

Woningbouwopgave en koopsector

Woningbouwopgave en koopsector

Aan de orde is het **tweeminutendebat Woningbouwopgave en koopsector (CD d.d. 21/11)**.

De **voorzitter**:

Ik heropen. Aan de orde is het tweeminutendebat Woningbouwopgave en koopsector. Het commissiedebat vond plaats op 21 november. Een hartelijk woord van welkom aan de minister. Ik geef graag het woord aan de heer De Hoop namens de fractie van GroenLinks-Partij van de Arbeid. Hij heeft zoals iedereen twee minuten spreektijd. Het woord is aan hem.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dank, voorzitter. Ik heb twee moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de Wet versterking regie volkshuisvesting staat dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociaal;

overwegende dat deze eisen belangrijk zijn voor het betaalbaar houden van huur- en koopwoningen;

verzoekt het kabinet de huidige definitie van "betaalbaar" vast te houden en de percentages in de programmering niet aan te passen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden De Hoop, Beckerman, Grinwis en Vedder.

Zij krijgt nr. 1218 (32847).

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
De tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat als er op rijksniveau geen gestandaardiseerde regeling rond nestvoorzieningen komt, de bouwsector te maken krijgt met 342 gemeenten die elk hun eigen regels, aantallen en afmetingen rond nestgelegenheden voorschrijven;

overwegende dat de sector zelf aangeeft dat, onderbouwd door vogeltellingen en vleermuistellingen van de afgelopen 40 jaar, het realiseren van nestgelegenheden in nieuwbouw een noodzakelijke maatregel is om de grote afname van biodiversiteit in onze dorpen en steden te keren;

overwegende dat de meerkosten door nestvoorzieningen beperkt zijn en niet opwegen tegen de proceskosten om per gemeente te moeten doorgronden wat de gemeentelijke regelgeving hierover schrijft en om dit per woningproject te moeten ontwikkelen, te

detailleren en per gemeente in te moeten bouwen;

overwegende dat de landelijke standaardisering middels het Bbl de sleutel naar kostenbesparing is;

overwegende dat door diezelfde standaardisering nestvoorzieningen snel en efficiënt in industrieel vervaardigde conceptwoningen kunnen worden opgenomen;

verzoekt de regering om nestgelegenheden niet uit het Bbl te halen en zo spoedig mogelijk de opname van specifieke voorschriften voor nestgelegenheden voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen in nieuwbouw in het Besluit bouwwerken leefomgeving bekend te maken en in werking te laten treden;

verzoekt de regering om met marktpartijen aan tafel te gaan en een lijst op te stellen met regels en eisen die wel zorgen voor versnelling,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden De Hoop, Vijlbrief, Kostić, Beckerman, Grinwis, Vedder en Welzijn.

Zij krijgt nr. 1219 (32847).

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Dan zou ik graag van de minister nog horen wat zij ervan vindt dat de pensioenfondsen gisteren hebben aangekondigd niet bij de Woontop aanwezig te zijn. Ik denk dat zij hele belangrijke partners zijn. Ik wil dus graag een reactie van de minister daarop.

De voorzitter:

De vleermuizen zijn niet ter sprake gekomen in het commissiedebat, begrijp ik, maar er is wel een brief geweest van de minister. Het bevindt zich dus enigszins buiten datgene wat is besproken bij het commissiedebat.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Daar ben ik het niet helemaal mee eens, omdat de minister nadrukkelijk heeft gezegd dat zij dit wil om de woningbouw te versnellen. Daarbij past het, denk ik, zeker in de brede scope van het debat over woningbouw. We hebben een tweeminutendebat aangevraagd. Naar aanleiding daarvan heeft de minister ook dit bericht naar buiten gebracht. Het raakt het debat, dus ik vind het geheel logisch dat deze motie ingediend wordt.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wat zegt u, voorzitter?

De voorzitter:

De heer Grinwis staat nu al te trappelen, maar hij is de vijfde spreker. Dat jeugdige enthousiasme van hem.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar dit is een heel interessant debat, voorzitter, dus we willen allemaal graag aan het woord komen. Maar eerst ben ik. Ik doe twee moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Woonbond is opgestapt uit de onderhandelingen over de nieuwe prestatieafspraken vanwege de aanstaande recordhuurverhoging;

constaterende dat huurders nodig zijn voor het draagvlak van maatregelen op het gebied van volkshuisvesting;

verzoekt de regering de komende huurverhoging te heroverwegen, hierover in gesprek te gaan met de Woonbond, en de Kamer hier zo spoedig mogelijk over te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en De Hoop.

