

Tweede Kamer, Wonen

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Concept

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 29 september 2022 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. 7 september 2022 inzake Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 (33104, nr. 30);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juli 2022 inzake actualiteiten digitale gegevensstroom inkomenstoets voor woningcorporaties (29453, nr. 552);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2022 inzake voortgang verbeterplan koopproces (32847, nr. 931);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 juli 2022 inzake antwoorden op vragen commissie over de evaluatie Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders (TRSHV) (Kamerstuk 34454-11) (34454, nr. 12);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 juli 2022 inzake antwoorden op vragen commissie over de reactie op verzoek commissie inzake de brief aan de provincie Utrecht over de taakstelling huisvesting vergunninghouders (Kamerstuk 32847-747) (32847, nr. 930);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 juli 2022 inzake antwoorden op vragen commissie over gezamenlijke opgave opvang en huisvesting vergunninghouders (Kamerstuk 32847-855) (32847, nr. 929);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 juli 2022 inzake reactie op verzoek commissie over de brief van de Belangen Vereniging Vrij Wonen (BVVW) met betrekking tot handhaving op permanente bewoning van recreatiewoningen (32847, nr. 927);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 juli 2022 inzake uitkomsten platform hypotheek 2021 (32847, nr. 926);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 juli 2022 inzake antwoorden op vragen commissie over de stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties (Kamerstuk 32847-759) (32847, nr. 928);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 6 juli 2022 inzake verschillende aangekondigde onderzoeken volkshuisvesting (32847, nr. 925);

- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 5 juli 2022 inzake afschrift brief aan provincies over provinciaal bod voor de woningbouw (32847, nr. 923);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 30 juni 2022 inzake nationale prestatieafspraken woningcorporaties (29453, nr. 551);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 juni 2022 inzake aanpak woondiscriminatie (32847, nr. 922);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 24 juni 2022 inzake voortgang programma Woningbouw (32847, nr. 921);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 21 juni 2022 inzake afschrift brief aan de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) over aandachtspunten coalitieakkoord (2022Z12598);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juni 2022 inzake openbaarmaking van de stukken die vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) zijn opgesteld ten behoeve van de kabinetsformatie (35788, nr. 180);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 juni 2022 inzake versnelling woningbouw (32847, nr. 919);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 9 juni 2022 inzake publicatie WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON2021) (32847, nr. 918);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 juni 2022 inzake bestuurlijke afspraken provincies woningbouw (32847, nr. 916);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 juni 2022 inzake rapport Effecten nieuw model WWS onzelfstandig (32847, nr. 914);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 juni 2022 inzake intentieverklaring Samen doorbouwen in onzekere tijden en analyse prijsstijgingen bouwsector (32847, nr. 913);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 1 juni 2022 inzake afschrift van de brieven aan de colleges van Gedeputeerde Staten, de colleges van burgemeester en wethouders en bestuursleden van woningcorporaties inzake de versnelling van de huisvestingsopgave van vergunninghouders (32847, nr. 912);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 mei 2022 inzake actualiteit in huurbeleid (27926, nr. 365);
- de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 mei 2022 inzake programma Betaalbaar wonen (32847, nr. 906).

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Hagen

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
De Vos

Voorzitter: Hagen
Griffier: Honsbeek

Aanwezig zijn twaalf leden der Kamer, te weten: Van Baarle, Beckerman, Bisschop, Boulakjar, Geurts, Grinwis, Peter de Groot, Van Haga, Hagen, Kops, Nijboer en Pouw-Verweij,

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

Aanvang 13.00 uur.

De voorzitter:

Een hele goede middag. Het is inmiddels 13.00 uur. Het commissiedebat Wonen van de commissie voor Binnenlandse Zaken gaat beginnen, maar bij gebrek aan de bewindspersoon schors ik deze vergadering nog even tot nader order.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Hartelijk welkom bij het commissiedebat van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over het onderdeel Wonen. Hartelijk welkom aan de minister, de commissieleden, de publieke tribune en de kijkers thuis. Een aantal leden hebben aangegeven dat zij om 17.00 uur weg moeten in verband met een ander debat, dus we gaan kijken hoever we komen. Wellicht zijn we om 17.00 uur al klaar; we gaan het meemaken. U heeft allemaal zes minuten. Ik kijk even hoe het loopt met de interrupties. Als u het kort houdt, kunnen het er wat meer zijn. Anders ga ik op een gegeven moment ingrijpen. Laten we beginnen met drie, net als de vorige keer. Dat ging hartstikke goed. Allereerst is het woord aan de heer Van Haga.

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

Dank u wel, voorzitter. De overheid heeft de grootste wooncrisis gecreëerd sinds de Tweede Wereldoorlog, waardoor het voor veel Nederlanders bijna onmogelijk is om een betaalbare woning te vinden. De vraag is geëxplodeerd doordat we 100.000 migranten per jaar toelaten en het aanbod is achtergebleven door allerlei contraproductieve overheidsmaatregelen zoals moeilijke vergunningstrajecten, stikstof, pfas, verplicht sociale woningen bouwen, financieringseisen, enzovoort. Om deze crisis op te lossen komt de minister met allerlei plannen zoals het programma Betaalbaar wonen en het programma Woningbouw. De ambtelijke molen draait, maar er wordt nauwelijks gebouwd en huizen zijn nog nooit zo duur geweest. Als Nederlandse burger maak je ook geen kans meer op een sociale huurwoning, omdat statushouders simpelweg voorrang hebben. De overheid heeft gefaald op de woningmarkt. Betaalbaar wonen is voor elke burger van belang. Hoe heeft het nou kunnen gebeuren dat het voor een Nederlander die elke dag keihard werkt om zijn rekeningen te kunnen betalen, bijna onmogelijk is om een huis te kopen? Iemand met een modaal inkomen hoeft het niet eens meer te proberen. Hoe gaat de minister nu vraag en aanbod weer in balans brengen zonder de

markt verder te verstoren?

Ook zien we dat veel burgers een te groot deel van hun inkomsten kwijt zijn aan huur. Daar moeten we zeker aandacht voor hebben, maar de manier waarop de minister dit probleem probeert aan te pakken, is onbegrijpelijk, contraproductief en leidt tot grote economische schade. Het doortrekken van het puntenstelsel naar het middensegment heeft een enorme impact op verhuurders, die hun rendement en daarmee hun pensioen zien verdampen. Daarnaast is het een signaal voor investeerders om voorlopig maar buiten Nederland huizen te gaan bouwen. Kan de minister aangeven of hij deze ingreep in het eigendomsrecht en in de pensioenbeleggingen van ondernemers proportioneel vindt?

Voorzitter. Het plan van de minister moet nog in een wet worden gegoten, maar de negatieve effecten zijn er al. Beleggers en pensioenfondsen hebben het vertrouwen in de woningmarkt al verloren, waardoor investeringen uitblijven. Het effect is dat er veel minder woningen worden gebouwd. Hele bouwprojecten worden stilgelegd en er is sprake van een totale bouwstop door het zogenaamde Hugo-effect. Erkent de minister dit Hugo-effect en is hij zich bewust van de desastreuze impact van zijn plannen? En is hij zich bewust van de effecten van het oplaten van allerlei luchtballonnetjes, zoals het schrappen van de leegwaarderatio en het reguleren van de middenhuur? Het aantal bouwvergunningen keldert, terwijl we nu juist tempo moeten maken. Heeft de minister ook al zicht op het effect van de maximalisatie van de WOZ-waarde op 33% van de WWS-huur bij het bepalen van de huurprijs?

Voorzitter. Als vraag en aanbod in balans zijn, dan gaan de prijzen vanzelf zakken. Dus een migratiestop in combinatie met bouwen, bouwen, bouwen, om mijn oud-collega Koerhuis maar weer eens te citeren.

Voorzitter. Voorlopig zal de hardwerkende Nederlander dus kunnen fluiten naar een betaalbare huur- of koopwoning. Met de asieldeal van dit kabinet wordt dit nog erger. 20.000 statushouders krijgen namelijk voorrang voor woningen. Nederlanders wachten soms al meer dan tien jaar op een woning, maar 20.000 extra personen die hier net zijn aangekomen, gaan voor. Ik zie een interruptie.

De **voorzitter**:

Zeker, u heeft een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wat ik wel interessant vond, is dat de heer Van Haga zei dat de prijzen vanzelf zullen dalen. Eigenlijk vindt u lage huren in het middensegment helemaal geen probleem, want net moesten ze nog hoog blijven vanwege het rendement voor beleggers.

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

Dat klopt helemaal, mevrouw Beckerman. Onze bevolking krimpt, dus dan zou je daar allerlei positieve effecten van zien: kleinere klassen, minder druk op de zorg en ook minder druk op de woningmarkt. Dan heb je misschien wat leegstand en dan zal een verhuurder misschien beter zijn best moeten doen om een huurder te krijgen. In zo'n functionerende markt gaan de prijzen inderdaad omlaag. Dat is goed; dat is gewoon de

markt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wat wel interessant is ... Hier wordt eigenlijk altijd dat grote gevaar van ingrijpen in de markt gepropageerd. Het interessante was dat een deel van deze commissie naar Wenen was. Daar spraken we juist ook met banken en investeerders. Die schrokken niet van de plannen zoals we die hier ter linkerzijde hebben. Die schrokken juist van de huidige situatie in Nederland. Die zeiden: wij vinden het prima om op deze manier te bouwen, juist ook sociaal te bouwen, juist ook betaalbaar te bouwen, omdat we er trots op zijn dat het functioneert. Zou de heer Van Haga dan geen voorbeeld willen nemen aan Wenen, waar de wooncrisis veel en veel minder groot is en woningen wel betaalbaar zijn?

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

Nee, we hoeven helemaal geen voorbeeld te nemen aan Wenen. Wat wij hier in dit land hebben gedaan, is een combinatie van twee dingen. We hebben de vraag laten exploderen door ongebreidelde migratie, want we hadden een krimpende bevolking en we hebben nu een groeiende bevolking door de migratie. En we hebben op hetzelfde moment, laten we zeggen ongeveer tien jaar geleden, een situatie gehad dat GroenLinks en D66 de gemeenteraadsverkiezingen wonnen en de facto een bouwstop hebben afgekondigd. Die markt is dus totaal verpest. Het ingrijpen van de Staat, zoals verschillende mensen hier propageren en onze minister ook, is van een heel andere orde. Dat is inderdaad de keuze: ga je de Staat laten ingrijpen in een verziekte markt of ga je proberen die markt zich weer te laten herstellen? We kennen talloze voorbeelden van groot staatsingrijpen. In de Sovjet-Unie kon je 25 jaar wachten op een woning en regelde de Staat alles, totaal waardeloos. Maar we hadden hier een functionerende markt en die was goed. Je kon een huis kopen, je kon een betaalbare woning huren, maar die is nu weg. Dat compenseren door de Staat te laten ingrijpen is, denk ik, de slechtste oplossing. Wat je moet doen, is bouwen, bouwen, bouwen in combinatie met een asielstop.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Oké, het is volgens de heer Van Haga allemaal misgegaan toen GroenLinks en D66 de raadsverkiezingen wonnen, en dat was ongeveer tien jaar geleden. Laten we nou eens teruggaan naar die periode van tien, twaalf, vijftien jaar geleden. Toen waren er bijvoorbeeld geen tijdelijke huurcontracten. Dat kon wettelijk niet, dat was er niet. Toen waren de huren ook in de vrije sector ... Het was veel minder makkelijk om massaal panden op te kopen. Wil de heer Van Haga dan terug naar die periode zonder tijdelijke huurcontracten en met de mogelijkheid om de huren torenhoog te laten oplopen in de vrije sector?

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

De huren in de vrije sector zijn opgelopen door een probleem in vraag en aanbod. Het is gewoon dezelfde onbalans. Inderdaad, vijftien jaar geleden had je ook hele rare dingen of misschien twintig jaar geleden al. Toen wees in sommige gemeenten de Staat toe wie er in een sociale woning ging wonen. Belang van Nederland is helemaal niet tegen het bouwen van sociale woningen, integendeel.

Ik ben trouwens nog een ding vergeten: de verhuurderheffing. Die is ook ingevoerd en die heeft tot een ongelofelijke stagnatie in de bouw van sociale woningen geleid. Dat is een ongelofelijk slechte maatregel geweest, waardoor corporaties, die nota bene zijn opgericht voor het bouwen en verhuren van sociale woningen ... Als je de Staat iets wil laten doen, dan zou ik zeggen: laat de Staat zorgen voor sociale woningen via de corporaties. Dan moet je ze geen verhuurderheffing gaan opleggen. In antwoord op uw vraag: laten we al het goeie doen en laten we de slechte dingen uit het verleden zitten. In ieder geval moeten we zo snel mogelijk terug naar een markt die in balans is. Dan kan je niet 100.000 mensen of zelfs 195.000 mensen in het eerste halfjaar van dit jaar toelaten en vervolgens niets erbij bouwen. Dat is de wereld op z'n kop.

De voorzitter:

Meneer Van Haga, voordat u uw betoog vervolgt, heeft u nog een interruptie van de heer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

De heer Van Haga noemde onder andere D66 als oorzaak van de stagnatie van het bouwen. Het zijn juist colleges waarin D66 aanwezig is, in Amsterdam, Utrecht en Den Haag, die records aan het bouwen zijn, maar los daarvan. De heer Van Haga zegt: we moeten bouwen, bouwen, bouwen, om het credo van de heer Koerhuis nog maar eens aan te halen. We moeten aan de slag om al die woningen op te leveren. Maar daarvoor heb je heel veel mensen nodig. Uit onderzoek blijkt dat er 35.000 extra mensen nodig zijn om al die woningen te gaan bouwen en nog eens 10.000 extra om al die woningen straks te gaan isoleren. Waar denkt de heer Van Haga die mensen te gaan halen?

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Het is wel interessant, want we hebben over een uurtje het debat over de krapte op de arbeidsmarkt. Daar zal ik betogen dat we ongelofelijk veel arbeidspotentieel hebben dat op de bank zit. Die zitten niet op de bank omdat ze dat willen, maar omdat de overheid, waar D66 al heel lang deel van uitmaakt, voorkomt dat die mensen een incentive hebben om te gaan werken. We hebben 0,5 miljoen werklozen. We hebben 0,5 miljoen parttimers die als ze meer gaan werken netto minder krijgen. We hebben 55.000 55-plussers die aan de kant staan en niet meer aan de bak komen. En dan heb je nog allerlei door de overheid gecreëerde banen die nooit hadden mogen bestaan, zoals mensen die in teststraten werken, studenten die anders in de kroeg hadden kunnen werken, of heel veel overheidsbureaucraten die eigenlijk ook geen echte functie hebben. Er is ongeveer 1,2 miljoen aan arbeidspotentieel. Dat kun je zo losmaken.

De heer Boulakjar (D66):

De heer Van Haga noemt hardwerkende ambtenaren die dag en nacht knokken voor een beter Nederland "overheidsbureaucraten", maar dat laat ik even aan hem. We hebben inderdaad heel veel mensen die nog aan de kant staan en die we moeten helpen om aan het werk te gaan, maar los daarvan. Bouwend Nederland en andere grote organisaties zeggen: we hebben gewoon heel veel mensen nodig, we redden het anders niet; anders komen we niet eens in de buurt van die 100.000. Ik hoor maatregelen voor de langere termijn, maar op de korte termijn moeten we die 100.000 woningen gaan halen. En ik hoor nog geen begin van een antwoord of reactie van de heer Van Haga.

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

We komen niet 100.000 woningen tekort; we komen inmiddels 1 miljoen woningen tekort. Dat komt onder andere door de armoedeval. Als je op de bank zit te netflixen en €1.400 krijgt maar in een laagbetaalde baan per maand €300 netto minder krijgt, dan hebben we een systeem gecreëerd dat de armoedeval heet en dat onder andere uit de koker van VVD en D66 komt, waardoor het totaal niet zinvol is om te gaan werken. Dat is ontzettend slecht. Als je aan het werk gaat, dan moet dat beloond worden. Dat moet dat echt ongeloofelijk veel meer opleveren dan wanneer je dat niet doet. Dat is precies het grote probleem. Je bouwt 1 miljoen woningen niet zomaar. D66 heeft in de verschillende gemeentes nog steeds het adagium: we gaan niet verdichten in de stad, we gaan niet buiten de stad bouwen, want de natuur, onze wensnatuur is zo mooi, we gaan de bestemmingsplannen niet veranderen, we gaan geen verdiepingen op woningen bouwen, we gaan geen splitsingsvergunningen toestaan, we gaan woningdelen niet toestaan. In al die gemeentes die u net noemde is dat allemaal verboden. Er liggen kansen te over, maar die komen niet van D66.

