om 15.00 uur te stoppen. Aangezien u heel veel interrupties heeft geplaatst, met ook weer nieuwe informatie, wil ik toch met een schuin oog kijken binnen welke tijd u denkt dat het nog kan. Of is het niet te overzien? Hoe lang heeft u nog nodig? Laat ik dat als eerste vragen.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat ik het heel snel kan, in twintig minuten.

De **voorzitter**:

Ter overweging. Het kan nog in twintig minuten, maar u heeft als Kamer twee smaken om uit te kiezen. Of de beantwoording is verder schriftelijk, of we verplaatsen hem naar volgende week. Dan gaan we een later moment vinden waarop de beantwoording kan plaatsvinden. Ik ga u gewoon even af. Meneer Van Haga, wat heeft uw voorkeur?

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

Ik zou zeggen: stoppen en schriftelijke beantwoording. Ik moet om 15.00 uur ergens anders zijn en anders kom ik daar te laat.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):

Wat mij betreft verplaatsen we het naar volgende week.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ja, verplaatsen. Het gaat om langer dan twintig minuten, want we willen ook nog onze laatste interrupties kunnen plaatsen.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik ga een tegengeluid geven. Ik wil het niet schriftelijk doen, want dat kost veel te veel tijd. Ik zou zeggen: gewoon afmaken als het nog twintig minuten zijn, zonder interrupties, en dan aan het einde nog even kijken. Dat vind ik prima, maar ik wil geen verplaatsing naar volgende week.

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

Niet schriftelijk. Ik denk niet dat het in twintig minuten kan, want ik heb nog een paar open vragen. Ik zal ook nog wel interrupties willen plegen, dus ik kies dan maar voor verplaatsen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik weet dat de minister echt niet van schriftelijk houdt, omdat het gewoon heel veel werk is voor de ambtenaren. Het is ook ons schema, vind ik. Schriftelijk steun ik dus om die reden niet. Ik kan nog wel een kwartiertje blijven, maar ik vind ook dat collega's debatten moeten kunnen plannen. Het is vandaag al een uur opgeschoven, dus dan kan het ook op een ander moment. Wat mij betreft kan het ook in het tweeminutendebat worden vervolgd, voor wat betreft de inbreng van de Kamer. Er moet natuurlijk nog wat worden beantwoord, maar als dat een beetje kort kan, staccato en zonder interrupties ...

De **voorzitter**:

Ik zie daar, denk ik, op zich wel gevoel voor, meneer Nijboer, maar hoe gaat u dan de beantwoording van de reeds gestelde vragen doen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

De minister kan dat ook in tien à twaalf minuten, denk ik.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik begrijp wel dat schriftelijk heel veel extra werk is voor de ambtenaren, dus dat zou ik niet doen. Ik moet weg, maar het maakt mij verder niet uit. Als de beantwoording nu snel kan en daarna de tweede termijn, dan kijk ik gewoon terug wat de minister heeft geantwoord.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ter efficiëntie. Laten we de ambtenaren niet nog verder over de kling jagen. Laten we het dus nu afmaken. Ikzelf zal het pand wel even verlaten, maar er wordt gewoon meegeluisterd, dus het is niet voor spek en bonen. Ik heb wel een volgende afspraak, maar ik zeg: doorgaan.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja, ik zeg hetzelfde als de heer Grinwis. Ik moet nu ook weg, maar schriftelijk heeft absoluut niet mijn voorkeur.

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

En bij dat laatste sluit ik mij ook aan.

De **voorzitter**:

Wacht even. Als u allemaal opstaat en de beantwoording gaat door op de band, dan vind ik dat niet zo chic. Dat vind ik eigenlijk ook geen optie. Laten we dan een nieuw moment kiezen. Wie blijven er zitten? Mooi. Er blijven in ieder geval nog mensen zitten. We gaan nog een kwartier door voordat ik ga afronden.

Minister **De Jonge**:

Bij Even tot hier kan het in één minuut, dus tien minuten moet ook lukken.

Ik kom op het punt van de ouderen. De vraag was: hoe gaat de minister de woonzorgvisies stimuleren? Dat gaan we uiteindelijk doen via de wet regie op de volkshuisvesting.

De **voorzitter**:

Ik zie nog een punt van orde van de heer De Groot. Ik ga dus heel even inventariseren.