Zij krijgt nr. 1220 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat vooral gemeenten met weinig sociale huurwoningen ook nauwelijks sociale huurwoningen bij bouwen;

overwegende dat CBS-cijfers laten zien dat in slechts 51 van de 342 gemeenten minstens 30% van de nieuwbouw een corporatiewoning was, dit percentage in de rest van de gemeenten veel lager was en 108 gemeenten 10% of minder van de nieuwbouwwoningen laten bouwen door corporaties;

constaterende dat we zonder voldoende sociale huurwoningen niet uit de wooncrisis gaan komen;

verzoekt de regering te borgen dat ten minste 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn en ook gemeenten met een laag percentage sociale huur hun rechtvaardig deel moeten doen, en de Kamer te informeren over welke instrumenten ze hiervoor wil inzetten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en De Hoop.

Zij krijgt nr. 1221 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan mevrouw Welzijn, Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb drie moties die voortvloeien uit mijn spreektekst in het commissiedebat. De eerste gaat over conflictlocaties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de huidige wetgeving vooral uitgaat van interbestuurlijke samenwerking en conflicten tussen verschillende overheidslagen de voortgang van woningbouwprojecten kunnen vertragen;

verzoekt de regering om via de opgezette versnellingstafels een centraal en actueel overzicht te verkrijgen van alle woningbouwlocaties waar conflicten bestaan tussen waterschappen, gemeenten en/of provincies;

verzoekt de regering tevens om dit overzicht periodiek bij te werken en te gebruiken als instrument voor gerichte prioritering en versnelling van woningbouwprojecten, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, Vedder en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1222 (32847).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dan over erfpacht.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat een Handreiking erfpachtbepalingen is opgesteld voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, die stelt dat het toetsingskader van de Autoriteit Financiële Markten in de vorm van de KNVB-criteria voor financiële producten ook goed bruikbaar is voor erfpacht;

constaterende dat het toepassen van de KNVB-criteria ervoor kan zorgen dat erfpacht bijdraagt aan het bestrijden van de wooncrisis én betaalbaarheid op de langere termijn;

verzoekt de regering de KNVB-criteria die de AFM hanteert voor complexe financiële producten die in de handreiking worden geadviseerd, verplicht te stellen voor gemeenten die erfpacht inzetten voor particuliere woonbestemmingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, Boomsma, Vedder en Flach.

Zij krijgt nr. 1223 (32847).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

En dan een meegever voor de Woontop.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat (regionaal gedifferentieerd) 30% sociaal in de nieuwbouw en twee derde betaalbaar (huur en koop) vaststaan, zowel in het hoofdlijnenakkoord als in het regeerprogramma;

verzoekt de regering deze afspraken op de Woontop leidend te laten zijn en bij belemmeringen, rekening houdend met deze afspraken, oplossingen te vinden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, Mooiman, Vijlbrief, Vedder en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1224 (32847).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik hoop de pensioenfondsen bij de Woontop te zien.

De **voorzitter**:

De volgende spreker is de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank. Ik heb twee moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat op de aanstaande Woontop onder meer gesproken wordt over nieuw aan te wijzen locaties voor grootschalige woningbouw;

overwegende dat het uitspreken van een voornemen tot functiewijziging van een gebied onvermijdelijk zal leiden tot forse waardeinstijgingen van de grond, wat de betaalbaarheidsopgave kan bemoeilijken, terwijl er nog geen instrumentarium is om grondwaardeinstijgingen te beheersen;

verzoekt de regering samen met de gemeenten waar nieuwe grootschalige locaties voor woningbouw aangewezen worden zorg te dragen dat de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is verklaard op deze locaties voordat deze bekendgemaakt worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Vedder, Flach, Vijlbrief, De Hoop en Welzijn.

Zij krijgt nr. 1225 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan de tweede.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in het programma STOER gewerkt wordt aan het verminderen van conflicterende, tegenstrijdige en overbodige bouw- en ruimtelijke regels en aan het schrappen en vereenvoudigen van procedures;

overwegende dat het schrappen van landelijke regelgeving tot gevolg kan hebben dat gemeenten of provincies zelfstandig aanvullende regels gaan opstellen, wat een lappendeken aan verschillende maatregelen kan veroorzaken;

overwegende dat het schrappen van landelijke regelgeving tevens kan leiden tot procesgang per project, om alsnog maatregelen op het gebied van klimaat, milieu of biodiversiteit af te dwingen, wat tot vertraging van woningbouw zal leiden;

verzoekt de regering met gemeenten, provincies en ontwikkelaars te borgen dat het schrappen van landelijke regelgeving niet zal leiden tot maatregelen op lokaal of provinciaal niveau;

verzoekt de regering tevens zich ervan te vergewissen dat het schrappen van landelijke regelgeving niet zal leiden tot rechtsgangen bij individuele projecten om aanvullende maatregelen af te dwingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Vedder, Flach, Vijlbrief, Welzijn en Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 1226 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik heb tot slot nog een vraag aan de minister. Is zij bereid om het onderzoek naar de ontwikkeling van de huizenprijzen te actualiseren? De achtergrond van deze vraag is als volgt. Tot een paar jaar terug was de financieringsruimte dominant in de verklaring voor de ontwikkeling van de huizenprijzen, maar in de afgelopen jaren zien we andere factoren opklimmen in de argumenten voor de huizenprijzenontwikkeling. De financieringsruimte lijkt minder dominant te worden. Ik zou willen weten wat de huidige decompositie is van de ontwikkeling van de huizenprijzen.

Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar de heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter. U kent mijn terughoudendheid met het indienen van moties, dus ik heb er slechts één.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de leennormen voor hypotheekverstrekking jaarlijks worden vastgesteld

op basis van een advies van het Nibud;

overwegende dat door de huidige systematiek van het vaststellen van leennormen enkel rekening wordt gehouden met de woonlasten van individuele hypotheeknemers;

overwegende dat andere effecten, zoals de macro-economische gevolgen op de woningmarkt en de effecten op woningprijzen, niet meegewogen worden, waardoor nauwelijks rekening gehouden wordt met langetermijneffecten;

verzoekt de regering bij wijzigingen van leennormen voortaan meerdere adviezen te vragen, in ieder geval van De Nederlandsche Bank, en deze mee te wegen in het vaststellen van de leennormen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 1227 (32847).

De heer Mooiman van de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb een drietal moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Rijk met provincies heeft afgesproken 30% meer plancapaciteit beschikbaar te hebben dan nodig is;

overwegende dat enkele provincies het onwenselijk vinden om regionale plancapaciteit boven de 130% toe te staan, zelfs wanneer aangrenzende regio's met een tekort aan plancapaciteit kampen;

overwegende dat de vraag naar woningen gemeente- en regiogrenzen overstijgt, dat tekorten juist aangevuld kunnen worden met extra plancapaciteit in aangrenzende regio's en dat dit gelet op de woningcrisis niet zou moeten worden belemmerd;

verzoekt de regering met alle provincies af te spreken dat zij ruimte geven aan regio's om meer dan 130% plancapaciteit te hanteren, zeker wanneer er sprake is van tekorten in aangrenzende regio's,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman en Welzijn.

Zij krijgt nr. 1228 (32847).

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Nederland te maken heeft met een enorme wooncrisis en dat op 11 december een Woontop wordt georganiseerd om afspraken te maken over de woningbouwopgave;

overwegende dat een goede bereikbaarheid van woningbouwlocaties door zowel ov als de auto van essentieel belang is;

verzoekt de regering zich hard te maken om relevante partners inzake mobiliteit te betrekken bij overlegtafels die zich gaan bezighouden met de uitwerking van afspraken die tijdens de Woontop worden gemaakt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Heutink en Welzijn.

Zij krijgt nr. 1229 (32847).

De heer **Mooiman** (PVV):
En tot slot.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Rijk met provincies heeft afgesproken 30% meer plancapaciteit beschikbaar te stellen dan nodig is;

overwegende dat een monitoringssysteem waarin vier keer per jaar wordt getoetst of de ambities van plancapaciteiten op schema liggen en waarin moet worden aangegeven wat er precies wordt gedaan om achterblijvende ambities wel te halen, kan helpen met het tegengaan van de wooncrisis;

verzoekt de regering om op de Woontop op 11 december 2024 het voorstel te doen om met relevante partners te komen tot een daadkrachtig monitoringssysteem,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Mooiman.

Zij krijgt nr. 1230 (32847).

Dank u wel. De heer Vijlbrief, D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):
Voorzitter.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel nieuwbouwprojecten vertraagd worden door lange gerechtelijke procedures;

constaterende dat aspirant-kopers geen partij kunnen zijn in gerechtelijke procedures over nieuwbouwprojecten;

overwegende dat de stem en de belangen van aspirant-kopers te weinig kunnen worden meegewogen in gerechtelijke procedures;

overwegende dat de zachte stem van woningzoekenden beter gehoord en versterkt moet worden;

overwegende dat dit niet moet leiden tot langere procedures;

verzoekt de regering in kaart te brengen hoe de belangen van aspirant-kopers vertegenwoordigd kunnen worden in bestuursrechtelijke procedures over nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld als derde belanghebbende, wanneer zij een koop-/aannemingsovereenkomst hebben gesloten, en de Kamer hier op korte termijn over te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Vijlbrief, Peter de Groot, Vedder, Grinwis en Welzijn.

Zij krijgt nr. 1231 (32847).

De heer **Vijlbrief** (D66):

Voorzitter. De bedoeling van deze motie moge duidelijk zijn. Aspirant-kopers zitten nu in een soort luchtledige. Ze hebben nog geen rechten. De vraag aan de minister is of zij zou kunnen kijken of daar iets voor te regelen is. Sorry, ik ben vergeten de medeondertekenaars te noemen, hoor ik van de bode. Dat is volkomen terecht. De motie is ondertekend door de heer Peter de Groot, mevrouw Vedder, mevrouw Grinwis ... Nee, meneer Grinwis, en mevrouw Welzijn. Het wordt tijd voor een reces!