De **voorzitter**:

Ik zie geen interrupties meer, dus vervolgt u uw betoog.

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

Het ging over die 20.000 extra personen ... Was er toch nog een interruptie?

De heer **Boulakjar** (D66):

Hebben we drie interrupties of zes?

De **voorzitter**:

U heeft er in principe drie.

De heer **Boulakjar** (D66):

Oké, dan bewaar ik mijn laatste interruptie.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

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

Het komt in de praktijk neer op een extra wachttijd van enkele jaren voor Nederlanders die inmiddels de wanhoop nabij zijn. Graag een reactie van de minister hierop.

Ook een reactie op zijn hoopgevende uitspraak die hij onlangs heeft gedaan dat Nederland minder migranten moet opnemen. Belang van Nederland hoopt van harte dat dit niet opnieuw een luchtballon is. BVNL komt wél op voor de eigen burger die op zoek is naar een woning. Daarom pleiten wij voor een asielstop. Bij een krimpende bevolking neemt de vraag dan af en zullen de prijzen dalen, zoals daarnet al uit het interruptiedebatje bleek.

Voorzitter. BVNL heeft kort geleden niet voor niets een motie van afkeuring tegen de minister ingediend. De minister is aangesteld om de woningmarkt uit het slop te trekken.

Tot nu toe bereikt hij precies het tegenovergestelde en veroorzaakt zijn beleid een totaal bouwinfarct. Maar BVNL is een oplossingenpartij en heeft in vorige debatten al heel veel oplossingen aangedragen om de woningmarkt te herstellen. Ik noem er nog een paar.

Stimuleer het splitsen van grote woningen. Dit leidt onmiddellijk tot meer woningen. Schaf de kostendelersnorm af, zodat mensen kunnen samenwonen zonder hun uitkering te verliezen. Verbeter, vereenvoudig en versnel het vergunningsproces voor bouwvergunningen. Pak scheefwoners en fraudeurs aan. 20% van de mensen in sociale woningen woont scheef en wordt dus ten onrechte gesubsidieerd door de samenleving. Pas bestemmingsplannen aan, zodat extra verdiepingen op bestaande gebouwen kunnen worden gebouwd. En bouw überhaupt meer in de hoogte om kostbare ruimte te besparen. Gooi die bizarre stikstofeisen van tafel. Technisch gezien is stikstof geen probleem. Het is een bureaucratische dwaling. Maak het aantrekkelijk voor ouderen om door te stromen naar bejaardentehuizen. Zorg voor makkelijke financieringsmogelijkheden. Op dit moment besteden banken meer aandacht aan governance en controle op witwassen en terrorismefinanciering dan aan het verstrekken van hypotheeklen. Maar het belangrijkste is: wees een betrouwbare overheid.

Er zijn dus genoeg oplossingen die niet zorgen voor een bouwinfarct en die per direct kunnen worden ingevoerd. Ik zou de minister willen vragen om de verschillende oplossingen van BVNL in zijn beleid mee te nemen, in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, meneer Van Haga. Het woord is aan de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter, dank u wel. Weten we het nog? Toen deze minister de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening werd, vlogen de flitsende filmpjes en foto's ons om de oren, voornamelijk foto's en filmpjes van hemzelf: de minister met een bouwhelm op en de minister poserend met zijn flitsende schoenen op een berg stenen ergens op een bouwplaats. Maar goed, het zijn natuurlijk de resultaten die tellen. Wat heeft deze minister tot dusverre bereikt? We hebben een programma woningbouw, een programma betaalbaarheid, een programma leefbaarheid, een programma duurzaamheid et cetera et cetera. Het zijn allemaal kleurrijke stapels papier met veel mooie woorden en beloften, maar nogmaals: wat gebeurt er in de praktijk allemaal?

Het woningtekort is nog altijd gigantisch. We komen zeker 300.000 woningen tekort. De verwachting is dat dat tekort in de komende jaren eerst nog verder zal oplopen. Het wordt in de komende jaren dus alleen maar erger, ondanks dat we weer een minister voor Volkshuisvesting hebben. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn enorm. In zeker een kwart van alle gemeenten is de wachttijd zeven jaar. En dat is maar een gemiddelde, want er zijn ook uitschieters naar een wachttijd van 12 jaar, 15 jaar en zelfs 22 jaar. De bouw van nieuwe woningen loopt gigantisch achter. In het eerste kwartaal van 2022 zijn er 13% minder bouwvergunningen afgegeven dan een jaar eerder. Ook in het tweede kwartaal van dit jaar werden er ruim een kwart minder bouwvergunningen afgegeven dan een jaar eerder. Ik vraag de minister: hoe kan dat en waar ligt dat

precies aan? En wat gaat hij daaraan doen? Hoe gaat hij dat versnellen?

In 2021 kwamen er bijna 69.000 woningen bij. Dat is niet meer, maar veel minder dan in de jaren daarvoor. De minister belooft dat hij 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar wil. Dat zijn mooie woorden, maar er komt niets van terecht. De gevolgen daarvan zijn schrijnend. 900.000 twintigers en dertigers wonen noodgedwongen bij hun ouders omdat ze maar geen woning kunnen vinden. Volgens de officiële cijfers zijn er 40.000 daklozen, maar deskundigen vermoeden dat het er in de praktijk zelfs 100.000 zijn. Er zijn mensen die van ellende in hun auto wonen, ergens op een parkeerterrein tussen de vrachtwagens. Er zijn alleenstaande vrouwen die van camping naar camping trekken. Het is allemaal ontzettend triest. Het is om verdrietig maar zeker ook om boos van te worden.

Wat doet deze minister daar nu aan? Deze minister is vooral druk met het huisvesten van statushouders. Zij wél. Terwijl Nederlanders jarenlang tot uit den treuren op de wachtlijst moeten staan, krijgen statushouders nog altijd massaal voorrang. Dat is zo ontzettend oneerlijk. En nu wil de minister ook nog versneld woningen gaan regelen voor 20.000 extra statushouders. De conclusie is: die snelle woningbouw, die we allemaal zo graag willen, kan dus wel. Het is blijkbaar allemaal mogelijk, zolang het om statushouders gaat. Wat is het gevolg van die 20.000 extra statushouders? Een nog langere wachttijd voor Nederlanders, tot wel een jaar extra wachttijd. Nederlanders kunnen hierdoor nog langer wachten.

Voorzitter. Tot 2030 heeft het kabinet het plan om zo'n 900.000 woningen te laten bijbouwen. Maar de vraag is: waar is dat aantal eigenlijk op gebaseerd? Voor wie zijn die woningen eigenlijk bedoeld? Slechts een kwart van dat aantal is bedoeld voor de natuurlijke aanwas: het verschil tussen geboorte en sterfte. De overige driekwart is bedoeld voor migratie. Er wordt dus hoofdzakelijk bijgebouwd voor migratie. Deze CDA-minister kwam met een verrassend interview. Zo heel af en toe, en zeker als er verkiezingen naderen, gaan CDA'ers opeens opvallende dingen zeggen. In een interview met het Nederlands Dagblad zei de minister dat de huidige bevolkingsgroei het land dreigt ontwrichten, niet vol te houden is, niet te huisvesten valt en dat het migratiesaldo heel veel omlaag moet. Dat klopt natuurlijk, maar dat is ook hypocriet, want de grenzen staan nog altijd wagenwijd open. De uitspraken van de minister staan dus haaks op zijn eigen beleid.

Een paar maanden geleden werd mijn initiatiefwet plenair behandeld, de Wet uitzonderen voorrang vergunninghouders. Die wet moet een einde maken aan de voorrang voor statushouders. De minister was daarbij aanwezig. Hij stond toen een beetje gewichtig te doen en zei: we moeten statushouders nu eenmaal huisvesten; het moet en het zal. Hij wilde toen zelfs dat er meer vrijkomende huurwoningen met voorrang aan statushouders worden toegewezen. Maar nu is er dit interview. Opeens is het allemaal ontwrichtend, zegt de minister. Let wel: zijn eigen beleid, dat deze ellende faciliteert, is dus ontwrichtend. Maar goed, de vraag is nu: heeft de minister zijn uitspraken namens het kabinet gedaan? Hier is gisteren tijdens de regeling een brief over gevraagd om te zien of dat zo is, maar ik heb nog niks gezien. Dus hoe zit dit? Zo moeilijk hoeft het helemaal niet te zijn, want het kabinet spreekt namelijk altijd met één mond. De conclusie is dat de minister zijn uitspraken namens het kabinet heeft gedaan.

De vraag is dus: hoe en wanneer gaat de minister uitvoering geven aan zijn eigen uitspraken? Wanneer verdwijnt de voorrang die statushouders nog altijd krijgen? Graag een reactie.

Mijn tijd is bijna op, voorzitter, dus ik laat het hierbij. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, meneer Kops. Mevrouw Beckerman, het woord is aan u voor uw eerste termijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Inmiddels zwellen de woonprotesten weer aan. Gisteren hebben we kunnen zien dat studenten in Wageningen protesteerden tegen de huisvestingsproblemen. Er zijn ook nieuwe acties aangekondigd van de organisatoren van de protesten van vorig jaar. Veel mensen maken zich zorgen. Voor veel mensen wordt de wooncrisis niet kleiner maar groter, omdat ze hun huis steeds moeilijker kunnen betalen, omdat ze geen huis kunnen vinden, omdat hun huis gebreken vertoont of omdat ze te weinig zekerheid en rechten hebben.

Voorzitter. Ik wil opnieuw beginnen met betaalbaarheid. Ik vond het echt goed om te zien dat het kabinet zei: we gaan de huurverlaging voor veel mensen naar voren halen. Maar nu ligt er tegelijkertijd een plan dat de huurders juist verder in de problemen brengt. Het kabinet wil de huurtoeslag niet meer baseren op de huur die iemand betaalt, maar op de normhuur. Het Nibud heeft de impact daarvan onderzocht en doorgererekend. Het blijkt dat ruim 900.000 huishoudens — dat is twee derde van de mensen die huurtoeslag ontvangen — er flink op achteruit zullen gaan. Wat de SP betreft is er maar één antwoord mogelijk: dit plan moet van tafel. Want midden in deze grote betaalbaarheidscrisis kan het kabinet de huurders niet nog verder in de ellende duwen. Wat de SP betreft is er ook veel meer nodig dan alleen deze twee plannen om huren in de sociale en vrije sector betaalbaar te maken.

Voorzitter. Wij willen daar ook direct een voorstel voor doen. Het leek er even op alsof het kabinet de goede kant op ging met het stoppen van de verhuurderheffing. Zoals iedereen weet, was mijn partij altijd een tegenstander van de invoering daarvan. Wij hebben ook altijd voorstellen gedaan voor de afschaffing daarvan. Het is dus goed dat dat nu gebeurt, maar tegelijkertijd zien we dat de corporaties steeds meer winstbelasting en daarmee ook ATAD moeten betalen. Dat is een belasting voor belastingontwijkende multinationals, die ook de corporaties moeten betalen. Wij spraken met Aedes, de corporaties en de fiscalist van de corporaties. Zij hebben ons voorgerekend hoe de belastingdruk van de winstbelasting en de ATAD uitpakt. Ik ben heel erg benieuwd wat de minister van die cijfers vindt. Zij zeggen dat het voor dit jaar uitkomt op tussen de 1 en 1,1 miljard en vanaf 2023 op tussen de 1,3 en 1,5 miljard. We hebben het dan over een bedrag dat vergelijkbaar is met de verhuurderheffing in 2016. Dat is nogal wat.

De gevolgen van de verhuurderheffing waren toen en zijn nu nog steeds desastreus. Ik noem het achterblijven van het bouwen van betaalbare woningen, van de kwaliteit van woningen en van de betaalbaarheid van woningen. De verhuurderheffing wordt nu eindelijk afgeschaft, maar nu gaan de winstbelasting en de ATAD zo ver omhoog. Het is

ook echt onzin, want woningcorporaties zijn geen bedrijven. Het staat ook haaks op wat de minister zelf zegt. Hij zegt: ik wil terug naar het zien van wonen als volkshuisvesting en niet als een markt of als iets waar je winst mee kunt maken. Maar nu blijven we corporaties toch belasten alsof het bedrijven zijn. Dus doe wat Engeland, Ierland, Denemarken, Frankrijk en Oostenrijk doen. In al die landen betalen de corporaties geen winstbelasting en geen ATAD, maar hier wel. Stop daarmee. De SP zal dit voorstel ook doen bij de begroting. Ik verwacht eigenlijk niet anders dan dat de minister dit juichend overneemt, maar wij komen graag zelf met voorstellen omdat wij dat geld heel graag zouden willen inzetten om de betaalbaarheids crisis aan te pakken en om ervoor te zorgen dat de huren echt naar beneden kunnen.

Voorzitter. Mijn buurman had het er net al over dat er astronomische aantallen nieuwe woningen worden beloofd. Tegelijkertijd zien we steeds berichten dat het wat betreft die aantallen helemaal niet zo rooskleurig hoeft uit te pakken. Mijn voorganger had het er net dus ook al over. Een van de oorzaken daarvoor is de grond; daar is het debat hier al vaker over gegaan. Er zijn al wat goede voorstellen aangenomen, maar corporaties luiden nog steeds de noodklok. Ze zeggen: aan de ene kant stellen gemeenten te weinig grond beschikbaar en aan de andere kant is de grondprijs op basis van de marktprijs veel te hoog, dus we zitten echt klem. Je krijgt dan dat er vooral duurdere woningen worden gebouwd, waar we niet zo veel aan hebben omdat er juist enorme wachtlijsten zijn, of dat het nep-sociale huur wordt. Aedes heeft onder 180 corporaties een enquête uitgezet. Zij zeggen dat dit echt een groot probleem is. Ik ben daarom heel erg benieuwd hoe de minister dit wil aanpakken.

Dan nog even heel kort over de rechten van huurders. We hebben hier een paar weken geleden een petitie gekregen van mensen uit Het Klokkenhof en andere locaties. Het voorbeeld is bekend: mensen moeten binnen een gebouw steeds verhuizen zodat ze maar geen vast huurcontract hoeven te krijgen. Die mensen stonden hier. Wat ik zo pijnlijk vond, is dat ze niet met camera's geconfronteerd wilden worden. Waarom niet? Ze zeiden: we zijn gewoon hartstikke bang. Ze zijn hartstikke bang dat ze straks geen huurcontract krijgen en dat ze weer weg moeten. Ik zou daarover toch echt graag een reactie willen hebben van de minister. Want dit los je alleen maar op door de rechten van huurders te vergroten.

Tot slot, voorzitter, over de opkoop van vakantieparken, een onderwerp dat ik vaak benoemd heb. Gisteren hadden we daar een heel goede hoorzitting over, met verhalen van veel mensen die van hun park gejaagd worden en die plaats moeten maken voor dure vakantievilla's. Ik vond het erg goed dat ook burgemeester Henk Lambooy er zat, die tevens voorzitter is van de Stuurgroep Vitale Vakantieparken. Hij was heel duidelijk. Hij zei: "Mensen worden weggeveegd van parken en gemeenten en provincies hebben te weinig instrumenten om slechte ontwikkelingen zoals criminaliteit te voorkomen." Hij zei verder: "Wij gaan het niet winnen van de markt, dus je moet ons niet laten strijden met de markt. Je moet dat voor zijn." Maar de minister heeft juist een motie van mij ontraden. Hij zegt: nee, laat de gemeentes en de provincies het maar oplossen. Maar zij zeggen nu zelf: wij kunnen dat helemaal niet, dus er moet meer geregeld worden zodat wij kunnen voorkomen dat dit gebeurt. Ik wil daar graag een reactie op.

De voorzitter:

Ik zie dat u een interruptie heeft van de heer Van Haga.