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

Sorry hoor, ik wil hier niet nogmaals de discussie opnieuw doen, maar de meeste mensen zeggen nu: doorgaan, maar ik ga weg. Er waren ook een aantal leden die zeiden: laten we het gewoon verplaatsen en de minister ruim de gelegenheid geven om de interactie af te maken. Maar als u de minister nu de gelegenheid geeft, dan is dat helemaal prima. Dan doen we het nu. Dat is geen enkel probleem.

**Minister De Jonge:**

Dan gaan we gewoon verder.

We hadden het over de woonzorgvisie en de ouderen. Hoe ga ik zorgen dat de bestaande woonzorgvisies worden vernieuwd en dat daar daadwerkelijk de cijfers voor de lokale woonzorgopgave in terechtkomen? We maken daar sowieso afspraken over in de regionale woondeals en die zien we ook verschijnen. Ik had in een vorig debat al toegezegd -- dat was volgens mij aan de heer De Groot -- dat we na ommekomst van die regionale woondeals ook eens even dat net ophalen om aan u te laten zien wat we daarin afspreken en wat de resultaten zijn van die regionale woondeals. Daar zal ik dit punt dan ook in meenemen. Ik zal dus even rapporteren wat we daarover hebben afgesproken. Dat is één. Twee is de cijfers van de opgave per regio: hoeveel ouderen "komen eraan" en waarvoor moeten we dus plannen en bouwen? Die cijfers zijn bij iedere regio bekend. We vinden dat ze grosso modo een derde van de 900.000 woningen moeten programmeren voor ouderen. Dat zijn er 290.000.

De gemeenten kunnen dus hun bestaande woonzorgvisie actualiseren. Uiteindelijk ga ik ook in de wet vastleggen -- dat is dan breder dan alleen die woonzorgvisie en dat heet dan het "volkshuisvestelijk programma" -- dat dit wordt verwacht van gemeenten en dat dit een taak is van gemeenten. Dat worden eigenlijk de voorschriften waaraan die planning, die programmering, moet voldoen. Die worden ook wettelijk vastgelegd.

**Mevrouw Den Haan (Fractie Den Haan):**

De minister geeft aan dat die cijfers er per regio zijn. Dat is mooi. Misschien heb ik het gemist, maar ik heb ze niet gezien. Kan dat kloppen?

**Minister De Jonge:**

Die hebben de regio's van ons gekregen. Dat zijn de demografische prognoses. U zegt terecht: die ouderen wonen er al een tijdje. De 70-plusser van nu is een jaar of zeventig geleden geboren, dus dat weet je eigenlijk al een tijdje van tevoren. En toch wordt daar heel beroerd op gepland. Er wordt eigenlijk vaak helemaal niet zo vooruitgekeken naar hoeveel seniorenwoningen er straks nodig zijn. En dat maakt dat we daarop echt het been moeten bijtrekken. We moeten willen dat we daadwerkelijk gaan programmeren voor onze ouderen. Dat bereiken we op deze manier. We maken de cijfers bekend per regio en we sturen er echt op aan dat er wordt geprogrammeerd in die regionale woondeals. Waar het nu meer een verzoek is aan gemeenten om een regionale woonzorgvisie te maken, is het straks ook echt een wettelijke opdracht om dat te doen.

Dan kom ik op de capaciteit voor de verpleegzorgplekken. De huidige plannen zijn niet voldoende om genoeg verpleeghuisplekken te realiseren. De heer Geurts vroeg: kan hier nog naar gekeken worden en kan hier nog op worden bijgestuurd? De huidige verpleegzorgplekken zullen ook nog enigszins worden uitgebreid, maar het gaat er met name om of het ons ook lukt