De **voorzitter**:

Waar zouden we zijn zonder Kamerbewaarders? De heer Peter de Groot, VVD.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik heb in het commissiedebat stilgestaan bij de enige echte oplossing voor het woningtekort, en dat is wat de VVD betreft nog steeds "bouwen, bouwen, bouwen". Ik roep de minister dan ook op om bouwers, ontwikkelaars en corporaties in staat te stellen betaalbare woningen uit de grond te stampen. Alleen zo zorgen we ervoor dat de middengroepen snel weer een fijn huis kunnen vinden. Dat moet nou ook het doel zijn van de Woontop. In het commissiedebat heb ik ook opgeroepen om een herstelagenda te maken met concrete acties: hoe we concreet de bouw gaan aanjagen, welke nieuwe grootschalige woningbouwlocaties we gaan aanwijzen, hoe we makkelijker gaan bouwen in het buitengebied, hoe verhuur weer kan lonen waardoor het aantrekkelijk wordt om te investeren in de middenhuur, welke regels concreet geschrapt worden, en zo kan ik nog wel even doorgaan. Daarom heb ik nog even een motie meegenomen. De motie luidt als volgt.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat een concrete herstelagenda woningbouw nodig is met acties en tijdsplanning;

verzoekt de regering een lijst met aan de versnellingsstafels genoemde knelpunten voor woningbouwprojecten in Q1 2025 aan de Kamer te sturen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Peter de Groot en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1232 (32847).

En Q1, wat is dat?

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

Kwartaal 1. Sorry, voorzitter. Het is een beetje technische taal.

De voorzitter:

Het is een beetje McKinsey, hè?

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

Ik zou bijna zeggen van wel, ja. Ik heb daar niet gewerkt, overigens.

Tot slot van harte steun voor de motie van D66 om kopers en woningzoekenden een stem te geven in de bezwaarprocedure, simpelweg omdat deze woningzoekenden wat de VVD betreft een gezicht moeten krijgen in de samenleving.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik schors tien minuten en dan gaan we luisteren naar de minister.

De vergadering wordt van 11.05 uur tot 11.14 uur geschorst.

De voorzitter:

Het woord is aan de minister.

Minister Keijzer:

Dank u wel, voorzitter. Maar liefst vijftien moties, en twee vragen.

De eerste motie is de motie-De Hoop c.s., op stuk nr. 1218, waarin het kabinet, mij in dit geval, verzocht wordt om de huidige definitie van betaalbaarheid vast te houden en de percentages in de programmering niet aan te passen. Daarover hebben we in de commissie uitgebreid het debat gevoerd. Uiteraard schaar ik mij achter de afspraken uit het regeerprogramma over twee derde betaalbaar en 30% sociaal. Dat is voor mij ook het uitgangspunt voor de Woontop. Maar zoals ik in het commissiedebat ook heb aangegeven, ben ik juist nu, met alle belanghebbenden, bij de Woontop aan het uitzoeken of het uit kan, zoals ik het eenvoudigweg gezegd heb. Daarmee is deze motie dus ontijdig, om in de nieuwe terminologie te spreken, en loopt die ook vooruit op de conclusies die wij daar met elkaar — dat zijn dus de medeoverheden, rijksoverheid, bouwers en investeerders — gaan trekken.

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 1219.

De voorzitter:

Nog even een vraag over de eerste motie. Ik sta één vraag toe per motie, te stellen door de eerste indiener. Het woord is aan de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik hoor dat de minister zegt: ik vind deze motie ontijdig. Ook zegt ze dat we dit aan de orde hebben gehad in het debat. Toen is volgens mij breed in de Kamer bij meerderen het gevoel geweest: we moeten misschien toch wat sturen richting die Woontop. Ik kan alleen voor mezelf spreken, maar daarvoor heb ik dit tweeminutendebat aangegrepen. In die zin vind ik 'm ook niet ontijdig. De motie op stuk nr. 1224 van mevrouw Welzijn is een motie van ongeveer dezelfde strekking, dus ik wil 'm wel in stemming brengen.

De voorzitter:

Prima.

Minister Keijzer:

Dat is aan de heer De Hoop, niet aan mij.

De voorzitter:

De tweede motie, op stuk nr. 1219, over de vleermuizen.

Minister Keijzer:

Toch nog even over de eerste motie. Nogmaals, je hoeft mij niet te motiveren om die 30% sociaal en twee derde betaalbaar te bereiken. Dat is ook wat ik steeds tegen de partners zeg. Wij moeten betaalbaar bouwen in dit land. Maar je moet wel goed kijken of het uit kan. Daar gaat het gesprek over dat ik voer.