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

Twee dingen. Die tijdelijke contracten voor twee jaar waren nooit bedoeld om in een constructie te worden gegoten waarin er uiteindelijk geen contract voor onbepaalde tijd volgt. Wat betreft het voorbeeld dat mevrouw Beckerman noemt: dat is een hele simpele gang naar de rechter. Dan krijg je gewoon een contract voor onbepaalde tijd. Want het is bedoeld als tijdelijk contract en niet om een contract voor onbepaalde tijd te voorkomen. Bent u dat met mij eens?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Verre van, en dat zou ik heel graag toelichten. Allereerst is het misschien belangrijk om te zeggen dat de SP tegenstander was van het invoeren van die tijdelijke contracten. Hier werd gezegd: als we dat invoeren, dan zal het aantal woningen toenemen dat verhuurd gaat worden. Wij geloofden daar niet in. Het pijnlijke is het volgende. Die wet is geëvolueerd. Uit die evaluatie blijkt ook dat het helemaal niet hard te maken is, want het aantal woningen is niet toegenomen door de invoering van die tijdelijke contracten. Diezelfde onderzoekers zeiden: we zien wel allerlei negatieve effecten.

De heer Van Haga zegt: dan ga je toch lekker naar de rechter? Daar heb ik meerdere problemen mee. Eén. Als overheid moet je mensen beschermen en niet zeggen: we gooien u in een situatie waarin je eigenlijk vrij machteloos bent, dus zoekt u het maar uit bij de rechter. De stap om naar de rechter te gaan is voor heel veel mensen heel groot, omdat ze het geld niet hebben, omdat ze bang zijn dat ze helemaal niet meer aan een betaalbare en goede woning kunnen komen. Ik vind dat je als overheid moet voorkomen dat mensen in die positie komen. Dus als we nu zien dat die wet heeft gefaald en dat er alleen maar negatieve effecten zijn, dan moet je volgens mij niet zeggen "gaat u maar naar de rechter", maar: wij hebben als overheid een fout gemaakt, dus we stoppen daarmee.

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

Als een heel klein percentage daar oneigenlijk gebruik van maakt, is het natuurlijk een beetje raar om daar een hele andere regeling voor op te tuigen. Het is natuurlijk gewoon goed dat er tijdelijke contracten mogelijk zijn. Dat doet recht aan het eigendomsrecht. Bovendien is de drempel voor iemand in een sociale woning om te gaan procederen laag, want meestal procederen ze onder toevoeging en krijgen ze ongelofelijk veel hulp, van huurteams, van huurcommissies, van allerlei teams in de stad.

Mijn tweede vraag is: ziet de SP überhaupt nog een rol voor de particuliere sector? Ik heb in mijn eigen betoog gezegd: laten die corporaties nu die sociale woningen bouwen. Dat is allemaal prima. Maar ik zie dat de hele markt wordt vervuld door allerlei gemeenteraden die zeggen dat je volgens 40/40/20 moet bouwen en ook door allerlei financieringseisen. Banken eisen bijvoorbeeld dat je een bepaald label haalt. Ik zeg niet dat dat slecht is — een goed label is natuurlijk beter — maar al die eisen die aan de particuliere markt worden gesteld, leiden nu tot een totaal bouwinfarct in de particuliere sector. Maar je kunt de particuliere sector ook een segment laten bouwen, als je die maar de ruimte geeft en je die een betrouwbare overheid voorschotelt. Dan kunnen de corporaties gewoon de sociale woningen bouwen. Is de SP het met me eens dat dat een

optimalere oplossing zou zijn?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het korte antwoord is nee. Laat ik beginnen met de eerste opmerking van de heer Van Haga. Hij zei dat maar een heel klein percentage misbruik maakt van die tijdelijke contracten. Nee! Een hele generatie huurders kan bijna niks anders krijgen dan een woning met een tijdelijk contract. Een hele generatie kan daarmee geen zekerheid en geen toekomst opbouwen. Mensen zeggen: we stellen heel veel dingen uit. Denk aan het krijgen van kinderen, het starten van een gezin. Ze zeggen: we moeten steeds maar weer van contract naar contract hoppen. Dat hoeft geen nieuws te zijn voor de heer Van Haga, want dat blijkt gewoon uit al die onderzoeken. Is de drempel voor een gang naar de Huurcommissie of naar de rechter laag? Nee, dat is die niet. We hebben de afgelopen jaren gezien dat de Huurcommissie forse tekorten heeft. Je kunt als overheid het goede doen door te voorkomen dat mensen überhaupt in die positie komen. De Huurcommissie is heel erg belangrijk, maar laten we juist voorkomen dat mensen gedwongen in die situatie terechtkomen.

U vroeg ook of de SP ruimte ziet voor de markt. Ik denk dat er een heel fundamenteel verschil zit tussen u en mij: u plaatst het eigendomsrecht voorop en wij het woonrecht. Wij zien nu dat heel veel mensen geen woonrecht hebben. De wooncrisis wordt groter, groter en groter. We hebben heel veel oorzaken genoemd en voor een deel komen ze overeen, maar een grote oorzaak is dat winst maken, geld, heel lang voorop heeft gestaan.

Voorzitter. Ik heb Wenen al vaker als voorbeeld genoemd. Nergens ter wereld zal er een aards paradijs bestaan. We zullen dus ook maar niet debatteren over hoe dat eruitziet. Een aards paradijs bestaat dus niet. Maar we zien wel dat de wooncrisis daar op een heel andere manier uitpakt, juist omdat ze daar niet zoals Nederland al decennialang zijn gestopt met het bouwen van trotse volkshuisvesting. Daar mogen ook mensen met een hoger middeninkomen wonen en daar zijn de huren laag. Er wordt ook vooral gebouwd voor gemeenschappen. Dat voorbeeld hebben we vaak aangehaald. Dat is voor ons een groot ideaal. Maar ik denk niet dat ik de heer Van Haga daarvan zal overtuigen.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de heer Van Haga nog even wil reageren, maar dit waren ongeveer drie vragen in één interruptie, over en weer. Dat maakt het heel lang, terwijl we interrupties altijd zo kort mogelijk proberen te houden.

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

Heel kort. Misschien kunnen we elkaar vinden in het soort utopische einddoel waarbij iedereen eigenaar van een woning is en het woonrecht en het eigendomsrecht met elkaar worden vervlochten. Dan heeft iedereen gewoon zijn eigen woning en is niemand meer afhankelijk van de overheid of van een verhuurder. Dan rent iedereen gewoon lekker naar de Gamma om een potje verf te kopen en zit iedereen misschien op een andere manier in zijn woning.

De **voorzitter**:

En uw vraag?

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

Is het niet veel fijner als iedere Nederlander uiteindelijk, als we het goed organiseren met minister Hugo de Jonge, gewoon zijn eigen woning in bezit heeft, in eigendom heeft?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit is een beetje "geen gezeik, iedereen rijk". Of ik hiervoor ben? Nou, dat lijkt me prima. Maar het is zo'n idiote vraag natuurlijk. Als de heer Van Haga zelf woningen ziet als iets waar je winst mee moet kunnen maken, als eigendomsrecht voor zijn partij belangrijker is dan de rechten van huurders en als hij zegt dat huisjesmelkers in de problemen komen op het moment dat we eindelijk iets gaan doen aan die torenhoge huren in de vrije sector, dan komen we natuurlijk nooit in die situatie terecht. Volgens mij hebben we vandaag mooie voorstellen gedaan om er juist voor te zorgen dat het woonrecht en niet het eigendomsrecht weer voorop komt te staan.

De **voorzitter**:

We gaan naar de heer Boulakjar van D66, voor zijn eerste termijn.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel, voorzitter. We zijn met de commissie op een inspirerende reis geweest naar het aards paradijs. Nee hoor, naar Wenen! We hebben gezien wat voor mooie dingen er in Wenen gebeuren op het gebied van wonen. Wat mij het meeste is bijgebleven, is hoe het Weense model zorgt voor een ongedeelde stad, voor leefbare wijken, waar mensen met verschillende achtergronden en verschillende inkomens kunnen samenwonen. We hebben in Wenen inspiratie opgedaan. Ik wil de collega's dan ook oproepen om die ideeën de komende tijd samen op te pakken. Ik zag dat collega Beckerman al wat moties daarover had ingediend.

Voorzitter. Dan over het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Er staan heel veel mooie intenties in het actieplan, van organisaties en bouwers tot gemeenten en studentenbelangenorganisaties. Zij hebben hun handtekening gezet onder een omvangrijk actieplan. Ik mis wel een beetje duidelijk afdwingbare afspraken. Dat doen we wel bij sociale huurwoningen, maar dat zie ik niet terug ten aanzien van het aantal op te leveren studentenhuizen. Krijgen studentenwoningen bijvoorbeeld een plek in de prestatieafspraken met gemeenten? Ik zie het niet terug in het actieplan. Op welke punten van het actieplan denkt de minister snel concrete resultaten te kunnen boeken?

Voorzitter. Een ander punt van ons is het moderniseren van het WWS voor onzelfstandige woningen. Het wordt heel voorzichtig aangestipt in het actieplan en ook de sector vraagt er al heel lang om. Ook bij studenten is er duidelijk behoefte aan onzelfstandige woningen, bijvoorbeeld om eenzaamheid tegen te gaan. Het WWS voor onzelfstandige woningen moet daarom gemoderniseerd worden. Dit is ook noodzakelijk in verband met het verduurzamen van die woningen. Het huidige systeem kent nog geen prikkels tot verduurzaming. Welke concrete acties gaat de minister ondernemen om het WWS voor onzelfstandige woningen te moderniseren? Welke stappen gaat hij daartoe nemen? Graag een reactie.

Voorzitter. Een ander punt dat ook in het actieplan is genoemd, is de hospitaregeling. Dat is een oude regeling die we allemaal wel kennen, denk ik. Volgens mij is dat ook wel een goede manier om studenten aan tijdelijke woonruimte te helpen. Het Rijk staat dit toe, maar iedere gemeente gaat hier toch anders mee om. In mijn thuisstad Breda zijn de regels voor de verhuur van kamers onlangs versoepeld. Tegelijkertijd zijn er nog een aantal hobbels. Woningeigenaren krijgen soms geen toestemming van hun hypotheekverstrekker. Ook woningbouwcorporaties zijn wat huiverig ten aanzien van hospitaregelingen. Dat is wat ons betreft een gemiste kans. Zou de minister kunnen toezeggen dat hij met hypotheekverstrekkers en woningbouwcorporaties hierover snel om de tafel gaat zitten?

Voorzitter. Dan iets wat eerder al is aangestipt door collega Van Haga en mevrouw Beckerman, namelijk dat locaties en gronden vaak een bottleneck zijn. Daarom wil ik de minister vragen om meer aandacht te hebben voor — daar komt ie, meneer Van Haga — het optoppen van flatgebouwen of andere gebouwen. Ik heb dit al in verschillende debatten aangekaart. Zondag besteedde Nieuwsuur hier ook uitgebreid aandacht aan. Het verwerven van grond, een dure en tijdrovende procedure, is hierbij niet nodig. Ziet de minister kans om hier versnelling op te gaan realiseren, bijvoorbeeld door optopbrigades in te stellen?

De voorzitter:

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

De heer Peter de Groot (VVD):

Best een sympathiek idee. Ik heb het ook al eerder gehoord. Wat is de potentie? 600.000 woningen? Dat is een eerste vraag aan de heer Boulakjar. In Nederland zien we alleen heel vaak dat het nimbyeffect nogal groot is. Daarbij wordt er gezegd: "Niet in mijn achtertuin, niet boven op het dak en ook niet ergens anders in de omgeving waar ik nu woon. Ik vind het wel belangrijk dat er woningen worden gebouwd, maar het liefst niet bij mij in de buurt." Hoe ziet u dat in dit geval?

De heer Boulakjar (D66):

Dank voor de vraag. Het nimbyeffect is een algemeen probleem. We willen allemaal inderdaad heel veel woningen. De minister zegt het altijd heel goed: de volkshuisvestingsmarkt is vaak ingericht voor de mensen die al een woning hebben. Toch zie ik heel veel goede voorbeelden in het land. Bij Nieuwsuur werd gesteld dat mensen die appartementencomplexen niet boven hun woning willen hebben, maar het argument is juist dat het goedkoper zou zijn voor mensen die al in dat complex wonen. Want meer mensen betekent lagere servicekosten, die je gezamenlijk op tafel legt. Daarom vraag ik de minister: kijk nou eens goed waar het wel kan, waar er draagvlak is. Ga geen energie steken in allerlei procedures die mensen niet willen, maar kijk juist met gemeenten, met vve's en met andere organisaties waar het wel kan en steek vooral daar de energie en middelen in.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb een vervolgvraag. Het is natuurlijk niet alleen de omgeving zelf. Er is vaak ook maatschappelijke druk. Het gaat ook vooral over welke politieke kleur een college heeft

om door te bijten. Bent u net als de VVD bereid om bijvoorbeeld te zeggen: we zien Rijnenburg, Pampus en andere locaties waar we graag willen dat er gebouwd wordt en we bijten daarop door?

De heer **Boulakjar** (D66):

Daar is het weer, het R-woord. De heer Koerhuis hebben we al gehad en nou hebben we Rijnenburg ook in dit debat genoemd. Nee, ik heb het over het optoppen van bestaande gebouwen. U noemt Rijnenburg. Gnephoek hoorde ik al aan mijn linkerkant. Dat zijn buitenstedelijke locaties waar nog heel veel moet gebeuren. Dat moet wellicht ook ooit gebeuren. Maar als je echt snelle slagen wilt slaan en kijkt naar wat je nu al kunt doen met houtbouw, met lichte materialen op bestaande gebouwen, dan denk ik dat daar nog wel versnelling mogelijk is. Ik vraag de minister nadrukkelijk: kijk niet alleen naar een heilig instrument of de kip met het gouden ei, maar vooral ook naar dat soort onorthodoxe maatregelen.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter. Dan wil ik het hebben over een ander fenomeen ...

De **voorzitter**:

Excuus, op mijn rechterflank heb ik de heer Grinwis gemist. Gaat uw gang, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

U heeft het toch behoorlijk snel in de gaten. Ik heb toch nog even een vraag over het optoppen van woningen. Dat gebeurt massaal in gemeenten en gemeenten geven daar best wel wat ruimte voor, afhankelijk van de kleur van het college, van de raad et cetera. Moet nou alles wat goed is door het Rijk worden bevorderd? Dit is toch op zich een lokale kwestie? Het is overigens niet eenvoudig. Ik heb weleens een amendement ingediend waar niet iedereen blij mee in de gemeenteraad en vervolgens stond de halve buurt bij de Raad van State. Er zijn dus mixed feelings en gemixte verhalen hierover. Graag een reactie op dit punt.

De heer **Boulakjar** (D66):

Zeker, dat is de worsteling die wij allemaal voelen, die mixed feelings. De ene groep zal ervoor zijn en de andere ertegen. Daarom mijn oproep aan de minister, mijn brede oproep: ga vooral in die gemeentes en die provincies zitten waar het draagvlak te organiseren is, waar de energie zit, waar de wil is en op plekken waar het kan.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

...

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja, het gebeurt al en het mag nog meer.

De **voorzitter**:

Laten we via de microfoon spreken. Anders is het niet te volgen voor het publiek en de kijkers thuis.

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Grinwis gaf buiten de microfoon aan: het gebeurt al. Natuurlijk gebeuren er al heel veel mooie dingen. We bouwen al woningen. We kunnen niet dit debat hebben en niet zeggen dat er al woningen worden gebouwd of andere maatregelen worden genomen. Wat mij betreft kan het optoppen een enorme versneller zijn waar het mogelijk is. Ik zie er heel veel mooie voorbeelden van in het land. Nogmaals, het is niet de kip met het gouden ei, maar versnelling is zeker mogelijk wat mij betreft.

De **voorzitter**:

De heer Van Haga heeft nog een vraag. U had al drie interrupties plus een hele hoop vragen in één interruptie gedaan. Heel kort.

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

Dit is mijn laatste en dan moet ik weg naar de plenaire vergadering. Heel vaak moeten daar bestemmingsplannen voor worden gewijzigd, maar die worden vaak helemaal niet gewijzigd. Daar kan het Rijk zeker een zetje geven. Is het in dit plan, dat een echo is van mijn plan, waarvoor ik u dankbaar ben, niet ook zo dat de landelijke overheid tegen de gemeentes moet zeggen: kom op, die bestemmingsplannen, een verdieping erop, dat moet kunnen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Als de regering of de minister "kom op" zegt tegen gemeentes, dan is dat prima. Maar het laatste wat de minister moet doen, is bestemmingsplannen in gemeentes gaan bepalen. Dus een zetje in de rug, een aanmoediging is wat mij betreft prima. Overigens is dit geen echo van uw bijdrage, want ik heb dit al eerder aan de orde gesteld. U gaat de zaal nu verlaten, neem ik aan? Veel succes, doe!