om, naast de verpleeghuizen zoals we ze kennen, een nieuw type verpleegzorg te realiseren. De vraag is dus of het lukt om een deel van die 290.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen, te realiseren als verpleegzorggeschikte woningen. Dat biedt ook ruimte voor de innovatie die in de zorg nodig zal zijn om uiteindelijk een groeiend aantal ouderen, en daarmee een groeiend beroep op de verpleegzorg, daadwerkelijk vorm te geven. Als we dat allemaal op de huidige manier proberen te doen, gaat dat ons naar de toekomst toe niet lukken, omdat we gewoon niet zo veel mensen hebben. We zullen de zorg dus moeten vernieuwen. Daar is collega Helder mee bezig en met haar heb ik afgesproken dat van die 290.000 woningen er 40.000 verpleegzorgplekken zullen moeten zijn. Dat betekent dus tot en met 2030 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Daarbinnen zal een deel nultredenwoningen zijn en een deel geclusterd wonen, dus in een hofje, en daarbij gaat het over 40.000 verpleegzorgplekken. Zo ben ik daarmee bezig. Daarnaast maakt collega Helder natuurlijk ook afspraken met de zorgkantoren om daarbinnen te kijken welk type verpleeghuiscapaciteit nog nadere groei nodig heeft. Dat gaat dan over de 4.800 plekken die al in de pijplijn zitten om gebouwd te worden.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):

De minister zegt "verpleegzorgplekken", maar dat zijn niet per definitie "verpleeghuisplekken". Dit gaat ook om verplegen thuis, dus verpleeghuiszorg thuis. Is daar al een verdeling in gemaakt? Is daar inzicht in?

Minister **De Jonge**:

Nee. U zegt "thuis". Thuis zal het niet zijn, maar geclusterd. Het gaat om verpleegzorggeschikt maken, dus bijvoorbeeld dat je brede gangen en deuropeningen hebt omdat je er met een bed doorheen moet kunnen rijden. Ook de wasfaciliteiten moeten op een andere manier worden vormgegeven. Dat kost meer. Per woning is dat een hoger bedrag. Voor dat type plekken, waarvoor projecten natuurlijk vaak geclusterd worden uitgevoerd en waarbij er bijvoorbeeld ook een ruimte is waar zorgpersoneel kan verblijven, hebben we afgesproken dat we er 40.000 nodig hebben. Dat is de calculatie geweest op grond van de demografische groei. Die plekken proberen we de komende periode te realiseren. Daarvan is de helft privaat en de helft door woningcorporaties.

Dan vroegen het CDA en de CU: kan de financieringsregeling voor verpleegzorgplekken in het sociale segment tot 2030 worden doorgetrokken? Ja. We verwachten dat de helft van die verpleegzorgplekken door woningcorporaties wordt gerealiseerd. Dat heeft er alles mee te maken dat we verwachten dat ongeveer de helft van het aantal ouderen dat van die plekken gebruik gaat maken, is aangewezen op een sociale huurwoning. Waar is die opgave op gebaseerd? Dat is allemaal onderzoek van ABF geweest. Het is ook ABF geweest dat de basis heeft geleverd voor de berekening van de 900.000 woningen. Ik heb al eerder toegezegd -- ik meen aan de heer De Groot -- daar een jaarlijkse update van te zullen maken. Die volgt eind tweede kwartaal. Daar worden bijvoorbeeld de nieuwste migratiecijfers bij betrokken, maar ook de nieuwste cijfers en verwachtingen over huishoudensamenstellingen.

Mevrouw Den Haan vroeg: hoe geeft de minister prioriteit aan de ouderenhuisvesting? Dat doe ik dus eigenlijk door op alle fronten daarover afspraken te maken, bijvoorbeeld op het niveau van de regionale woondeals. In de regionale woondeals worden daadwerkelijk afspraken gemaakt over hoeveel, voor wie en waar. Het onderdeelje "voor wie" is hier dus heel erg belangrijk: voor wie ga je bouwen? Daarin is dus die cijfermatige analyse van hoeveel ouderen je straks eigenlijk te huisvesten hebt, heel belangrijk. De notie die echt moet indalen, is dat we van alles wat we bouwen een derde voor onze ouderen bouwen, in welke vorm dan ook. En als het je lukt om een ouderenwoning te realiseren, heb je daar ook gezinnen mee geholpen, want die ouderen maken vaak een gezinswoning vrij. En je hebt daarmee ook starters geholpen, want dat gezin maakt weer een starterswoning vrij. Het leidt dus tot drie verhuisbewegingen.