Dan de motie op stuk nr. 1219. In het regeerprogramma is opgenomen dat in de bouwregelgeving voor woningen geen nieuwe duurzaamheidseisen worden opgenomen, tenzij deze de invulling van Europese richtlijnen betreffen. Dat gezegd hebbende is het ook bijzonder dat mevrouw Welzijn deze motie heeft ondertekend, aangezien NSC daar al een handtekening onder heeft gezet. Dit betekent uiteindelijk ook dat gemeenten niet alsnog eisen mogen stellen aan deze verblijfsvoorzieningen in de gebouwschil van gebouwen en bouwbedrijven niet geconfronteerd mogen gaan worden met extra eisen. Ik ben op dit moment ook bezig met de voorbereiding om dat af te spreken bij de Woontop. Het staat namelijk ook al in het Bbl. Maar ik wil dit nog eens een keer afspreken en uiteindelijk ook gaan afdwingen. Het staat opdrachtgevers, bewoners en bouwers uiteraard vrij om het vervolgens zelf wel te doen. Dat is wat ik in het bijzonder elke keer mis in deze discussie. Niemand vraagt bewoners of ze wel zitten te wachten op zo'n nestvoorziening in de schil van hun woning of onder hun dak. Daarbij moet je je ook realiseren dat als je dit allemaal gaat aanbrengen, zo'n bewoner vervolgens kan denken "toch maar even niet; ik dicht hem met pur". Wat heb je dan met elkaar bereikt? Dan heb je de bouw weer duurder gemaakt met elkaar en uiteindelijk bereik je niet wat je wil. In het kader van STOER ga ik zeker ook met marktpartijen om de tafel zitten om andere regels en eisen op te halen die de bouw onnodig belemmeren of duurder maken. Dit gaat ook om regels en eisen waar de bewoners — het gaat tenslotte over het huis van mensen zelf — niet op zitten te wachten. De motie op stuk nr. 1219 moet ik dus hartstochtelijk ontraden.

De voorzitter:

Hij wordt zelfs hartstochtelijk ontraden. Dat is weer een hele nieuwe categorie.

Minister Keijzer:

Ja, hartstochtelijk ontraden. Ik denk echt: waar zijn jullie nou mee bezig? Ongelofelijk! We willen allemaal minder regels. Elke keer als je een voorstel doet, dan hoor je "nou, toch maar niet dit voorstel". Bizar. Deze komt uit mijn tenen.

De **voorzitter**:

Eén vraag van de heer De Hoop.

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

Dit laat ik niet gebeuren. De minister zegt dat dit bizar is. Wat ik bizar vond, is dat nota bene de woningbouwers zelf eigenlijk tegen de minister zeiden: wat u hier aan het doen bent, is helemaal niet behulpzaam. Dat heb ik niet bedacht; NEPROM zegt dat. Alle grote woningbouwers hebben zelf gezamenlijk die brief aan de minister geschreven. Als de minister nu zo reageert, zou ik daar eigenlijk wel een reflectie van haar op verwachten. Aan de andere kant zien we juist de woningbouwers, waarvan zij zegt dat ze het daarvoor doet, heel anders reageren.

Minister **Keijzer**:

Weet u waarom ze dat zeggen? Omdat ze zich grote zorgen maken over het feit dat gemeentes het weer via hun eigen regelgeving op gaan nemen. Laten we daar eens wat aan doen met elkaar. Het Bbl is al gigantisch uitgebreid. Dat leidt tot een kwaliteit van woningen die naar mijn idee — en dat ga ik ook proberen te onderbouwen — uiteindelijk heeft geleid tot een van de hoogste woonquotes in Europa. Dat is waarom die bouwers dat niet willen. Maar het meest bizarre vind ik hier nog wel dat er niet aan bewoners wordt gevraagd of zij zitten te wachten op nestvoorzieningen onder hun dak en in hun spouwmuren. Daar zouden we het met elkaar over moeten hebben. Als je dat vervolgens wilt, kan je voor een tientje bij de bouwmarkt een nestkastje kopen om aan je gevel te spijkeren. Mensen, toe nou!

De **voorzitter**:

Ik zie De Hoop al ...

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

Ik ga wel naar de bouwmarkt.

Minister **Keijzer**:

Nou, doe dat. Dan krijg je van mij geen verplichting erbij, zeg ik richting de heer De Hoop.

De **voorzitter**:

We hebben vijftien moties en ik wil niet vijftien debatjes gaan starten.

Minister **Keijzer**:

Nee hoor, alleen deze.

De **voorzitter**:

Ik wil er echt kort en puntig doorheen.

Minister **Keijzer**:

Dat gaan we doen.

De **voorzitter**:

Alleen even voor de vleermuisjes.