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog, meneer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dan wil ik het hebben over een ander fenomeen: hamsterhuren, een beproefd recept uit België. Het is een manier voor starters om op termijn aan een woonhuis te komen. Het idee is simpel. Je start met een huurwoning die je op termijn kunt kopen. Je legt de koopsom van tevoren vast. In België gaat dit goed. Institutionele beleggers investeren hierin, omdat het een aantrekkelijk en stabiel rendement oplevert. Hoe werkt het? Starters beginnen als gewone huurder, maar krijgen de kans om de woning te kopen wanneer de situatie het toelaat. De huur wordt elke maand afgetrokken van de vooraf vastgestelde koopsom. Op het moment dat de huurder besluit om de woning te kopen — dat moet dan binnen acht jaar — wordt het opgebouwde bedrag van de koopsom afgetrokken. Dat lijkt mij een interessant plan, want dat is goed uit te zoeken. We zijn hier ook om ideeën aan te dragen. Soms zijn ze heel goed en soms zijn ze wat minder goed, maar het is wel onze verantwoordelijkheid om alle wegen te bewandelen. Wil de minister toezeggen dat hij gaat onderzoeken hoe dit hamsterhuren geïmplementeerd kan worden in Nederland?

Ten slotte nog iets over de Wet goed verhuurderschap. Zoals u weet maakt D66 zich al lang sterk tegen ongewenst verhuurdergedrag en vooral tegen discriminatie. Daarom heb ik vorig jaar tijdens de begroting met collega Belhaj een motie ingediend om afdwingbare regels te maken voor de aanpak van discriminatie bij woningverhuur en die stevig te verankeren in de nieuwe wet. Tot mijn verbazing maar ook teleurstelling komt het woord "discriminatie" geen enkele keer voor in het hele wetsvoorstel. Waarom is dat? Hoe gaat de minister uitvoering geven aan de motie-Boulakjar/Belhaj? Graag krijg ik daar een ferme reactie op.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Hartelijk dank, meneer Boulakjar. O, u heeft nog een interruptie van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik moest even kauwen op het hamsterhuren. Ik moest denken aan Albert Heijn, maar dat terzijde. De heer Boulakjar noemde in zijn toelichting dat bijvoorbeeld institutionele beleggers dat kunnen doen. Mijn vraag is of woningcorporaties het ook kunnen doen. Dat is een vergelijkbare partij. Laat helder zijn dat de VVD niet voor minder sociale huurwoningen is. Maar de doorstroming vanuit de corporatiesector naar eigenwoningbezit kan sneller op gang komen, waardoor de corporaties meer geld hebben om weer nieuwe woningen te bouwen. Hoe kijkt de heer Boulakjar daartegen aan? Het is eigenlijk hetzelfde principe.

De heer Boulakjar (D66):

Heel kort en krachtig. Ik zei net tegen de minister dat we hier goede ideeën op tafel moeten leggen en dat het goed is als die worden aangevuld om ze nog beter te maken. Ik vind het een hele interessante gedachtegang dat je niet alleen de beleggers en de ontwikkelaars, maar ook de corporaties hierbij betreft. Een prima gedachtegang!

De voorzitter:

We geleiden het door. Meneer Van Baarle van DENK, aan u het woord.

De heer Van Baarle (DENK):

Dank u wel, voorzitter. Wederom schokkende resultaten als het gaat om woningmarktdiscriminatie, zo blijkt uit de nieuwe Monitor discriminatie bij woningverhuur. Maar liefst 80% van de verhuurbemiddelaars wil direct of indirect meewerken aan discriminatie en 12% geeft zelfs openlijk toe te discrimineren, dat ze dat als bedrijf als beleid hanteren. Op de vraag "ik wil mijn woning verhuren maar ik wil daar echt geen Marokkaan in" antwoordden deze makelaars gewoon: ja joh, het is bij ons allang staand beleid om te regelen dat er geen Marokkanen in onze woningen komen. Dit is ronduit racisme en dit is gewoon walgelijk.

Voorzitter. Waar leidt dit in de praktijk toe? Heb je een Marokkaans klinkende achternaam, dan heb je maar liefst 22% minder kans om uitgenodigd te worden voor een woningbezichtiging. Heet je dus Mohammed, Bouchra of Farid, dan ben je gewoon de sjaak op de woningmarkt. Dan word je afgerekend op basis van je afkomst. Dan kom

je er gewoon niet tussen vanwege racistische idioten die jou je kansen op de woningmarkt ontnemen. Dit is al jarenlang zo. Al jarenlang blijkt dat een overgrote meerderheid van de makelaars bereid is om te discrimineren. De makelaarsbranche blijkt gewoon, de goede uitzonderingen daargelaten, een door en door racistische business te zijn. Die conclusie kan je trekken, als al jarenlang 80%, 90% van de makelaars ingaat op discriminerende verzoeken. Hier moet echt veel meer actie tegen komen. Het is mooi dat naar aanleiding van een DENK-motie er nu een nieuw plan tegen woningmarktdiscriminatie ligt. Alleen, het moet meer, want anders ga je een business waarin de meerderheid gewoon discrimineert niet veranderen. Dan is er meer nodig dan een bestuurlijk overleg. Dan is er meer nodig dan een publiekscampagnetje of een gesprekje. Dan moeten we maatregelen nemen.

Voorzitter. Het moet daarom maar eens afgelopen zijn met het systeem van zelfregulering, het systeem van als overheid handreikinkjes rondsturen, het systeem van gesprekjes voeren. Want dat doen we al jaren en het blijkt onvoldoende te werken. Als jarenlang blijkt dat makelaars en masse discrimineren, dan moeten we gaan reguleren, landelijke criteria invoeren, regels, met hoge boetes als die regels niet worden nageleefd, met de mogelijkheid om discriminerende makelaars uit hun beroep te smijten. Maar tot mijn spijt komt deze minister met een wetsvoorstel waarbij hij deze verantwoordelijkheid afschuift op gemeenten. Collega Boulakjar zei het net terecht: ook nog eens een wetsvoorstel waar het woord "discriminatie" niet eens in voorkomt. Als we dit afschuiven op gemeenten en de aanpak van discriminatie niet eens goed in dit wetsvoorstel is geborgd, dan hebben we toch niet de garantie dat er ook echt wat gebeurt?

Voorzitter. Waarom niet gewoon een landelijke aanpak, net zoals we bij de uitzendbranche gaan doen en net zoals wij gevraagd hebben in een aangenomen motie? Waarom niet gewoon landelijke criteria? Ben je een discriminerende makelaar? Weg! Heb je geen protocollen tegen discriminatie? Een boete! Met landelijke centrale regels weet iedereen waar hij aan toe is. We gaan het bij de uitzendbranche doen. Waarom kan het dan niet op de woningmarkt, is mijn vraag aan de minister.

Voorzitter. Waarom is de minister niet bereid om ervoor te zorgen dat we de uitkomsten van praktijkonderzoeken naar woningmarktdiscriminatie kunnen gebruiken om deze makelaars strafrechtelijk aan te pakken? Er ligt een enorme stapel aan bewijs uit die mysteryguestonderzoeken. Alleen kunnen we er niks mee, want volgens de minister kunnen we dit juridisch niet gebruiken voor strafrechtelijk onderzoek, ook niet bij het College voor de Rechten van de Mens en zelfs niet om in gesprek te gaan met discriminerende makelaars. De fractie van DENK vindt dat toch best frappant, vooral als je bedenkt dat het in Frankrijk en Hongarije wél kan. Daar staat gewoon in de wet dat je praktijktesten mag gebruiken voor strafrechtelijk onderzoek. Hongarije, het land van Orbán. Het kan toch niet zo zijn dat het Hongarije van Orbán een progressievere aanpak van woningmarktdiscriminatie heeft dan minister Hugo de Jonge in Nederland? Ik vraag de minister: als het nu wettelijk niet kan, kunnen we er dan geen wettelijke grondslag voor creëren, zodat we die onderzoeksuitkomsten wél kunnen gebruiken om die makelaars aan te pakken? En is de minister bereid dit met urgentie opnieuw goed te laten onderzoeken en dan te kijken naar landen zoals Frankrijk en — dit is de eerste keer in mijn leven dat ik het als positief voorbeeld noem — Hongarije?

Voorzitter. Waaruit blijkt verder de grote ambitie uit het nieuwe plan van de minister om woningmarktdiscriminatie tegen te gaan? Hoeveel extra geld is er beschikbaar om met dit nieuwe plan woningmarktdiscriminatie te bestrijden? Of gaan we het met dezelfde middelen doen die we vorig jaar ook hadden? Want dan is het een plan dat bestaat uit lege dozen. Dan gaan we in woorden heel veel extra doen, maar dan is er geen doekoe voor en gaat het niet werken. Wat gaat die nieuwe handrekening die de minister gaat opstellen eigenlijk opleveren? De vorige ministers stelden allemaal handreikingen op voor makelaars. En keer op keer blijkt weer uit onderzoek dat de overgrote meerderheid discrimineert. Het is dus niet nieuw en verfrissend; we doen het al heel erg lang. Wat gaan we anders doen met die voorlichting?

Voorzitter. Wanneer komt de uitkomst van het onderzoek naar de meldplicht? Wat maakt de woningmarkt nou zo fundamenteel anders dan de uitzendbranche, waar we wél een meldplicht voor discriminerende verzoeken gaan invoeren? Waarom moeten we voor de woningmarkt erover nadenken en onderzoeken of het wel mogelijk is? In de hele aanpak en het plan van de minister zien wij te weinig urgentie, te weinig de randen van de wet en van de regels opzoeken om ervoor te zorgen dat we dit ranzige fenomeen in Nederland gaan uitbannen.

Voorzitter, tot slot.

De **voorzitter**:

U bent al over uw tijd heen.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Dan ga ik afronden. Ik dank u, voorzitter. Ik kan mij overigens aansluiten bij de punten die mevrouw Beckerman maakte over de sociale woningmarkt. Dat volstaat ook.

De **voorzitter**:

Helder. U heeft een interruptie van de heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Een goede bijdrage van de heer Van Baarle, volledig gericht op woningmarktdiscriminatie. Dat siert mijn collega. Ik probeer daar ook vaak samen in op te trekken. Ik heb hier een brief van de voorzitter van de NVM, de heer Onno Hoes. Hij zegt dat ze woningmarktdiscriminatie ook heel graag willen aanpakken, maar dat ze zien dat er heel weinig klachten binnenkomen. Om dat hardnekkige probleem echt gericht aan te pakken, moeten die klachten wel binnenkomen. Wat is in het beeld van de heer Van Baarle de reden waarom mensen een drempel ervaren om klachten in te dienen tegen woningmarktdiscriminatie? Heeft hij daar een beeld bij of ideeën over?

De heer **Van Baarle** (DENK):

Dat heeft er voor een groot gedeelte mee te maken dat de instanties die we daarvoor hebben, namelijk de antidiscriminatievoorzieningen, onvoldoende bekend zijn bij mensen. We zullen dus veel meer moeten doen om mensen bekender te maken met de instanties waar ze woningmarktdiscriminatie kunnen melden, zodat ze weten dat ze daar terecht kunnen.

De tweede, belangrijkste reden waarom mensen klachten over discriminatie niet melden, is dat heel veel mensen het gevoel hebben: ik ervaar dat, maar het heeft geen zin om het te melden. Dat heeft te maken met het feit dat die mensen jarenlang een overheid hebben gezien die onvoldoende aan dit probleem doet, die niet de urgentie uitstraalt om ervoor te zorgen dat Nederland een land is waar iedereen verdikkeme gewoon een keertje gelijkwaardig behandeld wordt. Daarom zeg ik ook tegen deze minister: straal nou wat meer urgentie uit met uw plan tegen woningmarktdiscriminatie. De toeslagenmisdaad heeft in dat kader ook een hoop losgemaakt bij mensen, waardoor mensen geen vertrouwen meer hebben. Er zijn mijns inziens twee dingen nodig. Zorg ervoor dat die meldpunten bekender worden en straal aan de andere kant ook uit dat je als overheid hier eindelijk een keer wat tegen gaat doen. Anders zullen mensen het gevoel hebben dat zo'n melding geen zin heeft.

De voorzitter:

Helder. En tegen de minister via de voorzitter, uiteraard. Meneer Geurts, aan u het woord voor uw eerste termijn.

De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. De CDA-fractie vindt dat de minister een mooi programma heeft opgesteld, het programma Betaalbaar wonen, voor iedereen. De strekking van het verhaal is duidelijk: iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Ik denk dat iedereen in deze commissie dat doel ook onderschrijft.

Voorzitter. Een paar weken geleden was ik op werkbezoek bij Stichting OpMaat in Leusden. OpMaat helpt projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten om met speciale verkoopoplossingen betaalbare starterswoningen te realiseren. De stichting bestaat sinds 2004 en is nu volgens mij harder nodig dan ooit. Koopwoningen zijn immers voor een steeds grotere groep mensen onbetaalbaar geworden. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar verdienen te weinig voor een passende koopwoning. Stichting OpMaat helpt mensen met een smallere beurs op een verantwoorde manier de eerste stap naar een koopwoning te zetten.

Ik sprak daar een verpleegster die dankzij de koopgarantregeling met koperskorting een woning kon bemachtigen. Ze krijgt dan een korting van zo'n 20% op de woning en de corporatie krijgt het recht op de terugkoop inclusief een deel van de overwaarde. Ik denk dat iedereen in dit scenario wint. De koopster heeft in haar eigen omgeving een mooi huis bemachtigd. De gemeente behoudt in dit geval een verpleegster. De corporatie kan de woning die de koopster heeft achtergelaten weer verhuren aan een nieuwe huurder en heeft het recht de woning terug te kopen indien een bewoner verhuist. Het CDA ziet graag dat dergelijke verkoopoplossingen op grotere schaal worden ingezet. Welke mogelijkheden ziet de minister om dit verder te bevorderen, zo vraag ik hem, via de voorzitter.

Ik realiseer me ook dat gemeentes nog vaak geld moeten bijleggen, €10.000 tot €20.000. Ik vraag me af of we daar centraal, vanuit de rijksoverheid, ook wat aan kunnen gaan doen om dat te ondersteunen.

Ik lees in het actieplan van de minister dat hij gemeenten, ontwikkelaars en corporaties een handreiking doet met betrekking tot deze regeling en ook met een nieuwe premie A-regeling. Ik weet niet of de minister daar vanmiddag al wat uitgebreider op kan ingaan. Wat houdt deze handreiking nou precies in? Ik zou graag een reactie krijgen. Als dat niet lukt, omdat hij daar nog over aan het nadenken is, krijg ik die reactie graag op termijn.

Voorzitter. Dan de bouwproductie. Die is niet onbelangrijk. Ik maak me zorgen. Ik heb me er al vaker over uitgesproken en ik denk dat ik me daar voorlopig over uitspreken. Door tal van omstandigheden lijkt de bouw van nieuwe woningen namelijk terug te vallen. Gezien de geopolitieke spanningen kan het nog vervelender worden. Tijdens de vorige crisis stortte de bouwproductie volledig in. Oud-collega — tegen mevrouw Beckerman zeg ik: spits uw oren — Paulus Jansen pleitte destijds voor anticyclisch bouwen. Hij was de enige in die periode. Samen met mijn ondersteuning heb ik eens even teruggekeken wat we van die periode kunnen leren. Ik ben dus benieuwd of het kabinet, of de minister, werkt aan scenario's voor het geval we in een economische crisis terechtkomen. Wordt daarbij ook nagedacht over, bijvoorbeeld, een rijksdoorbouwgarantie? Wordt er nagedacht over het overnemen van gronden van projectontwikkelaars die onder water zijn komen te staan? Gaan we versneld een woningcorporatie een grotere rol geven? Ik zou op dit punt graag een reactie van de minister willen hebben.

Voorzitter. Dan een ander punt.

De voorzitter:

Voordat u naar dat andere punt gaat, heeft u een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik denk dat ik de richting van de heer Geurts wel ondersteun, maar anticyclisch betekent, voor een econoom tenminste, dat je minder bouwt als het economisch heel goed gaat. Dat zou betekenen dat nu de rem erop gaat. Ik mag toch hopen dat dat niet de bedoeling is van het CDA. Mocht het tegenvallen, dan wil je garanties dat het minder wordt. Maar je bouwt toch niet minder als het goed gaat? Dat is namelijk wel wat anticyclisch eigenlijk inhoudt.