Een andere vraag was: wat vindt de minister van de MKBA die Alzheimer Nederland heeft gemaakt? Die gaat over het verhuizen. Ik deel natuurlijk dat zeker iemand die dementerend is niet steeds zou moeten verhuizen. Het gaat niet alleen om meer bouwen, maar ook om ouderen helpen om door te stromen. Dit onderstreept eigenlijk de noodzaak om veel meer werk te maken van de manier waarop we ouderen daarin ondersteunen. Heel vaak zien ouderen op tegen de vraag of ze het allemaal wel kunnen betalen. Door de huurbescherming en de paar procentjes die de huur per jaar mag stijgen -- dat is trouwens heel goed -- betekent een stap naar een nieuwe woning vaak ook dat je een nieuwe aanvangshuur moet gaan betalen. Dan ga je er dus een paar honderd euro per maand op achteruit. Dat gaan ouderen natuurlijk niet zomaar doen, zeker niet als het gaat over ouderen met een klein pensioentje. Wat je dan wilt, is dat ouderen daarin worden begeleid, dat bijvoorbeeld de woningcorporatie gebruik maakt van huurgewenning. We zullen dus heel veel meer moeten doen om ouderen te helpen die stap te maken. Dit gaat dan over huur, maar bij koop is het eigenlijk niet anders. Ouderen zien dus vaak op tegen het gedoe, het financiële gedoe, het organisatorische gedoe, nog los van alle emotionele binding die men heeft met de woning waar men nu zit. Die doorstroming gaat echt niet als vanzelf tot stand komen. Alleen maar woningen voor ouderen bouwen is niet de enige oplossing om dit tot stand te brengen. En dat maakt dat ik ook echt geloof dat je die doorstroming op een andere manier moet organiseren. Daar zijn we nu volop mee bezig met ouderenorganisaties, waaronder ook Alzheimer Nederland. Ze helpen ons te bepalen wat we daarin het beste kunnen doen. Hoe vroeger zeker mensen met beginnende alzheimer daarin de stap maken, hoe beter het eigenlijk is, omdat ze dan in een zorggeschikte omgeving de laatste jaren van hun leven kunnen doorbrengen.

JA21 vroeg naar de gemeenschappelijke ruimte bij woonvormen. Tot het einde van het jaar hebben we middelen in de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting. Op dit moment kan ik natuurlijk geen financiële toezegging doen over wat dan daarna komt. Het goede nieuws is wel dat er ook nog weleens mooie dingen gebeuren zonder dat het van rijkswege financieel wordt ondersteund. Dat is ook echt zo.

Dan heb ik een aantal overige vragen over de woningbouw. Het is niet zo dat ik al helemaal aan het einde ben. De definitie van sociale huur komt er snel. Die komt namelijk in de wet regie op de volkshuisvesting. Dan is de wettelijke definitie daar. En ondanks dat die definitie nog niet wettelijk is vastgesteld, heeft hij alvast zijn uitstraling in de werkelijkheid, want op dit moment gebruiken we in de regionale woondeals diezelfde definitie al.

Mevrouw Bromet vroeg waarom de betaalbaarheidsgrens, anders dan de NHG-grens, niet jaarlijks wordt geïndexeerd. Eigenlijk heb ik er juist bewust voor gekozen om de NHG-grens en de betaalbaarheidsgrens los van elkaar te zien. Ik wilde juist de NHG-grens fors verhogen, omdat daarmee meer mensen gebruik kunnen maken van NHG en omdat daarmee ook meer recht wordt gedaan aan wat inmiddels een gemiddelde koopwoning kost. Maar ik heb eigenlijk geen zin om dat ook toe te passen als we zeggen dat twee derde betaalbaar moet zijn. Een woning van €405.000 is voor twee middeninkomens met de huidige rente natuurlijk niet te betalen. Ik wilde dus juist de oude NHG-grens aanhouden als de betaalbaarheidsgrens. Dat is de reden dat ik die twee nu uit elkaar heb laten lopen. Overigens zal er natuurlijk wel sprake moeten zijn van een jaarlijkse indexatie. Hoewel het bij die NHG-grens dus niet zozeer gaat over een indexatie, maar eigenlijk meer over op welke manier je de prijsontwikkeling in de woningmarkt volgt. Voor de betaalbaarheidsgrens heb ik nog geen systematiek bedacht, maar daar zullen we ook een systematiek voor moeten bedenken, want €355.000 is nu adequaat, maar over tien jaar is dat denk ik een beetje aan de lage kant. Met wat we "betaalbaar" noemen, wilde ik bewust niet boven de vier ton uitkomen, want dat vind ik helemaal niet betaalbaar voor mensen met een gewoon inkomen.