Minister **Keijzer**:

Alleen voor deze dan, voorzitter.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 1220.

Minister **Keijzer**:

Ik heb trouwens ook zo'n kastje, dus begrijp me niet verkeerd. Maar de betutteling dat dat allemaal maar opgelegd moet worden in dit land ... Ongelofelijk.

Voorzitter. Adem in, adem uit.

De voorzitter:

Ontspan, hè? Een beetje zen, mevrouw de minister, want anders haalt u het kerstreces niet.

Minister Keijzer:

Zen, mevrouw Keijzer!

Goed, voorzitter. De huurverhoging. De fractie van de SP vraagt mij om de komende huurverhoging te heroverwegen, hierover in gesprek te gaan met de Woonbond en de Kamer hierover te informeren. Ik ben in gesprek met de Woonbond. Ik heb een bod op tafel gelegd waarbij ik de huurverhoging matig ten opzichte van het hoofdlijnenakkoord. Wat hier staat, gaat volgens mij verder dan dat. Daarom ontraad ik de motie op stuk nr. 1220.

Dan heb ik de motie-Beckerman/De Hoop op stuk nr. 1221, die mij vraagt om te borgen dat ten minste 30% van de nieuwbouw sociale huur is en gemeenten met een laag percentage sociale huur hun rechtvaardig deel doen, en de Kamer daarover te informeren. Net als de eerste motie van de heer De Hoop vind ik deze ontijdig, maar hier met een andere reden. In het kader van de Wet regie gaan we er met elkaar over spreken hoe we dat in Nederland gaan doen.

Voorzitter. Dan heb ik de motie-Welzijn op stuk nr. 1222, waarin zij mij vraagt om wat mij betreft eigenlijk een micromanagement-achtig actueel inzicht te geven in de stand van zaken van alle woningbouwprojecten waar rijks geld in zit. Op grote lijnen ben ik daar wel mee bezig, maar deze motie vraagt zoveel dat daar weer heel veel ambtelijke capaciteit in gaat zitten die dan niet gaat zitten in het realiseren van huizen. Daarom ontraad ik deze motie.

Dan heb ik de motie ...

De voorzitter:

Een korte vraag van mevrouw Welzijn.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Mijn vraag geldt uitsluitend voor de locaties waar de medeoverheden met elkaar overhoop liggen, waarbij gebruikgemaakt wordt van de tafels die al bestaan, dus niet voor alle locaties.

De voorzitter:

De minister, kort.

Minister Keijzer:

Ik ben even de naam kwijt die we eraan gegeven hebben, maar we hebben al een systeem om te kijken waar het op vastloopt. Maar dat is op een bepaald abstractieniveau. Deze motie gaat verder. Daarom ontraad ik de motie.

De voorzitter:

Dan de motie op stuk nr. 1223.

Minister Keijzer:

Echt, minder regels!

Voorzitter. In de motie op stuk nr. 1223 wordt mij eigenlijk gevraagd om de zogenaamde KNVB-criteria voor erfpacht wettelijk te verplichten. Er zijn namelijk al afspraken om ze toe te passen. Ik heb wel gevoel voor waar de fractie van de NSC naartoe op weg is, maar ik wil toch vragen aan de fractie van de NSC om deze motie aan te houden. De afspraken zijn pas

een halfjaar geleden ingevoerd. Laten we eerst eens met elkaar kijken of dit werkt. In de tussentijd kan ik dan juridisch uitzoeken wat je allemaal nodig hebt om dit wettelijk te verplichten.

De voorzitter:

Mevrouw Welzijn schudt van nee, dus dan wil ik toch een oordeel van u.

Minister Keijzer:

Dan ontraad ik deze motie helaas ...

De voorzitter:

Dan de motie op stuk nr. 1224.

Minister Keijzer:

... en als ze toch aangenomen wordt, krijgt u een brief van mij waarin staat waarom ik deze motie niet uitvoer, met deze argumentatie erbij. Laten we elkaar ook een klein beetje heel houden.

De motie-Welzijn c.s. vraagt mij eigenlijk een beetje hetzelfde als de motie-De Hoop op stuk nr. 1218. Hiervoor geldt hetzelfde: ontijdig. Ik ben bezig om dit allemaal af te spreken met de partners bij de Woontop. Die is volgende week woensdag. Daarmee is deze motie dus ontijdig.

De voorzitter:

Dat was de motie op stuk nr. 1224.

Minister Keijzer:

Dat was de motie op stuk nr. 1224.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 1225.

De voorzitter:

Eén vraag van mevrouw Welzijn.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Een korte opmerking. Dit komt uit het hoofdlijnenakkoord. Het hoofdlijnenakkoord is niet ontijdig.