De heer Geurts (CDA):

Als het hier zo precies wordt uitgelegd, ben ik het met meneer Nijboer eens; dat bedoelt de heer Geurts niet. In deze tijd, waarin het economisch nog ... Er zijn natuurlijk best wel beren en leeuwen en problemen. Die zal ik zeker niet onder de mat schuiven, absoluut niet zelfs. We moeten in deze tijd blijven bouwen. Maar als het zo meteen toch wat meer tegen gaat zitten ... Bouwprojecten starten nu pas als 80% à 90% van het bouwproject is verkocht. We zouden ook kunnen zeggen: we gaan naar 60% en voor dat verschil, dat laatste deel, staat de overheid garant. Zo kan er toch gestart worden. Dat bedoel ik daarmee. Ik denk dat die projectontwikkelaars en woningcorporaties dat heel goed snappen. Volgens mij is de PvdA dat zeker met mij eens.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik wilde overgaan naar onze senioren. Mijn fractievoorzitter, Pieter Heerma, heeft vorige week bij de Algemene Politieke Beschouwingen uitgebreid aandacht besteed aan ons werkbezoek in Austerlitz. In Austerlitz zijn ze zich goed bewust van de vergrijzing, van het ouder worden van hun inwoners. Een groep van actieve en betrokken inwoners heeft de handen ineengeslagen om het dorp met ondersteuning van de gemeente levensloopbestendig te maken. Het wordt kortom geschikt gemaakt voor alle generaties. Hierdoor konden en kunnen de senioren in hun gemeenschap blijven wonen. Maar helaas gaat het niet overal zo soepel. Het tekort aan geschikte woningen voor senioren, door de Vereniging Eigen Huis geraamd op zo'n 335.000 stuks, krijgt zowel landelijk als lokaal te weinig aandacht en urgentie, vind ik. Ik weet dat de minister hier speciale aandacht voor heeft, mede vanuit zijn vorige functie. Er zit ook een agenda in de pijn, heb ik in de stukken gezien. Ik vroeg me af of bij deze plannen ook de seniorenorganisaties sec betrokken worden. Hoe spoort de minister gemeenten nu al aan om aan de slag te gaan met de vergrijzingsopgave? In de gemeente waar ik mag wonen, gaan de 75-plussers verdubbelen in vijftien à twintig jaar tijd. Daar is de woningbouw totaal niet op ingericht, is mijn overtuiging.

Voorzitter. Tot slot de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen. Het gaat dan onder meer om mensen met een ernstige psychische aandoening of verstandelijke beperking in beschermd wonen, dakloze mensen in de opvang en vrouwen in de vrouwenopvang. Om deze mensen goed te kunnen huisvesten en hen daarbij te begeleiden, zijn concrete afspraken nodig tussen gemeenten, corporaties en de opvang- en zorginstellingen. Het baart mij zorgen dat vanuit de brancheorganisatie Valente mij berichten bereiken dat opvang- en zorginstellingen in veel regio's niet worden betrokken bij het maken van prestatieafspraken of het ontwikkelen van woonzorgvisies. De vraag is: heeft de minister dit signaal ook ontvangen? Zo ja, hoe gaat de minister ervoor zorgen dat alle gemeenten zorg- en opvanginstellingen uitnodigen om deel te nemen aan het proces om prestatieafspraken te maken en om deel te nemen aan ontwikkeling van regionale woonzorgvisies?

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, meneer Geurts. Dan gaan we naar de heer De Groot. O, u heeft toch nog een interruptie van mevrouw Pouw-Verweij.

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

Ik zou ook nog een vraag willen stellen over het anticyclisch bouwen. Ik vraag me af of het niet belangrijker is om juist meer de nadruk te leggen op doorstroming met een ketenbenadering. Met anticyclisch bouwen lopen we eigenlijk toch altijd een beetje achter de feiten aan? Hoe ziet de heer Geurts dat?

De heer **Geurts** (CDA):

Ik denk dat dat een belangrijke vraag is. Ik heb net ook iets proberen aan te geven over de doorstroming van onze senioren. Dat is toch wel een belemmering. De senioren zijn geen belemmering, maar dat ze geen passende woonruimte kunnen krijgen wel. Ik ben het zeker met de JA21-fractie eens dat de doorstroming bevorderd moet worden.

Misschien is "anticyclisch" dan het verkeerde woord in economische termen, maar daar zou ook het op gang houden van de rijksdoorbouwgarantie bij kunnen helpen, zodat mensen op de goede plek terecht kunnen komen.

De voorzitter:

Dan gaan we nu wel naar de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Iedereen in Nederland wil prettig kunnen wonen: in een woning die beschikbaar is, die betaalbaar is en die in grote mate voldoet aan jouw woonwensen. De afgelopen tijd is dit juist voor velen die willen huren of kopen een probleem, zeker voor de mensen met een middeninkomen. Er is een enorme krapte aan woningen, zowel aan koopwoningen, aan huurwoningen als aan sociale huur. Daarom ben ik blij dat er een stevige ambitie ligt om flink te bouwen, en ook om betaalbaar te bouwen voor starters, voor de middenklasse en voor ouderen die op zoek zijn naar een volgend passend huis.

De betaalbaarheid staat onder druk. Het is daarom goed dat er een programma op tafel ligt waarin de ambitie staat om bij twee derde van de nieuwbouw betaalbare woningen bij te bouwen. Dat is om precies te zijn 27% sociale huurwoningen en 40% met name betaalbare koopwoningen. Ik zeg het nog een keer: 300.000 stuks betaalbare koopwoningen. Het is belangrijk dat deze woningen ook echt gebouwd worden. Dit segment staat echter onder druk, want de bouwrijzen en rente stijgen. Hoe gaat de minister hier voldoende op sturen? Het is nu namelijk steeds aantrekkelijker voor een bouwproject met sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen om wel meer dan een derde duurdere koop te bouwen om zo de businesscase rond te krijgen. Als we niet uitkijken, zijn de betaalbare koopwoningen het kind van de rekening. Daarom nogmaals de vraag: hoe gaat de minister sturen op de 40% met name betaalbare koop bij bouwplannen in welke stad of dorp dan ook? Met welk instrumentarium gaat hij dat dan afdwingen? Collega Geurts vroeg het al: met welke producten kan dat verder gestimuleerd worden?

De tweede vraag hierover is: "Wat is die betaalbare koopwoning dan voor woning? Wat is de prijs?" Voor de VVD is het in ieder geval een woning die je met je inkomen als starter kan betalen. Daarom heb ik de volgende vraag aan de minister. Nu komen de richtlijnen voor de bouw hiervan. Staan hier ook prijsklassen in, zodat er verschillende klassen worden gebouwd onder de huidige NHG-grens van €355.000? Graag een reactie hierop.

Voorzitter. We zien een minister die plannen ...

De voorzitter:

Voordat u verdergaat naar het volgende onderdeel, heeft de heer Nijboer een interruptie.

De heer Nijboer (PvdA):

We zijn in Wenen geweest, zoals u weet. Er is al een paar keer aan gerefereerd. De heer De Groot was ook mee. Die kun je er overigens prima bij hebben. Daar was het ruimtelijk orderingsbeleid heel belangrijk, ook voor de betaalbaarheid van woningen. Dat

heb ik daar in ieder geval aan overgehouden. De heer De Groot zegt nu: de businesscase moet wel rond, anders worden de koopwoningen niet betaalbaar; de projectontwikkelaars moeten genoeg kunnen verdienen. Is hij het met mij eens dat ook grondpolitiek, bijvoorbeeld een planbatenheffing of anderszins regulering van de grondprijzen door het Rijk dan wel door de gemeente, een belangrijke rol kan spelen om de betaalbare koopwoningen gerealiseerd te krijgen?

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

Ik vond het ook zeker gezellig met de heer Nijboer in Wenen. We hebben daar goede dingen gezien. Alleen, niets is zo onvergelijkbaar met de woningmarkt in Nederland als de woningmarkt in Wenen. Dat hebben we ook met elkaar geconstateerd. Maar er zitten zeker goede elementen in. Over de betaalbaarheid zou ik het volgende willen zeggen. De heer Nijboer zegt: de projectontwikkelaars moeten verdienen. Nou ja, ze moeten wel iets verdienen. Ik heb hier vaker in dit debat en in deze Kamer betoogd dat dit soort exorbitante winsten van de VVD niet hoeven.

Er speelt ook nog iets anders in de businesscase per project. We gaan volgend jaar de verhuurderheffing afschaffen. Daarmee komt er in totaal 100 miljard aan vermogen vrij — dat hebben we natuurlijk al gezien bij de prestatieafspraken — dat ingezet kan worden in die projecten om ervoor te zorgen dat de corporatiewoningen worden gebouwd, maar dat er ook voldoende geld vanuit de grondexploitatie vanuit de gemeenten besteed kan worden aan deze betaalbare koopwoningen. Ik denk dat het heel erg belangrijk is dat we ook kijken naar oplossingen voor de allerlaagste koopklasse daarin; mijn collega Geurts gaf dat net al aan. Dat doen we om ervoor te zorgen — dat is mijn pleidooi hier ook — dat dat soort bouwprojecten niet opgegeten worden door een groter deel dan een derde koopwoningen om het maar betaalbaar te krijgen. Een belangrijk element is dat dit geen showstopper mag zijn voor de VVD. Er moet gewoon gebouwd worden, zeker die 40% betaalbare woningen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Met het laatste ben ik het eens. Ik snapte de redenering niet helemaal. Wat heeft het afschaffen van de verhuurderheffing te maken met het bouwen van betaalbare koopwoningen? De verhuurderheffing is voor huurwoningen. Daar worden huurwoningen van gebouwd. De woningcorporaties gaan geen koopwoningen bouwen, in ieder geval niet op grote schaal. Als je wil dat huizen betaalbaar zijn, is het volgens mij wel nodig dat de grondprijs ook betaalbaar is en dat je niet speculanten en andere grondbezitters als spekkoper laat uittreden, maar dat je als overheid regulerend optreedt en eisen stelt aan de betaalbaarheid van woningen. Deelt de heer De Groot dat met mij?

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

Ik denk dat de heer Nijboer van de PvdA en de VVD niet zo veel van elkaar af zitten als we kijken hoe zo'n bouwproject rondgerekend moet worden. Het is alleen zo dat als corporaties veel vermogen hebben en kapitaalkrachtig zijn om de corporatiewoningen te bouwen, waarvan we met z'n allen willen dat ze die bouwen, gemeentes daar dus geen geld bij hoeven te leggen om grondkorting aan de corporatiewoningen te geven. Die kunnen ze juist inzetten om betaalbare middenhuur te bouwen, wellicht ook door corporaties maar ook door andere partijen, en betaalbare koopwoningen te bouwen. Daar zit de crux van mijn pleidooi.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

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

Ik was gebleven bij het punt dat de minister plannen schrijft. Hij heeft dikke boekwerken uitgeschreven. Ik heb er hier een bij me. Zo zijn er meer. Hij deelt visies daarover. Hij praat er graag en soms lang over. Als VVD zien we graag een minister die ervoor zorgt dat de schop in de grond gaat, die doorpakt met regie op het bouwen van woningen. In de praktijk loopt het bouwen van woningen, en dus ook van betaalbare woningen, nog niet zo'n vaart in de plannen van deze minister. We zien dat terug in het aantal opgeleverde woningen. Nog zorgwekkender is dat de vergunningverlening daalt; dat is net ook al genoemd. Daardoor dreigen er minder woningen te komen. Hoe komt dat nou precies? Dat is de vraag. Procedures duren lang. Er zijn prijsstijgingen. Er wordt gezegd dat er capaciteitsproblemen in de bouw zijn. Daar herken ik mij overigens niet in. Rentestijgingen zorgen ervoor dat businesscases verslechteren. Er wordt vaak geschreven — ik hoor dat ook — dat de onzekerheid komt door de aangekondigde huurregulering. Hoe zit dat precies? Het is best een lange lijst. Kan de minister hierop reflecteren? Wat is volgens de minister waar en wat is niet waar? Wat gaat de minister eraan doen om belemmeringen weg te nemen om de aantallen te doen stijgen?

Met de komst van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is de verwachting van de VVD dat deze minister regie voert om de woningbouw los te trekken. Dat houdt in: locaties, locaties, locaties. Ik heb daarvoor, en mijn voorganger overigens ook, moties ingediend. Waar er locaties zijn, moeten die ook meegenomen worden. In werkbezoeken die ik heb gedaan, aan Pampus, aan Rijnenburg — dat is net ook al genoemd — en aan vele andere plekken, zijn de woningbouwplannen juist nog vergezichten: veel papier en weinig resultaat. Daarom een case voor de minister: Lansingerland is een ontwikkelgebied — de minister kent het, denk ik — waar tussen de 4.000 en 6.000 woningen kunnen worden gerealiseerd, volledig in gemeentelijk eigendom. Het raakt aan alle randvoorwaarden voor snelle en verantwoordelijke verstedelijking. De gemeente wil. Alleen, er ligt een conflicterende ruimteclaim binnen het provinciaal beleid. Het is een goed voorbeeld van een locatie waar relatief snel grote aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Gaat de minister hier regie pakken? Precies dat hebben we nodig om de bouwproductie op te schroeven. Gaat de minister dat doen? Gaat hij eindelijk doorpakken hierop? Gaat hij ambtenaren leveren aan deze gemeente om ervoor te zorgen dat dit snel losgetrokken wordt? Wat is de rol van de minister in vergelijkbare situaties in andere gemeenten?

Voorzitter. Dan nog een tweetal losse onderwerpen. Het is al genoemd: studentenhuishuisvesting. Ik sla een heel stuk over dat ik erover had willen zeggen, want het is al gezegd. Corona heeft ons in ieder geval laten zien dat gemengde woonvormen belangrijk zijn om eenzaamheid tegen te gaan. Ik zie goede plannen van de minister qua studentenhuishuisvesting, maar hij legt de verantwoordelijkheid voor het realiseren bij gemeentes neer; dat is ook al genoemd. Hoe gaat de minister erop sturen dat de onzelfstandige woonruimte bovenaan komt te staan in de aantallen?

Dan mijn laatste punt: de aansluiting van woningen op drinkwater.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van mevrouw Pouw-Verweij.

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

Ik wil hier nog heel even op terugkomen. Wellicht zou dit zijn laatste punt worden en dan neem ik het snel weer terug, maar ik hoorde de heer De Groot terloops zeggen: er werd gesproken over een capaciteitsprobleem en daar herken ik mij niet in. Ik dacht dat hij er misschien nog op terug zou komen waarom hij zich daar niet in herkent, en anders zou ik graag een toelichting willen.

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

Dank voor de vraag. We horen natuurlijk vaak dat er een capaciteitsprobleem zou zijn bij ontwikkelende of bouwende aannemers. Ik kan u vertellen dat ik veel werkbezoeken afleg en dat van hen niet terughoor. Wat ik wel van hen terughoor, is dat niet zozeer de procedures een probleem zijn maar voornamelijk de doorloop van procedures. Daarom noemde ik dat zonet in mijn bijdrage. Ik denk dat het heel belangrijk is dat we vooral daarop inzetten. Ik weet dat er ook flexpools zijn. Ik heb zelf een motie ingediend over kwartiermakers om bouwprojecten los te trekken. We moeten niet per se kijken of die doorlooptermijn van zes, acht of tien weken wel voldoende is, maar vooral hoe we ervoor kunnen zorgen dat het niet stil komt te liggen in de procedures. Daarvoor is ambtelijke capaciteit nodig, om die snelheid te garanderen. Ik zie in de markt niet dat bouwbedrijven zeggen dat ze het niet aankunnen of dat het te veel is. Dat zie ik niet. Ik zie vooral dat de crux zit bij de ambtelijke capaciteit om deze bouwplannen los te trekken.

De **voorzitter**:

Uw laatste punt, meneer De Groot.

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

Ja, dat ging over de aansluiting van woningen op drinkwater. Met 900.000 te bouwen woningen — dat was deze week ruimschoots in het nieuws — is het van belang om de voorziening drinkwater goed geregeld te hebben. Ik heb daar een vraag over. Kan de minister via actielijn 2 van het programma Woningbouw knelpunten voor wateraansluitingen wegnemen?