Mevrouw Beckerman vroeg naar het Citadelhofje en de sloop. Ik ken de casus niet precies. Ik weet wel dat corporaties veel selectiever omgaan met sloop dan men in het verleden gewend was te doen, juist omdat je daarmee ook gemeenschappen vaak aantast. Tegelijkertijd wil ik niet een generiek sloopverbod met corporaties afspreken. Soms is het juist heel nuttig om te slopen en weer nieuw te bouwen, om een wijk op een andere manier vorm te geven, bijvoorbeeld gemengder. Als er maar goed voor de huurders wordt gezorgd, ga ik niet per definitie tegen sloop zijn.

Dan kom ik op de leegstandcijfers en de Leegstandwet. Kan ik iets doen met de Leegstandwet? De Leegstandwet wordt op dit moment met name in Amsterdam echt goed gebruikt. Daar vindt ook beboeting en zo plaats op grond van de Leegstandwet. Ik wil gemeenten alle instrumenten geven die zij nodig hebben om te zorgen dat misbruik wordt voorkomen en dat de bestaande voorraad op de woningmarkt zoals die er is, zo nuttig en goed mogelijk kan worden besteed. Zo voegen we telkens ook weer nieuwe instrumenten toe. Ik denk dat het in dit geval eigenlijk niet zozeer gaat om het toevoegen van nieuwe instrumenten, maar om gemeenten te helpen en aan te moedigen om gebruik te maken van instrumenten zoals die er zijn. Ik snap wél dat gemeenten zeggen: wij zetten onze capaciteit met name in op de dingen die bij ons het allergrootste probleem zijn. Leegstand is ook een groter probleem in Amsterdam dan in andere grote steden. En ben ik dan alsnog voor kraken? Nee. Ik ben tegen kraken, omdat het wettelijk verboden is en rightly so.

Het volgende punt was van de heer Boulakjar: het ombouwen van lege kantoren moet sneller. We doen natuurlijk van alles. We hebben een Nationaal Transformatieplan. Daar staat van alles in om te zorgen dat we die transformatie versnellen. Er is ook een transformatiefaciliteit met geld, met ook weer toegevoegd geld, om daarin te ondersteunen. We zien ook wel dat er nog steeds behoorlijk wat wordt getransformeerd. Het gaat om zo'n 10.000 woningen per jaar. Waarom is dat niet meer? Ik zou ook graag meer willen, maar we zien wel dat de makkelijke panden die zich lenen voor transformatie op zijn, omdat we dit natuurlijk al een aantal jaren doen. Daarnaast is het hele economische gesternte ook voor transformatie problematischer.

Ben ik dan voor een soort ombouwplicht? Ik zou niet weten hoe je dat zou kunnen realiseren als je ook nog waarde wenst te hechten -- laten we dat toch maar doen -- aan het in het EVRM vastgelegde eigendomsrecht. Ik zie dat niet goedkomen. Ik denk ook niet dat je het moet hebben van verplichten. Ik denk dat je gewoon met elkaar de afspraak moet maken dat als je ergens een leegstaand kantoorgebouw ziet en denkt "hé, dat zouden we eigenlijk wel kunnen benutten", je dan gewoon met de eigenaar in gesprek gaat om te kijken wat er mogelijk is. Zo wordt er ook tegenaan gekeken en zo wordt er ook gedacht en gewerkt door vastgoedeigenaren.

GroenLinks had een vraag over het versnellen van procedures. Ik denk, ook maar even uw dochter indachtig, dat er gemiddeld genomen veel te veel weerstand is bij eigenlijk ieder bouwproject dat er is. En zeker binnenstedelijk -- we bouwen natuurlijk toch het meest binnenstedelijk -- zie je dat zodra ergens een initiatief voor een bouwproject wordt gestart, er tientallen mensen in de pen klimmen. Ik vind dat we met elkaar de stem van degene die tegen nieuwbouw is nogal goed geborgd hebben en die horen we eigenlijk veel beter dan de stem van de woningzoekende. Die zit nooit op de publieke tribune van de raadsvergadering. De woningzoekende is een soort anoniem iemand en de mensen die ergens tegen zijn, zie je alle dagen voor de camera van TV Rijnmond staan. Ik denk dus eerlijk gezegd dat ook wij als politiek moeten voorkomen dat die pendule de verkeerde kant op gaat en dat we ook juist aan de kant van de woningzoekende moeten staan. Dat geldt überhaupt in de planvorming. De nimbycultuur moeten we echt met elkaar doorbreken. Daarvoor is slechts in beperkte mate een juridische oplossing mogelijk. Het is een cultureel vraagstuk en dat laat zich niet alleen maar met juridische oplossingen tackelen.