Minister Keijzer:

Nee, maar ik ben gevraagd door de dragende partijen om dat hoofdlijnenakkoord uit te voeren. Als u wilt dat ik een soort doorgeefluik word, kan ik heel wat minder uren in de week aan het werk. Ik ben aan het kijken of dat wat wij met z'n allen willen — want nogmaals, ook ik wil 30% sociaal en twee derde betaalbaar — uit kan met al het financiële instrumentarium dat er is. Daarvoor heb ik ook investeerders en bouwers nodig. Ik ben bezig met een zorgvuldig proces om ze achter het hoofdlijnenakkoord te krijgen.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 1225.

Minister Keijzer:

Voorzitter. In de motie op stuk nr. 1225 wordt mij eigenlijk gevraagd om datgene te doen wat gemeentes moeten doen, namelijk het voorkeursrecht van gemeentes van toepassing verklaren. Dan lopen er wat mij betreft gewoon functies door elkaar. Ik ben bezig met een zorgvuldig proces. Ik doe het namelijk op zo'n manier dat op het moment dat er locaties worden aangewezen in de Nota Ruimte of in de Woontop, gemeentes dat op tijd weten. Als

het dan nodig is om gebruik te maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten, kunnen ze dat ook. Dat is iets anders dan wat hier staat. Daarom ontraad ik de motie.

Voorzitter. Dan heb ik de motie-Grinwis. Het eerste verzoek kan ik oordeel Kamer geven; het tweede verzoek niet. Ik wil de heer Grinwis dus vragen of hij het tweede verzoek eruit wil halen. Dat vraagt mij namelijk eigenlijk om zeker te weten dat het schrappen van landelijke regelgeving niet zal leiden tot rechtsgangen bij individuele projecten en om het anders niet te doen. Dan kan ik wel stoppen. Burgers die een belang hebben, zullen dan namelijk zeggen: je mag het niet schrappen van de heer Grinwis c.s., want ik ga naar de rechter om het toch voor elkaar te krijgen. Dat lijkt me niet de bedoeling.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis krijgt een verzoek.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik snap de opmerking van de minister wel, maar het doel van het laatste deel van het dictum is dat er een risicoafweging wordt gemaakt. Je kunt wel van alles schrappen, maar als je daardoor heel veel rechtsgang uitlokt, ben je het paard achter de wagen aan het spannen. Misschien is "zich ervan te vergewissen" te scherp gesteld, maar het gaat om een risicoafweging die je bewust maakt bij het schrappen van regelgeving.

Minister **Keijzer**:

Ik heb net regelgeving geschrapt en dat heeft geleid tot een motie, waar ook de heer Grinwis onder staat, om die regel toch weer in te voeren. Als dit dus voor mij de afweging moet zijn, kan ik stoppen met mijn programma STOER. Of ik heb namelijk een Kamermeerderheid die de regel terug wil, of ik heb een belangenorganisatie die de regel terug wil, of iemand gaat via de rechter proberen om die regel terug te krijgen. Ik ben zó gemotiveerd om regels te schrappen, maar met deze afweging kan ik wel stoppen.

De **voorzitter**:

Ik wil van de heer Grinwis horen ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb in alle vriendelijkheid een suggestie gedaan, voorzitter. Als dit de reactie is, is dat prima. Dan blijft de motie zo en is die ontraden.

De **voorzitter**:

Dat zal de minister beamen, neem ik aan.

Minister **Keijzer**:

Ja, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dan de motie op stuk nr. 1227.

Minister **Keijzer**:

In de motie op stuk nr. 1227 wordt mij gevraagd om bij de wijziging van leennormen voortaan meerdere adviezen te vragen, in ieder geval van De Nederlandsche Bank, en deze mee te wegen bij het vaststellen van de leennormen. De leennormen worden op dit moment extern en onafhankelijk geëvalueerd door het onderzoeksbureau SEO. Hierbij wordt ook gekeken naar de wijze van vaststellen van de leennormen. SEO kijkt naar de effecten van de leennormen op de toegankelijkheid van de woningmarkt, en kijkt ook in hoeverre de financiële stabiliteit wordt gewaarborgd. De uitkomsten van dit onderzoek worden in het voorjaar van 2025 verwacht. Voortijdig aanpassen vind ik niet wenselijk, maar als ik deze

motie zo moet begrijpen dat het onderzoeksbureau SEO ook het gewenste belang dat achter deze motie zit, moet meenemen, kan ik de motie oordeel Kamer geven.

De voorzitter:

De heer Flach beaamt dat.

Minister Keijzer:

Dat is mooi. Dan is de motie oordeel Kamer.

In de motie op stuk nr. 1228 wordt mij verzocht om met alle provincies af te spreken dat zij ruimte geven aan regio's om meer dan 130% plancapaciteit te hanteren. Deze motie kan ik hartstochtelijk oordeel Kamer geven, zou ik bijna willen zeggen, want we hebben écht zó ontzettend veel woningen nodig.