Voorzitter. De dikke boekwerken zijn geschreven; het gaat nu om de uitvoering. Ik zou tegen de minister zeggen: helm op, gymschoenen aan en schop in de grond, zodat we ervoor zorgen dat iedereen in Nederland weer een fijn en betaalbaar dak boven het hoofd krijgt.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Ik geloof dat u met voorkennis deze commissiezaal in bent gelopen, meneer De Groot.

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

Ik heb het er net bij geschreven!

De **voorzitter**:

Meneer Bisschop, aan u het woord voor uw eerste termijn.

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter, dank. Ik dacht dat het schoenen met stalen neuzen moesten zijn als hij de bouwplaats op gaat, maar ik wens hem in elk geval een goede reis.

Voorzitter. De minister is inmiddels driekwart jaar onderweg als minister op het woondossier, en met de bouwagenda zijn de ambities netjes neergelegd. Dat is allemaal heel goed, maar collega's spreken terechte zorgen uit over de voortgang. De huizenprijzen lijken op dit moment weer te stabiliseren, maar dat komt niet door de initiatieven in de bouw, zal ik maar even zeggen. Ondertussen zijn de prijzen van woningen nog steeds onbetaalbaar, als er al woningen te koop staan in de buurt of wijk waarin iemand wil gaan wonen. De minister zet in op 900.000 extra woningen tot 2030 en voor 1 oktober krijgen provincies de taakstellingen voor de woningbouw in de komende jaren. Ik zou graag van de minister een reflectie willen op de haalbaarheid van die taakstellingen, want het is mooi dat we die ambitie hebben, maar als je het even uitrekent krijg je met 900.000 extra woningen tot 2030 een bijzonder sommetje. Ik zou daar ook graag bij horen hoe groot nou de harde plancapaciteit is, dus de hoeveelheden woningen die menselijkerwijs echt gegarandeerd gerealiseerd zullen gaan worden. Zachte plancapaciteit heb je ook nodig, maar dat schiet nog niet zo hard op.

De taakstellingen leggen natuurlijk een enorme druk bij de provincies, terwijl die tegelijkertijd ook veel andere uitdagingen voor de kiezen krijgen, zeker op ruimtelijk gebied. Hoe wordt geborgd dat zij nog wel hun eigen afwegingen kunnen maken? En doorkruist de minister niet de provinciale plannen met betrekking tot ruimtelijke ordening door zomaar een taakstelling op te leggen op een deelaspect van de ruimte, namelijk wonen?

Voorzitter. Bij het lezen van de stukken voor dit debat kreeg ik het gevoel van: de doelen staan en iedereen is zich bewust van de noodzaak, maar de uitwerking? Ik ben geen pessimistisch mens, maar ik probeer wel gezond realistisch te zijn, en we weten met z'n allen dat de weg van de ambitie naar het huis lang is. Bij het bouwen van een woning komen ook nog eens veel uitdagingen kijken op het gebied van infrastructuur, geluid, stikstof en ambtelijke capaciteit bij gemeenten, zoals genoemd door een collega. Ook energie en water spelen een belangrijke rol in de woningbouw, zeker met het oog op de toekomst. Mijn vraag aan de minister is welke slimme oplossingen hij overweegt om hierbij problemen te voorkomen. Is er bijvoorbeeld aanpassing van het bouwbesluit nodig om woningen toekomstbestendig te bouwen op het gebied van zuinig drinkwatergebruik?

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

Ik was wel getriiggerd door uw vraag over harde en zachte plancapaciteit. Dat is dan geregeld, zei u, maar vervolgens zei u: de weg van plannen naar een huis duurt lang. Is de heer Bisschop het met de VVD eens dat er echt een heel groot verschil zit tussen de harde en de zachte plancapaciteit en woningbouwprojecten? Dat is namelijk op dit moment een tijdspanne van tien, zeven of vijf jaar. En dan spreek ik nog niet eens over

de zachte plancapaciteit. Zouden we niet veel meer toe moeten naar: voor hoeveel woningen geldt dat ze nu in de bouwproductie zitten en dus binnen nu en twee jaar de schop in de grond kan?

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik had mijn microfoon aan laten staan, dus u bent niet in beeld geweest. Als u dus nog een keer echt in beeld wilt, moet u de vraag herhalen. Voor het filmpje, ja, precies! Nee, ik deel dit. Ik uit dit ook als zorg. De trajecten zijn inderdaad heel lang. Mijn vraag over het bouwbesluit heeft ook een beetje deze achtergrond. Moet je sommige procedures niet versoepelen zodat je die doorlooptijd gewoon kunt verkorten en eerder van zachte naar harde plancapaciteit en naar een bouwproject kunt komen? Ik deel de zorg dus, en ik zou de vraag aan de minister best willen verbreden. Welke slimme oplossingen ziet de minister om hierin regie te pakken? Want bij "regie pakken" moeten we, denk ik, niet zozeer denken aan op de stoel van een provincie of gemeente gaan zitten, maar aan het zodanig faciliteren dat de provincies en de gemeenten hun ding voortvarend kunnen doen. Daar is soms wat druk voor nodig, soms wat faciliteiten, soms wat geld en soms wat ambtelijke ondersteuning, maar hoe denkt de minister dat aan te pakken? Dat is eigenlijk de achtergrond van mijn vraag.

De **voorzitter**:

Heel kort, meneer De Groot.

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

Ja, heel kort. Ik denk dat de kern van mijn vraag juist over dit probleem gaat, dus over wat u nu aan de minister vraagt. U zegt: soms wat geld, soms wat infrastructuur enzovoorts. Harde plancapaciteit gaat wat de VVD betreft over: wanneer kan die schop de grond in? Het is niet: dit is de harde plancapaciteit, maar we hebben allerlei randvoorwaarden als provincie. Dan gaan we namelijk heel lang met elkaar praten en gaat het superlang duren, en dan hebben we ook nog een tekort aan ambtenaren. Dat zijn geen harde bouwplannen. Ik had dus graag van de SGP gehoord dat de vraag juist andersom was: moeten we dat niet allemaal aan de kant schuiven om te zorgen dat er gebouwd wordt?

De heer **Bisschop** (SGP):

Volgens mij ontlopen de intentie van collega De Groot en die van mij elkaar niet zo veel. Ik denk dat het een beetje zit in de bewoordingen die je kiest. Je hebt natuurlijk je plannen en procedures wel nodig om tot bouwprojecten te kunnen komen. Dat moet gefaciliteerd worden en daar richt mijn vraag in de richting van de minister zich op. Maar wat mij betreft is er geen verschil van inzicht over dat er voortvarend aan gewerkt moet worden, en het liefst ook integraal. Op die manier moeten we dat aanpakken.

De **voorzitter**:

Meneer Bisschop, voordat u uw betoog vervolgt, heeft de heer Geurts nog een interruptie voor u.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik hoorde de heer Bisschop iets zeggen over die taakstellingen. Het leek een bijzin, maar hij bleef bij mij hangen en ik moest er even over nadenken. Het leek of de SGP-

fractie negatief was over het feit dat er vanuit de rijksoverheid een taakstelling voor het aantal te bouwen woningen bij de regio's wordt neergelegd. Ik vroeg me even af of ik dat goed heb opgevat. Was dat negatief bedoeld? En kan de heer Bisschop dat nog nader verduidelijken?

De heer **Bisschop** (SGP):

Dank voor deze vraag. Mijn vraag had zeker geen kritische ondertoon, maar het is wel nodig dat er voldoende overleg is met andere overheden voor de afstemming van die taakstellingen, omdat die andere overheden ook nog steeds hun eigen verantwoordelijkheden op andere terreinen hebben. Die vergen ook ambtelijke inzet en financiële middelen. Eigenlijk is de ondertoon van deze vraag dus: is de minister bereid om in onderling overleg tot een haalbaar en realistisch pakket te komen?

De heer **Geurts** (CDA):

Ik zit er toch nog even over na te denken. Ik zag gisteren bijvoorbeeld berichtgeving uit Gelderland en Overijssel over het Gelderse en Overijsselse aanbod voor de woon- en bouwagenda die wij vanuit het landelijke proberen te bewerkstelligen. Daarbij werden ook de randvoorwaarden meegegeven rondom infrastructuur, ook niet onbelangrijk, lijkt mij. Dan zie je dat er goed samengewerkt wordt tussen de diverse overheden. De vervolgvraag die ik daar dan bij heb, is hoe de SGP-fractie denkt over de regiefunctie die wij aan deze minister vragen en die ook in het coalitieakkoord staat, om samen met de provincies en de gemeentes het aantal woningen in die taakstelling toch echt tot wasdom te brengen. Ik begreep namelijk net uit de reactie van de SGP nog niet helemaal of zij die regiefunctie ook ondersteunt. Dat is dus de vraag.

De heer **Bisschop** (SGP):

Die regiefunctie wordt van harte omarmd. Ik denk dat die noodzakelijk is. Ik denk ook dat de rijksoverheid de afgelopen decennia te ver teruggetreden is en te veel aan de markt overgelaten heeft. We zien dat de markt de woningbouwbehoefte niet adequaat reguleert, en dat betekent dat er regie nodig is. Alleen zal die in mijn beleving samen moeten gaan met de regie van provincies en gemeenten. Dan is het wel goed om nog even door te vragen naar wat precies die regiefunctie is. Ik heb aangegeven dat die regiefunctie wat mij betreft vooral sturend en faciliterend is, en ook taakstellend zonder dat je als rijksoverheid op de stoel van provincies dan wel gemeenten gaat zitten.

De **voorzitter**:

Meneer Bisschop, vervolgt u uw betoog.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dank, voorzitter. Ik probeer ook even mijn watch aan de praat te krijgen, anders ...

De **voorzitter**:

U bent halverwege.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ongeveer! Dank u wel, voorzitter, voor uw mildheid.

Voorzitter. De integrale benadering waar ik het zonet over had, heb ik vorige week

overigens al wel bespeurd bij de minister. Hij gaf aan dat de asielinstroom te hoog is en dat we weer grip moeten krijgen op migratie. Ik ben het daar roerend mee eens, maar ik knoop daar wel een vraag aan vast. Wat gaat deze minister daar concreet aan doen? Inderdaad is namelijk een deel van de huisvestingsopgave terug te leiden tot het hoge migratiesaldo. Ik ben zeer benieuwd naar de aanpak van de minister.

Voorzitter. Een belangrijk punt voor de SGP is de betaalbaarheid van woningen, maar ook hierbij speelt de kwestie van de definitie. "Betaalbaar" wordt gedefinieerd als "tot de NHG-grens", en dat is nu €355.000. Voor velen is dat niet betaalbaar, namelijk gewoon te hoog. Naar aanleiding van mijn aangenomen motie krijgen we wel meer inzicht in de echt betaalbare woningbouw, maar dat is nog wel informatie achteraf. Als we echt betaalbaar willen bouwen, moeten we vooraf kunnen sturen. De huidige definitie van betaalbaar helpt daar mijns inziens niet altijd en niet in alle opzichten bij. Mijn vraag aan de minister is concreet. Is de minister bereid om eens te kijken naar een herdefiniëring van betaalbaar? En hoe stuurt hij in afspraken met provincies en gemeenten ook op concrete aantallen van echt betaalbare woningen? Hoe gebeurt dat? Vooral starters, maar ook lage en middeninkomens zijn op zoek naar die betaalbare woningen. Om hen financieel te helpen kunnen startersfaciliteiten helpen, zoals premie A-achtige instrumenten als KoopStart. In het programma Betaalbaar Wonen staat dat er een handreiking komt om dit te stimuleren, maar ik sluit me aan bij andere vragen die hierover zijn gesteld en voeg daaraan toe: is dat niet een beetje te beperkt, en wat kan het Rijk hierin misschien nog meer betekenen? De minister heeft in het coalitieakkoord een flinke zak geld meegekregen. Gaat hij die ook inzetten voor het ontwikkelen van dergelijke financiële instrumenten, die starters zouden kunnen helpen?

Voorzitter. Tot slot de regeldruk, een grote hobbel op weg naar meer woningen. De doorlooptijden van bouwprocedures zijn erg lang; we hadden het daar zonet bij een interruptie ook even over. In de bouwagenda staat dat daar iets aan gedaan wordt. Ik had mijn concrete vraag al genoteerd: hoe staat het ermee, welke regels worden geschrapt en hoe worden de procedures versneld?

Voorzitter. Recent is de vierde tranche van de Woningbouwimpuls gesloten. Op dit moment worden de aanvragen beoordeeld. Ook kleinere gemeenten konden dit keer een aanvraag doen, door meerdere kleine aanvragen te bundelen. Ik roep de minister op om juist deze aanvragen met voorrang te behandelen. Het heeft alles te maken met de leefbaarheid van kleine gemeenten, kleine kernen. Is de minister daartoe bereid? En hoe zorgt de minister voor een eerlijke bijdrage voor gemeenten op het platteland, zodat ook daar de woningnood aangepakt kan worden?

Voorzitter, ik dank u zeer.

De voorzitter:

Meneer Bisschop, dat was uitstekend binnen de tijd. Dank u wel.

De heer Bisschop (SGP):

Ik dacht het ook.

De voorzitter:

Mevrouw Pouw-Verweij, aan u het woord.

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

Dank u wel, voorzitter. Mijn fractie is voorstander van een aparte minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, maar nu we er een hebben, vragen we ons soms toch af hoeveel we ermee opschieten. Ik heb Kamervragen gesteld over plannenmakers en investeerders die door stapels plannen en regeldruk geen zin meer hebben om tijd, moeite en geld te steken in bouwprojecten. De wijze waarop de minister regie pakt, zorgt voor vertraging in de bouw. We mogen van de minister toch juist verwachten dat hij voor energie zorgt op dit terrein? De beantwoording van mijn vragen zal nog komen. Ik noem het hier alvast, want als het kabinet de ambities voor wonen en bouwen belemmert in plaats van bevordert, zijn we ver van huis.

Wat de woningmarkt zeker niet ten goede komt — het werd al eerder door collega's genoemd — is ongecontroleerde immigratie. De minister geeft dit eindelijk toe, hoewel ook onder dit kabinet grip op immigratie een fata morgana zal blijven. In februari is mijn motie aangenomen over een rapportage over de gevolgen van verschillende typen migratie op de woningmarkt. Eind 2022 informeert de minister de Kamer over de stand van zaken en de haalbaarheid. Gelet op de urgentie van de immigratieproblematiek, die ook de minister eindelijk zegt te onderkennen, heb ik daarover de volgende vragen. Is de informatie over de stand van zaken en haalbaarheid een inhoudelijke rapportage of betreft het alleen een mededeling dat een onderzoek heel misschien mogelijk gaat zijn? Ik hoop toch echt niet dat het bij een mededeling blijft. We hebben deze inzichten namelijk hard nodig om te weten hoe immigratie de woningmarkt beïnvloedt.

Ik vervolg mijn bijdrage met de lening om een huis te verduurzamen. Woningeigenaren met een verzamelinkomen tot €45.000 betalen vanaf 1 november geen rente op deze lening. Na twee jaar volgt een evaluatie of de maatregel langer nodig is. Een paar vragen hierover. Staat de minister ervoor open om de grens voor de renteloze lening op te trekken tot €65.000? Ook voor de iets hogere middeninkomens is het inmiddels allesbehalve vanzelfsprekend dat zij het zich kunnen veroorloven om een lening af te sluiten. Ook voor deze groep rijzen de kosten voor boodschappen en energie de pan uit. Mogen ook zij aanspraak maken op een renteloze lening voor het verduurzamen van hun woning? Heeft de minister vooraf al heldere criteria opgesteld voor de evaluatie? Er zal toch ergens aan moeten worden getoetst of deze regeling ook een succes is. Welk vertrouwen kunnen mensen eraan ontleenen dat ze nu een renteloze lening afsluiten? Is er kans dat de overheid na twee jaar plotseling besluit dat de maatregel alsnog wordt afgeschaft?

De minister heeft op 7 september het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting naar de Kamer gestuurd.

De voorzitter:

Ik zie dat er een interruptie is van de heer De Groot. Ik zie dat er onderling wat woorden worden gewisseld. De motie waaraan u refereert, meneer De Groot, is gisteren ingediend. U wilde daar nog wat over zeggen?