Dat betekent dat we op die verjaardag, waar het nogal bon ton is om tegen elkaar te vertellen waar je nu toch weer bezwaar tegen hebt aangetekend, misschien toch eens terug moeten praten. Op zo'n verjaardag wordt van zo'n bezwaar helemaal geen schande gesproken. Het wordt totaal normaal gevonden, want ja, je kunt het doen, dus waarom zou je het dan niet doen? En misschien krijg je wel een schadevergoeding et cetera. Misschien moeten we dan toch eens zeggen: zou je niet eens om die woningzoekende denken? Ik denk echt dat het nodig is om dat gesprek in de samenleving op een andere manier te gaan voeren. En, o ja, daarnaast moeten we ook kijken of we procedures kunnen verkorten. Als het gaat over het omgevingsplan is er sprake van één keer bezwaar en één keer beroep. Als het gaat over de vergunning op basis van het omgevingsplan is er sprake van bezwaar, dan beroep en dan nog een keer beroep. Daarvan heb ik gezegd dat we misschien maar af moeten van dat beroep in tweede instantie, dus naar beroep in één instantie. Ik vind dat dat totaal normaal is en dat is de allerkleinste wijziging die ik in dit geheel zou willen aanbrengen. Ik begin dus heel voorzichtig, ook omdat ik vind dat het eigenlijk vooral een cultureel vraagstuk is. Het lijkt wel alsof we het recht op uitzicht belangrijker hebben gemaakt dan het recht op het hebben van een woning, en dat moet echt omkeren.

Dan ga ik naar de vragen over de betaalbaarheid, over de betaalbaarheid voor starters, over de betaalbaarheid van middenhuur en overig.

**De voorzitter:**

Ik ga u toch even kort onderbreken, want ik word ook al lang ergens verwacht. Het is nu twintig minuten over. We hebben ook de schorsing inmiddels wel gecompenseerd. U zegt "in drie minuten", maar ik zie nog wel wat interrupties. Die gaan we aan het eind doen, dus dan hebben we aan het eind ook nog de interrupties.

**Minister De Jonge:**

"Schiet op met het Koopstartfonds" is het appel van de CU en het CDA. Dat snap ik. We hebben het fonds uitgebreid op basis van het amendement dat is ingediend bij de begroting. We hopen dat dat fonds open kan gaan tegen de zomer. Voor de zomer gaat het loket open en we proberen dat natuurlijk zo snel mogelijk vorm te geven.

De heer Boulakjar had vragen over de studentenhuisvesting en wat we daaraan kunnen doen. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting is inderdaad wat we kunnen doen. Met alle regio's waar we studentenhuisvesting nodig hebben, oftewel de twintig studentensteden, maken we hele concrete afspraken over hoeveel woningen er bij moeten komen, die samen dan optellen tot die 60.000. Eigenlijk net zoals we dat doen met de regionale woondeals, maken we die afspraken met de studentenhuisvesters, dus met corporaties en private studentenhuisvesters, zo concreet mogelijk en we zorgen dat er gebouwd wordt wat er nodig is.

De middenhuur en de stapeling heb ik volgens mij via de interruptie met de heer Van Haga eigenlijk al op een goede manier kunnen bespreken.

Dan heb ik er nog eentje over: de wooncoöperaties. De PvdA en CU zeiden: zorg dat die financiering rondkomt. Ik ben net zo'n fan van wooncoöperaties als u. Dat maakt overigens niet dat het euvel waar ze op dit moment tegenaan lopen, makkelijk oplosbaar is. De 70%-eis is echt een bancaire keuze om mee om te gaan, maar ik ben er wel mee bezig. Ook met financiële instellingen ben ik bezig om te kijken hoe we specifieke projecten van wooncoöperaties nader zouden kunnen ondersteunen. Dat is een. Twee: we kijken ook hoe we met financiële instellingen kunnen bereiken dat ze wooncoöperaties op een andere manier bezien en bejegenen. Maar ik kan dat niet afdwingen. Zo makkelijk is het niet. Ik kom overigens voor de zomer met een nadere uitwerking op dat punt.