Dan kom ik bij de motie-Mooiman c.s. op stuk nr. 1229. Ook die kan ik oordeel Kamer geven. Het spreekt bijna vanzelf om partners inzake mobiliteit te betrekken bij het realiseren van woningbouwlocaties.

Dan de motie-Mooiman waarin gevraagd wordt om een voorstel te doen om te komen tot een daadkrachtig monitoringsysteem. Die kan ik oordeel Kamer geven.

Dan heb ik hier de motie-Vijlbrief c.s. op stuk nr. 1231, waarin verzocht wordt om in kaart te brengen hoe de belangen van aspirant-kopers vertegenwoordigd kunnen worden in bestuursrechtelijke procedures over nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld als derde belanghebbende. Procesrechtelijk zie ik dit als een soort voegen in een procedure. Dit zou betekenen dat het belanghebbendenbegrip in de Algemene wet bestuursrecht moet worden verruimd, en dat kan weer leiden tot meer en langere procedures en tot verdere juridificering. En dat leidt eigenlijk tot het oordeel ontraden, hoezeer ik trouwens ook de gedachte begrijp die hierachter zit. In de vorige debatten die wij gevoerd hebben, zijn moties ingediend over inspraak voor woningzoekenden. Dit gaat net weer een tandje verder, want men heeft al een voorlopig koopcontract getekend. Deze motie moet ik ontraden, maar ik ga deze groep mensen wel meenemen bij de uitwerking van een andere motie, die is aangenomen. Dat is de motie-De Groot, zeg ik uit mijn hoofd. Maar als u het echt bestuursprocesrechtelijk wil regelen, moet ik de motie ontraden.

De voorzitter:

Eén vraag van de heer Vijlbrief.

De heer Vijlbrief (D66):

Volgens mij staat dat hier niet. In de motie staat: "hóe de belangen van aspirant-kopers". De minister vult dat nu in met de term "bestuursrechtelijk", maar dat zegt deze motie niet. Er staat juist: "bijvoorbeeld als derde belanghebbende". Ik kan me voorstellen dat ze dat zo interpreteert, maar ik zou de minister willen vragen om goed te kijken naar het dictum van de motie. Daarin staat: "hoe". Dat zou toch tot een oordeel Kamer moeten kunnen leiden? Dan kan ze er namelijk wat langer op studeren. Tenzij de minister denkt dat studeren geen zin heeft; dan begrijp ik dat ze de motie ontraadt.

Minister Keijzer:

Ik zie het belang. Ik zie 'm in het verlengde van de motie-Peter de Groot. Die moet ik sowieso gaan uitwerken. Deze groep neem ik mee in de uitwerking van die motie. Dan kan ik de motie op stuk nr. 1231 oordeel Kamer geven.

De voorzitter:

Oordeel Kamer.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter. Dan heb ik de motie op stuk nr. 1232, over knelpunten aan de versnellingstafels. Die kan ik oordeel Kamer geven.

Dan heb ik nog twee vragen. De heer De Hoop vroeg mij hoe het zit met de Pensioenfederatie. Mevrouw Welzijn vond dat de Pensioenfederatie bij de Woontop aanwezig moet zijn en moet medeondertekenen. Het klopt dat ze dat niet willen doen. Er zijn wel veel constructieve gesprekken gevoerd met de Pensioenfederatie en de verschillende leden. De Pensioenfederatie — dat is een soort overkoepelend orgaan — heeft aangegeven geen handtekening te willen zetten onder afspraken over zaken waar de leden individueel hun eigen investeringsafweging over moeten kunnen maken. De Pensioenfederatie heeft zich wel positief geuit over de gesprekken. Wij hebben begrepen dat de Pensioenfederatie van plan is om op de dag van de Woontop een positieve steunverklaring te geven. Met IVBN zijn we nog niet helemaal tot aan het eind van de onderhandeling gekomen, maar we zijn nog wel steeds constructief in gesprek en IVBN is voornemens de afspraken te ondertekenen. Een groot deel van de inleg van de fondsen van de leden van IVBN komt vanuit de Nederlandse pensioenfondsen. Zo hebben we dat dan maar weer mooi gezwaluwstaart.

De **voorzitter**:
Gezwaluwstaart?

Minister **Keijzer**:
Zonder nestkast.

Dan heb ik nog de vraag van de ChristenUnie of ik onderzoek wil doen naar de mate waarin de financieringsruimte invloed heeft op de huizenprijzen en in hoeverre de krapte de afgelopen jaren hierin ook een rol heeft gespeeld. Ja, dat onderzoek wil ik doen, zeg ik richting de heer Grinwis. In de Staat van de Volkshuisvesting, die ik begin 2025 met uw Kamer zal delen, zal ik hierop een nadere toelichting geven.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Heel goed. Dank u wel.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Dinsdag gaan wij stemmen over de moties.