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

Ja. Dit was een pleidooi naar mijn hart, zou ik bijna willen zeggen. Er is dinsdag een motie ingediend waarin gekeken wordt tot welke grens echt bijdraagt aan het verduurzamen. Dat was een motie van mijn hand. Ik nodig u uit om daarbij aan te sluiten, en volgende week ruimhartig voor te stemmen.

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

In dat geval ga ik dat zeker doen. Dit is een beetje het makke van meerdere dossiers hebben. De afgelopen dagen ben ik namelijk druk bezig geweest met de Transgenderwet. Ik heb dit niet meegekregen. Ik ben blij om dit te horen. Wij zullen die motie zeker steunen.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

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

De minister heeft op 7 september het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting naar de Kamer gestuurd. Daarin staan onder meer afspraken over terughoudendheid in de werving van internationale studenten door universiteiten. JA21 kan zich hierin vinden. Onderwijs dat internationaal aantrekkelijk is, hoort samen te gaan met onderwijs dat Nederlandse studenten niet in de kou laat staan. Mijn fractie vraagt zich af hoe de terughoudendheid is verbonden aan aantallen of andere maatstaven. Hoe groot is de waarde van terughoudendheid als er geen harde afspraak met de universiteiten is gemaakt over het aantrekken van studenten uit het buitenland?

Een manier om meer huisvesting voor studenten te krijgen — ik hoorde er eerder al een collega over — is het beter benutten van bestaande bouw, van kamers die al aanwezig zijn. JA21 vindt het voornemen om gemeenten te stimuleren bij het aanbieden van hospita-achtige constructies een prima stap. Wonen bij een hospita heeft zo z'n eigen sociale en fiscale uitdagingen. Wij omarmen de hospita. Wij zouden dus graag zien dat er nog meer gebeurt dan alleen het geven van voorlichting. Is de minister bereid om na te gaan hoe het aanbieden van hospitakamers financieel kan worden bevorderd? Dat antwoord kan in deze vergadering niet worden gegeven. We zijn echter benieuwd of de minister voldoende verwacht van deze vorm van huisvesting om hier een tandje bij te willen zetten. Zou hij dat willen onderzoeken?

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vond het een goed betoog. Ik heb er wel twee vragen bij. Eén. In welke mate is er nog een verdere financiële stimulans nodig? Er is namelijk sinds jaar en dag al een kamerverhuurvrijstelling. Twee. Er zitten ook schaduwzijden aan. Kijk naar oude stadswijken die de afgelopen jaren gesplitst dan wel verkamerd zijn. Je struikelt daar over fietsen. Er is parkeerdruk. Er zijn huizen met dunne wandjes. Er is geluidsoverlast. Hoe kijkt JA21 tegen dat fenomeen aan?

Dat waren twee vragen voor de prijs van één.

De **voorzitter**:

Daar ga ik nog wat op verzinnen.

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

Ik begin met de laatste vraag. Ik moet zeggen dat ik daar zo op geconcentreerd was, dat u de eerste vraag zo even moet herhalen. Uw constructie werkt voor mij dus niet heel goed, sorry.

Leerbaarheid in de stad is een heel groot goed. Dat is heel belangrijk. We moeten dat in de gaten houden. Ik heb zelf bij een hospita gewoond in het begin van mijn studententijd. Het beeld van de stoep die helemaal dichtgeslibd is met fietsen, herken ik heel erg goed. Dat is niet goed voor het straatbeeld. Het zorgt er vervolgens voor dat gezinnen uit de wijk wegtrekken. Dan krijg je een soort studentenpandenachtige constructie. Dat is niet de bedoeling. Dat ben ik helemaal met de heer Grinwis eens. Dat is iets wat we goed in de gaten moeten houden. Die nadelen zijn er namelijk. Daar moeten we toezicht op houden.

Tegelijkertijd denk ik dat hier ook hele grote voordelen aan zitten. We zien namelijk dat er twee groepen zijn die kampen met toenemende eenzaamheid: de ouderen en de studenten. Dat hebben we zeker tijdens de coronaperiode extra gezien. Dat werd ook al genoemd. Bij uitstek voor dat probleem lijkt dit me een hele mooie oplossing. Ik heb ook in Amsterdam, waar ik studeerde, gezien hoeveel moois het als effect kan hebben als bijvoorbeeld een bejaardenhuis openstaande kamers vrij gaat geven aan studenten, die daar dan wonen en voor een extra zakcentje zorgtaken op zich nemen. Dat is wat anders dan een hospitaconstructie, maar ik denk dat juist de combinatie van de twee generaties heel veel goeds in zich heeft. Daarom zijn we daarvoor.

De eerste vraag moet u toch nog een keer stellen, sorry.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, kunt u uw vraag in één zin stellen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben het helemaal eens met wat collega Pouw-Verweij zegt. Mijn vraag was: welke stimulans is er nog meer nodig dan de kamerverhuurvrijstelling? Die is er namelijk al.

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

Er is een reden dat ik mijn verzoek aan de minister zo algemeen geformuleerd heb. Ik weet dat namelijk ook niet precies. Wij denken dat er meer stimulans nodig is. Hoe dat er in de praktijk precies uit moet gaan zien, weet ik niet. Ik heb daar wel meerdere ideeën over. Het is echter wel heel lastig. Dat ben ik met de heer Grinwis eens. Daar zou ik juist graag de visie van de minister op willen horen. Die vraag speel ik dus graag even door.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

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

In de periode tot 2030 moeten er 60.000 betaalbare studentenwoningen bij komen. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting is een planning opgenomen met per studentenstad een ambitie voor de extra huisvesting. In het rapport staan actiepunten voor het monitoren en actualiseren van het actieplan. Wat is de stok achter de deur om ervoor te zorgen dat het actieplan daadwerkelijk van de grond komt? Hoe gaat de minister de Kamer hierover informeren?

Voorzitter. Ik besluit met een positieve opmerking. Wat deze minister betreft mogen gemeenten hun eigen inwoners versterkt voorrang geven op de woningmarkt. Voor JA21 is dat voornemen de moeite van het overwegen waard. Aandacht voor sociale samenhang betekent ook aandacht voor sociale samenhang in lokale gemeenschappen. Dat betekent oog voor wat het betekent voor een dorp als de eigen inwoners geen kans meer krijgen omdat mensen van buiten zich inkopen. Dat betekent oog voor wat het inhoudt als de leraar, de verpleegkundige en de politieagent vertrekken omdat ze in de omgeving die hun thuis is, geen woning kunnen vinden. We zien de discussie over de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet met belangstelling tegemoet. Er zijn nog voldoende vragen te stellen over de uitwerking en de gevolgen hiervan. Over de vraag wat deze verstoring van de vrije woningmarkt voor verkopers betekent en over het gewenste percentage valt bijvoorbeeld het nodige af te wegen. Steun voor gemeenten en lokale gemeenschappen, ook bij bouwen en wonen, is iets waar JA21 enthousiast over is.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, mevrouw Pouw-Verweij. Dan is het woord aan de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik zal mijn inbreng doen mede namens de fractie van GroenLinks.

Voorzitter. Ik wil beginnen met de huren. Dat bent u ook wel van mij gewend. Ik wil de minister oproepen om de onrust onder de huurders niet groter te laten worden dan die nu al is. Ik wil hem oproepen om het plan van de normhuren echt van tafel te halen. Twee derde van de huurders die een huurtoeslag krijgen, gaat erop achteruit. Het Nibud heeft desastreuze berekeningen laten zien. Het doet er niet toe of het een beetje getuned wordt en het nog €5 euro meer of minder wordt. Ik vind het gewoon een heel slecht plan, zeker in deze tijd waarin de huren steeds onbetaalbaarder worden. Ik vind dat onderdeel van de plannen van de minister niet goed. Ik zou zeggen: geef zekerheid in deze toch al moeilijke tijd en haal dat van tafel.

Voorzitter. Ik kom op de nep-sociale huur. Dat is ook een groot probleem. Wat gaat de minister doen om dat nou echt te voorkomen? Projectontwikkelaars en gemeenten zeggen dat iets sociale huur is, maar na een paar jaar is dat geen sociale huur meer. Via servicekosten worden er allerlei optoppingen gedaan, zodat mensen zich nog blauw betalen en niet meer kunnen rondkomen.

Ik ben er een groot voorstander van dat de minister vaart maakt met zijn puntenstelsel.

Wij waren laatst op werkbezoek in Wenen. Daar vroegen een paar collega's ook naar de grenzen van inkomens. Ik heb zelden mensen zo schaapachtig zien kijken, zelfs na drie keer vragen, in de positieve zin. Ze snapten echt niet waar die vraag vandaan kwam. Ze hadden daar namelijk heel hoge inkomensnormen. Heel veel middeninkomens konden gewoon gereguleerd in een betaalbare huurwoning wonen. Dat was geen enkel probleem. Ze hadden er nog nooit van gehoord dat de Europese Commissie zich daar überhaupt mee kon bemoeien. Ik vraag de minister: creëer daar ruimte. Dan kan namelijk niet alleen het puntenstelsel, maar ook de inkomensgrens omhoog. We kunnen huren tot €1.000 wel gaan reguleren, maar als dat alleen maar is voor mensen met een inkomen tot €40.000, dan betalen ze zich nog blauw. Je zult dus ook de inkomensgrens moeten optrekken. Is de minister dat met mij eens? Is hij van plan dat te doen?

Ik vraag de minister ook vaart te maken met de aangenomen motie van de PvdA en GroenLinks bij de Algemene Beschouwingen om de huren te verlagen voor woningen met een laag energielabel. Hoe gaat de minister daar invulling aan geven? Wanneer is dat gerealiseerd? Dat hebben mensen namelijk hard nodig. Ik sluit mij verder, zoals wel vaker, van harte aan bij de oproep van mevrouw Beckerman omtrent de ATAD en de brievenbusmaatregel, die vooral de mensen met een echte brievenbus raakt, namelijk de woningcorporaties die huizen verhuren en onnodig belasting moeten betalen.

Voorzitter. Ik kom op het koopdeel en het biedproces. Daar ben ik al heel lang mee bezig. Ik zie mezelf nog staan bij het mondelinge vragenuur, bij minister Plasterk, waarin ik het had over allerhande mensen die zonder voorbehoud van financiering op huizen boden en daarmee eigenlijk heel grote risico's namen. Zij hadden geen bouwtechnische keuringen gehad. Mensen die het netjes wilden doen en fatsoenlijke zekerheid wilden hebben bij het bieden, visten achter het net. Ik vind het goed dat de minister het biedproces transparanter maakt en vastlegt. Ik vraag hem wel om verder te gaan. Ik vind dat de drie dagen bedenktijd — die is wettelijk vastgelegd — prima werkt. Waarom leggen we niet in de wet vast dat je recht hebt op een voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring? Dan worden mensen niet meer gedwongen. Dat is zeker van belang bij huizen die wat ouder zijn. Een huis van tien of vijftien jaar oud stort niet zomaar in, mag ik hopen. Daar hebben we bouwnormen voor. Maar zeker bij huizen die ouder zijn, moet dat echt een recht zijn. Dat recht moet niet worden verkwanseld op een markt waar je geen kant op kunt en waar je best een kat in de zak kunt kopen. Is de minister dat met mij eens?

Woondiscriminatie is een enorm probleem. Dat is overigens niet alleen het geval bij kopen, maar ook bij huren. Ik vind dat DENK en D66 daar behartigenswaardige woorden over hebben gesproken. We kunnen woondiscriminatie niet tolereren. Ik weet dat de minister dat niet wil. Dat vraagt wel om actie. Het gaat namelijk niet vanzelf goed. Het is net als bij stageplekken. Daar praten we ook al twintig jaar over. Dat vraagt om voortdurende actie. Het vraagt om optreden tegen mensen die zich daar niet aan houden. Dat is natuurlijk bij individuele kamerverhuurders veel moeilijker dan bij makelaars. Het probleem is bij makelaars en bemiddelaars echter ook al immens. Dat schetste de heer Van Baarle net. Je moet dan echt actie ondernemen. Je kunt dat niet alleen maar doen via een oproep of een normering. Dan wordt het volgend jaar namelijk niet beter. Wat gaat de minister daaraan doen?

Voorzitter. Dan de versnelling van de woningbouw. We hebben vorige week gesproken over de visie op de ruimtelijke ordening. Ik krijg echter ook veel signalen van gemeenten dat de Woningbouwimpuls en versnellingsgelden — ik schrijf zelden wat op, maar dit soort termen pak ik er even bij — echt veel bureaucratische rompslomp met zich meebrengen. Ze hebben soms ook een vertragende werking. Ik vraag de minister: klopt dat? Hoe ziet hij dat? Verzuipen de gemeentes inderdaad in bureaucratie? Zo ja, hoe kan dat? Wat gaat hij daaraan doen?

Mijn tweede vraag over de budgetten gaat over de 7,5 miljard voor aan mobiliteit gerelateerde zaken, dus ook aan wonen. Van wie is dat geld eigenlijk? Is dat geld van minister Harbers en gaat het naar grote wegen? Of is dat geld van minister De Jonge en gaat het naar het mogelijk maken van woningbouwprojecten? Wat de PvdA betreft is het echt het laatste. Ik ben heel simpel. Je hebt een weg nodig naar een nieuwe woonwijk. Het is een illusie om te denken dat je het alleen maar met het openbaar vervoer of anderszins kunt doen. Daar zijn dus investeringen voor nodig. Maar ik wil wel echt dat de woningbouwopgave leidend is. Ik wil niet dat er straks verkapt een verdubbeling van de A2, de A4 of de A6 — ik noem wat voorbeelden; het maakt me niet uit welke weg het is — van wordt betaald, en dat het niet ten goede komt aan de woningbouw. Deelt de minister dat? Gaat dat ook goed? Of zit Harbers op zijn centen? Ik ken Harbers namelijk al een tijdje.

Tot slot, voorzitter, heb ik wooncorporaties als thema. Staat u mij dat nog toe? Ik zie u nog niet afkeurend kijken.

De voorzitter:

U heeft nog ongeveer tien seconden.

De heer Nijboer (PvdA):

O, dat is wel kort. Ik wil nog een warm pleidooi houden voor wooncorporaties. Er blijven problemen met de financiering, met de regels en met de gronden die zij niet krijgen. Wat gaat de minister eraan doen om dat mogelijk te maken? Ik vind het jammer dat vorige week de motie van BIJ1 en SP is verworpen. We blijven echter doorstrijden om dat als vierde poot, naast huren, kopen en de vrije sector, mogelijk te maken.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Hartelijk dank, meneer Nijboer. Tot slot gaan we naar de eerste termijn van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Het voordeel van als laatste mogen spreken, is dat je je kan aansluiten bij heel veel mooie bijdragen van collega's. Ik moet zeggen dat er heel veel goede bijdragen waren, dus dank daarvoor. Dat was de eerste termijn. Een verademing, hè? Ik voeg er toch nog een paar voetnoten aan toe met uw welnemen.

Voorzitter. Het zit de minister nog niet helemaal mee. Alsof we aan stikstofproblemen nog niet genoeg hadden, zijn sinds zijn aantreden de kosten voor bouwmaterialen en

brandstoffen verder gestegen en best wel pijsnel. Projectontwikkelaars spreken dan ook over een donkere periode. De minister geeft aan dat het met de gerealiseerde woningen dit jaar nog aardig op schema loopt. Naar verwachting worden er zelfs 80.000 woningen gerealiseerd. Echter, vergunningen werden in het eerste halfjaar van 2022 maar liefst 7.100 keer minder vaak afgegeven dan in 2021, en dat is een afname van 18%. Daar is het beeld dus een stuk minder rooskleurig.

Woningbouwers geven aan dat naast de beschikbaarheid van bouwgrond het ambtenarentekort daarbij een schrijnend probleem is. Collega De Groot had het daar ook al over. Dit is het grootste probleem op dit moment. De eerste reactie op een bouwplan is vaak een brief waarin de gemeente aangeeft de wettelijke beslistermijn niet te zullen halen, met name door het schreeuwende tekort aan personeel bij gemeenten. Ik weet dat de minister druk is met flexpools om gemeenten ambtelijk te ondersteunen. Hoe staat het nu eigenlijk met die flexpools en vooral met de door hen geboekte resultaten? Zorgt het vaker tot het echt in behandeling nemen van zo'n aanvraag en niet meer tot het verzenden van een briefje: sorry, we halen de termijn niet? Hoeveel gemeenten maken gebruik van die voorziening, wat zijn de geleerde lessen en wat kan de minister nog meer doen om dit nutteloze tijdverlies van briefjes over niet tijdig beslissen te voorkomen?