**De voorzitter:**

Dank u en veel dank aan de leden. Ik ga gewoon even van links naar rechts. Meneer Van Haga, heeft u nog aanvullende vragen? U wil vast een tweeminutendebat aanvragen, dus ik geef u daar meteen de gelegenheid voor.

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

Ja, ik wil graag een tweeminutendebat aanvragen.

**De voorzitter:**

We doen geen tweede termijn verder.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik heb één kort punt. Dank voor het antwoord over het Nationaal Bouwfonds en ook voor die termijn van de zomer die de minister net aangaf. Ik dacht dat we ook een afspraak hadden dat Stichting OpMaat bij de planvorming betrokken is. Dat zie ik wel in de brief, maar in die brief zie ik niet dat ze een positie krijgen bij de daadwerkelijke uitvoering. Ik hoor graag van de minister dat hij dat ook nog een keer toezegt.

**Minister De Jonge:**

Dat zeg ik graag toe. Ik denk dat we dat door een aanbestedingsrechtelijk issue niet op die manier in de brief hebben gezet, maar het is wel onze bedoeling, want het is gewoon een hele goede club. Het is de allerbeste club die we op dit punt hebben. Ik wil ze dus juist heel graag bij de uitwerking betrekken, maar we kijken nog even hoe we dat ook netjes juridisch kunnen regelen.

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

In mijn bijdrage heb ik de minister uitgedaagd als het gaat over de woningbouwopgave. Dat heb ik overigens ook in het najaar al gedaan. Ik heb hem uitgedaagd om, met deze tegenwind, een spade dieper te gaan en te komen met een lijst van bouwprojecten voor 2023-2024. Het gaat mede om een aantal voorstellen die ik heb gedaan voor hoe je daarmee om zou kunnen gaan. Het gaat bijvoorbeeld over het plaatsen van woningen uit de fabriek, in relatie tot stikstof, maar ook om het hele verhaal over wat we te doen hebben om te zorgen dat de woningbouwopgave wel gerealiseerd wordt. En daarin vind ik de minister echt niet diep genoeg gaan. De minister gaat daar nog op studeren, maar hoe kan je studeren op iets als je zegt: "Tja, ik weet het niet helemaal. Misschien leidt het er wel toe dat ontwikkelaars gaan zitten wachten op een zak geld"? Als je weet over welke 10% of 20% van de projecten het in de praktijk gaat, dan heb je dat probleem helemaal niet. De kern van mijn vraag is: wanneer hebben we dat zicht en wanneer heeft de minister die lijst, zodat hij kan handelen op voorstellen die hier vanuit de Kamer gedaan zijn en die ook concreet kan inzetten?

Want de vraag die ik daar ook bij heb gesteld -- dan heb ik ze gelijk allemaal gehad -- ging over het volgende. We bouwen binnen- en buitenstedelijk; dat hebben we ook zo afgesproken in het coalitieakkoord. Ik hoor de minister overigens wel zeggen dat we toch het meeste binnen de stad te realiseren hebben -- daar hebben we dan nog een robbertje over te vechten -- maar ik heb natuurlijk een motie ingediend over dat er heel veel woningen mogelijk zijn buiten de stad. Ik zou ook graag willen weten hoeveel van die woningen daar al gepland worden en al in productie komen. Het gaat echt over een spade dieper gaan om deze tegenwind aan te kunnen. Hoe staat het daarmee?

**Minister De Jonge:**

Ten eerste wil ik het ook even hebben over de brief van afgelopen dinsdag, waarin ik inga op al die moties-De Groot, die we allemaal aan de muur hebben hangen op het departement. Twee. Ik ben er zeer van overtuigd dat we naast alle projecten zoals we die hebben, ook grootschalige woningbouwprojecten moeten doen, vandaar ook de zeventien grootschalige woningbouwprojecten. Ik ben er ook zeer van overtuigd dat het niet alleen maar binnenstedelijk kan, hoewel je dat wellicht vanwege ruimtegebruik het liefst zou doen. Als je het tempo wil halen, zul je het ook buitenstedelijk moeten doen. Op dat punt is er dus geen religieus debat. Het gaat juist om binnen- en buitenstedelijk allebei. We moeten ook doorschakelen naar makkelijkere locaties als sommige locaties moeilijk blijken te zijn. Daar sturen we op via de woondeals. Hoe weten we dan met welke projecten we te maken hebben en in welke projecten het spaak loopt? Dat weten we via de regionale woondeals.

Wanneer kan ik dat aan de Kamer doen toekomen? Na ommekomst van het sluiten van de regionale woondeals. Dat is een antwoord dat ik u ook destijds heb gegeven. Ik verwacht dat het in het tweede kwartaal wordt, dus zeker voor de zomer, dat u die lijst heeft.

Vervolgens heeft u gevraagd: hoe monitor je eigenlijk alle woningbouwprojecten? Nu worden er vaak prognoses gedaan, maar hoe weet je eigenlijk wat er in de pijplijn zit?

Woningbouwprojecten die dit jaar moeten worden gerealiseerd, zijn waarschijnlijk al in aanbouw genomen, dus dat weet je dan toch? Dat was de vorige keer uw tamelijk logische vraag. Daarvan heb ik gezegd dat we dat zouden moeten weten, maar dat we dat op dit moment nog niet weten omdat dit nog niet automatisch gegenereerd kan worden. Daar moeten we natuurlijk wel naartoe. Dus de concrete lijst met projecten weten we na ommekomst van het sluiten van de woondeals. Die kan ik u ook geven in het tweede kwartaal. Dat is één.

Twee. We moeten een systematiek hebben van pijplijnmonitoring: wat is er al gepland in de bouw, wat is er al vergund, wat wordt er binnenkort gebouwd? We moeten met gemeenten en met bouwende bedrijven op een goede manier een monitor maken die ons op dat punt helpt. Daarnaast worden er door tal van economen met tal van drieletterige afkortingen nieuwbouwprognoses gemaakt, en die verschillen allemaal totaal. Ze halen wel allemaal de krant -- dat wel -- maar daardoor staat er wel iedere dag een andere prognose in de krant ten aanzien van wat de nieuwbouw in de komende periode gaat doen. De een baseert zich op vergunningen, de ander op afbouwcertificaten en de ander op weer iets anders. Het zijn allemaal verschillende thermometers, zou je kunnen zeggen. Ik neig er eigenlijk naar om meer te komen tot één nieuwbouwthermometer die toch een beetje the single point of information wordt waarop we moeten sturen. Anders moet je iedere dag opnieuw aan het zuurstof. Dan schrik je weer van dit cijfer, en dan schrik je weer van dat cijfer. Het is wel fijn om ook iets van orde, rust en regelmaat in die prognose aan te brengen. Op die drie manieren ben ik bezig tegemoet te komen aan uw monitoringverlangens.

**De voorzitter:**

Dank. Dan rest mij nog om de toezeggingen te herhalen. De nog aanwezige leden verzoek ik even goed op te letten. Om een tweeminutendebat is uiteraard verzocht door de heer Van Haga. Dan zijn dit de eerste toezeggingen:

- De minister komt rond de Voorjaarsnota in een analyse met een nadere weging over de inzet van potentiële instrumenten, bijvoorbeeld de WBI, planbatenheffing, garantie in combinatie met premie et cetera, voor het verder stimuleren van de woningbouwopgave.

- De minister komt op een later moment -- de vraag is nog even welk later moment -- terug op de uitvoering van de motie-Pouw-Verweij inzake de certificering. Heeft u een idee wanneer?

**Minister De Jonge:**

Tweede kwartaal.

**De voorzitter:**

Tweede kwartaal. U heeft net een toezegging gedaan aan de heer Geurts, maar wat was de toezegging precies?

**Minister De Jonge:**

Dat is een hele gevaarlijke vraag natuurlijk. Volgens mij ging het over Stichting OpMaat, namelijk dat deze bij de uitwerking betrokken zou worden. Hoe dat gebeurt, laat ik u nader weten.

**De voorzitter:**

Uitstekend. Dan allereerst hartelijk dank aan alle aanwezigen, te beginnen bij de publieke tribune, de kijkers thuis, de leden die ook de twintig minuten hebben volgemaakt en uiteraard ook de minister en zijn ondersteuning. Tot het tweeminutendebat. Ik wens u een fijne middag.

Sluiting 15.29 uur.