Ongekende inflatie en snelle rentesprongen zorgen voor veel onzekerheid bij zowel kopers als bouwers. De laatste keer dat er in een halfjaar zo weinig woningen zijn verkocht als in het eerste halfjaar van dit jaar, was zes jaar geleden. Het was 23% minder dan in het eerste halfjaar van 2021, ondanks het fors toegenomen aanbod door mensen die nog snel even hun huis wilden verkopen uit angst voor prijsdalingen. In hoeverre speelt de betaalcapaciteit van kopers een rol bij het stilvallen van woningbouwprojecten? Heeft de minister daar zicht op? Herkent de minister dat bouwbedrijven hun aandacht verleggen van bouw naar verduurzaming van de bestaande voorraad, wat op zich niet onlogisch is? Ik ben benieuwd hoe de minister dit ziet.

Wat kan er nog gedaan worden om de capaciteit voor zowel woningbouw als verduurzaming langdurig te versterken? Ik ben bang dat die gekke voltijdbonus niet gaat werken. Industrialisatie zal vast wel gaan werken, maar wat nog meer? Nederland heeft best wel "bubbelrisico's". Hoe wordt daarop ingespeeld? Het woord "anticyclisch" viel al. Hoe zorgen we ervoor dat we een voorspelbaar, stabiel, geprogrammeerd aantal woningen blijven bouwen, ook als het economisch wat minder gaat of bubbels worden lekgeprikt?

Voorzitter. Ik kom op de studentenhuisvesting. Ik heb al eerder de lofzang gezongen over het gezellige studentenhuis met die iets te vieze gemeenschappelijke keuken, helaas een fenomeen dat het moeilijk heeft in onze tijd, in onze samenleving. Oude studentenflats worden gesloopt en daarvoor worden ziellose, wat saaie en vooral eenzame studio's teruggebouwd. Op 8 september werd met best wel wat bombarie het Actieplan Studentenhuysvesting gepresenteerd. Er moeten 60.000 extra studentenwoningen bij worden gebouwd in acht jaar tijd. Dat is goed nieuws. In dit plan uit de minister wat ik al vanaf het begin tegen hem zeg, namelijk dat uitwonende studenten in een zelfstandige woning veel minder gelukkig zijn dan studenten in een

onzelfstandige woning. Maar de afspraken om van die 60.000 studentenwoningen zo veel mogelijk echte kamers te maken, zijn nog best wel zacht, boterzacht. Dat vindt de ChristenUniefractie niet alleen; dat vindt bijvoorbeeld ook de landelijke kamer van studentenverenigingen. Wat is de reactie van de minister daarop?

De minister stelt voor het WWS, het woningwaarderingssysteem, aan te passen. Dat is de uitvoering van een motie die ik samen met de al genoemde collega Koerhuis heb mogen indienen. Hoeveel extra studentenkamers gaat dat nou opleveren? Hoeveel van die 60.000 woningen worden dus kamers en hoeveel worden er studio's? Klopt het dat het met dit huidige plan nog steeds zo zou kunnen zijn dat er 60.000 studio's gebouwd gaan worden? Is de minister bereid om een doel neer te zetten voor het aantal onzelfstandige studentenwoningen, zodat we een beetje meer houvast en meer richting krijgen? Nu is de studio na huurtoeslag niet zelden goedkoper voor de huurder dan de kamer. We moeten dus niet alleen kijken naar het woningwaarderingssysteem, maar ook naar de huurtoeslagkant. Is de minister het ermee eens dat om meer studentenkamers te realiseren, er ook iets aan de huurtoeslagkant moet gaan gebeuren, zodat het verschil verdwijnt? Wil hij daar nog eens goed naar kijken en uitwerken wat wel kan en wat niet kan? In de kabinetsformatie hebben we hiernaar gekeken, maar het bleek nog niet zo eenvoudig om tot een uitvoerbare variant te komen. Kunnen we ook als eerste de registratie op orde brengen?

Voorzitter. Dan sla ik wat dingen over. Ik wil nog een vraag stellen over de huisvesting van daklozen. Is de minister bereid om bij gemeenten erop aan te dringen dat ze ook zorgaanbieders betrekken bij het maken van prestatieafspraken en woonzorgvisies? Kan de minister daarvoor zorgen? Want alleen zo kunnen we de huisvestingbegeleiding van daklozen goed vormgeven.

Ik sluit me verder aan bij collega Geurts als het gaat om OpMaat en ouderen.

Ik heb nog één vraag. Bij het bouwen van ouderenwoningen en groepshuisvesting lopen ontwikkelaars, initiatiefnemers en wooncoöperaties nog weleens aan tegen hoge financieringslasten, veroorzaakt door markttoeslagen, die woningcorporaties of kopers bijvoorbeeld niet hebben. Wat kan de minister eraan doen dat dat soort veroorzakers van het ontbreken van een level playing field, dat die belemmeringen kunnen worden weggenomen?

Tot slot wil ik steun uitspreken, een steun in de rug voor de minister, die gemeenten de kans wil gaan geven om tot de helft van de eigen woningen te gaan toewijzen, of het nou huur of koop is, aan mensen uit de eigen gemeente. Ik hoorde de VVD in reactie op het wetsvoorstel een beetje pruttelen, dus ik denk: laat ik daar eens wat tegenoverzetten. Bij dezen steun.

De voorzitter:

Meneer Grinwis, u heeft een interruptie van de heer Geurts.

De heer Geurts (CDA):

De heer Grinwis heeft vaker over de studentenkeuken gesproken. Dan krijg ik altijd appjes van mensen die zeggen dat dat in hun keuken niet het geval is, vooral van

CDJA'ers. Bij dezen zeg ik alvast, voordat ik appjes krijg, dat dat niet overal het geval is, maar dat terzijde. Collega De Groot sprak over de waterbeschikbaarheid voor nieuwe woningen. De Vewin doet een oproep om nieuwe bronnen te slaan. Daar komen gelijk natuur- en milieuorganisaties overheen die zeggen dat dat niet nodig is. Waar staat de ChristenUnie in die discussie? Staat u aan de kant van de Vewin of aan de kant van de natuur- en milieuorganisaties die zeggen dat die nieuwe bronnen niet nodig zijn?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Een mooie vraag. Bij het vragenuurtje afgelopen dinsdag hebben we het hier ook al over gehad. Het eerste wat ik hierover wil zeggen, is: laten we alsjeblieft zuinig met kostbaar drinkwater omgaan. Ik vind het ongekend dat we nu nog datacenters koelen met drinkwater. Dat is verspilling. We kunnen ook nog wat doen met gescheiden watersystemen. Het toilet doorspoelen met drinkwater is toch zonde van dat drinkwater. Dat is, denk ik, het eerste wat gezegd moet worden. Bij het bouwen van nieuwe woningen, en zeker 900.000, ontkom je volgens mij niet aan het standpunt van Vewin dat je ook nieuwe bronnen moet slaan, dus laten we realistisch zijn. Maar als je begint met besparen, met een beetje zuinigheid en met het tegengaan van verspilling, dan kun je het aantal bronnen dat je moet slaan nog best beperken. Dat is toch een soort van compromis tussen beide benaderingen, meneer Geurts.

De heer **Geurts** (CDA):

Dat is echt een christendemocratisch begrip, dus dat gaat goed. Even ter aanvulling. De heer Grinwis geeft aan dat je goed drinkwater niet moet gebruiken voor het doorspoelen van de wc et cetera. Ik heb me daar de afgelopen dagen iets in verdiept. Het blijkt dat de volksgezondheid leidend is in deze discussie. We hebben wet- en regelgeving die gewoon zegt dat die ontkoppeling niet kan. Is het misschien een idee om eens te kijken wat we dan wel kunnen? Mogelijk kunnen we ook met de VVD-fractie, die er net ook over begon, kijken of we hier verbetering in kunnen brengen, maar wel de volksgezondheid op één houden. Staat u daarvoor open?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Heel erg. Minister De Jonge kan misschien nog meer zeggen over de volksgezondheidsregels dan wij met elkaar, want hij heeft daar een poosje verantwoordelijkheid voor gedragen. Ik denk wel dat de volksgezondheidsregels soms zo streng zijn en zo aan de veilige kant zitten dat je bijna nergens meer ziek van mag worden. Ik heb het over legionellabesmetting, want daar zijn die regels vaak op geënt, en over ook hoeveel doorspoelingen je nodig hebt en hoe hoog de temperatuur moet zijn. Dat verhindert nu bijvoorbeeld dit soort inventieve keuzes voor hoe je zuinig omgaat met drinkwater en gescheiden watersystemen. Dat leidt ook tot hobbels, bijvoorbeeld bij verduurzaming of het lager zetten van je cv. Er zijn best wel wat dingen waar we vanuit de nood van deze tijd eens goed naar kunnen kijken of het nog steeds met veel zorg en voorzorg, maar met iets minder overdreven voorzorg kan.

De **voorzitter**:

Dank, meneer Grinwis. Daarmee komen we bij het eind van de eerste termijn van de commissie. Wij schorsen tot tien voor half. Dan zijn in ieder geval alle vragen beantwoord, is mij verzekerd.

De vergadering wordt van 14.54 uur tot 15.24 uur geschorst.

De voorzitter:

Aan de orde is de eerste termijn van de beantwoording van de minister. Het woord is aan u.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Ik denk dat het heel erg goed is dat we dit debat weer hebben, want er speelt veel als het over volkshuisvesting gaat. U heeft veel vragen gesteld over heel erg veel onderwerpen. Ik wil ze graag allemaal recht doen. Dat zal ik doen door het als volgt in te delen: allereerst een blok over alles wat met bouwen te maken heeft, daarna een blok over alles wat met betaalbaarheid en huren te maken heeft en dan een blok over de aandachtsgroepen. Ik denk dat ik daarmee alle thema's kan vangen die te berde zijn gebracht.

Laat ik beginnen met het thema bouwen. Er is veel aan de hand en er gebeurt ook veel op een andere manier dan we tot op heden gewend waren in dit domein. Ik heb eerder gezegd dat ik de opdracht zo voel dat we de regie hebben te hernemen op de volkshuisvesting. Dat betekent dat we ook de regie op de bouw hebben te hernemen. Daar zijn veel vragen over gesteld. Ik denk dat het goed is om toe te lichten hoe we dat doen.

Er zijn veel vragen gesteld door onder andere de VVD, de SGP en het CDA. Hoe stuur je daar dan op? Gaan we daarmee niet op een stoel zitten die ons niet toekomt, een stoel die eigenlijk de provincies of de gemeenten toekomt? Laten we er eerlijk over zijn: ik denk dat het goed is om te erkennen dat we aan het verkennen zijn hoe we het beste de regie kunnen voeren. Ik kan toelichten hoe ik dat op dit moment doe. Allereerst maken we afspraken met de provincies; dat is lang geleden. We hebben een taakstellende afspraak met de provincies. Waarom doen we dat? Omdat ik zelf ook een taakstelling heb. Ik heb 900.000 woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar, en we willen nog een heleboel andere dingen. Ik kan die alleen maar bouwen op het moment dat die landen in de provincies en de gemeenten. Dat betekent dat ik die opdracht van 900.000 moet delen door twaalf, al naargelang de grootte van de provincie. Een twaalfde van mijn taakstelling komt toe aan de provincies. Dat betekent dat ik in oktober hele concrete afspraken wil maken met de provincies. Daartoe hebben ze aanvankelijk al indicatieve afspraken met mij gemaakt, op basis van een bod dat vanuit de provincies is gedaan. Dat werken we nu verder uit richting een definitieve taakstelling voor de provincies. Die stellen we per half oktober vast. Vervolgens wordt die doorvertaald naar regionale woondeals. Die afspraken worden weer nader ingevuld en geconcretiseerd tot op het niveau van iedere regio. Daar ben ik bij betrokken tot aan de afspraken die op regionaal niveau worden gemaakt. Natuurlijk moeten er randvoorwaarden worden ingevuld. Dat doen we ook. Dat gaat bijvoorbeeld over voldoende investeringen in inframiddelen en voldoende hulp in de vorm van de Woningbouwimpuls. Dat type financiële ondersteuning kan onderdeel zijn van de afspraken. Zo landt het uiteindelijk in de regionale woondeals.

Hoe weet je of je daarmee voldoende afspraken hebt gemaakt om er gerust op te zijn dat die 900.000 woningen er ook daadwerkelijk komen? Laten we niet onder stoelen of

banken steken dat we ook met heel veel tegenwind te maken hebben, maar het begint wel met het helder articuleren van de verwachtingen richting medeoverheden, de provincies en de gemeenten. Dat is echt de manier waarop we regie voeren. Vervolgens moeten we daar natuurlijk bij blijven. We moeten de vinger aan de pols houden, zodat we niet alleen weten hoeveel vergunningen er worden afgegeven — daar wordt veel over geschreven — maar ook wat de verwachte startdatum is van de bouw van projecten. Hoeveel projecten komen er daadwerkelijk tot realisatie in enig jaar? Die monitoring zijn we aan het inrichten, maar die zullen we pas concreet kunnen maken nadat de regionale woondeals zijn gesloten. Dan hebben we de aantallen compleet en weten we of twee derde betaalbaar is. We weten dan ook voor welke doelgroepen gebouwd wordt en op welke locaties. Pas dan kun je het op een adequate manier monitoren. Zo willen we veel dichter op de huid zitten van de provincies en de gemeenten dan in de afgelopen tientallen jaren.

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

Ik kan alleen maar ondersteunen dat datgene wat de minister beschrijft, nodig is. Maar er zijn volgens mij twee dingen nodig: dit en vandaag al zicht hebben op wat er in de komende een tot anderhalf à twee jaar in de pijplijn zit vanuit ontwikkelaars en bouwers. Daar moet je niet mee wachten, want dat kun je niet uitleggen aan de mensen die graag een huis willen kopen. Je kunt niet zeggen: u moet even wachten totdat ik klaar ben met het hele proces van het woonaanbod, de randvoorwaarden, de woondeals en de vraag of twee derde daarvan betaalbaar is. Volgens de VVD is het en-en. Ik ben benieuwd of de minister bereid is om ook dat andere stuk inzichtelijk te maken. Wat zit er de komende anderhalf jaar in de pijplijn? Wat wordt er concreet gebouwd voor mensen die zitten te wachten op een huis?

Minister **De Jonge**:

Jazeker. Laten we even de verschillende manieren waarop we sturen, nalopen. Allereerst sturen we via de lijn van bestuurlijke afspraken. Dat is het hele proces van de afspraken per provincie en de regionale woondeals. Dan heb je nog het fenomeen sturen met geld. Daar zal ik straks nog wat meer over zeggen. Dat doen we door de bestuurlijke afspraken te koppelen, door ze randvoorwaardelijk te maken, zodat ze in aanmerking komen voor de aanvullende financiering vanuit de WBI, de versnellingsgelden et cetera. We hebben ook nog het fenomeen sturen via monitoring: zorgen dat je heel goed weet wat waar gebeurt. We moeten daar eerlijk over zijn: wat er staat, is onvoldoende om adequaat op te kunnen sturen. We weten iets over de harde en zachte plancapaciteit; dat monitoren we. We hebben heel veel cijfers wél in beeld, maar ik vind dat we nog onvoldoende zicht hebben op wat er in de pijplijn zit en wanneer de bouw daadwerkelijk start. Dat weten we van een aantal provincies omdat zij dat zelf bijhouden, maar we hebben op dit moment nog geen nationaal beeld. Dat nationale beeld zullen we moeten bouwen. De monitor zal die concreetheid moeten kennen, want pas dan weet je daadwerkelijk of je de doelstelling gaat halen. Dat zijn allemaal verschillende manieren om tot sturing over te gaan.

Ik wil benadrukken dat we wat dat betreft een hele andere manier van werken hebben dan tientallen jaren aan de orde is geweest. Ik denk dat je ver terug moet, echt decennia, als je op zoek bent naar de fase waarin het Rijk concrete aantallen per provincie en gemeente heeft geformuleerd en zich bezighield met betaalbaarheidstypen

per regio. Dat is echt heel lang geleden. Maar ik vind het heel erg noodzakelijk om dat weer te doen, want we hebben gezien waar we uitkomen als we dat onvoldoende doen. De situatie van nu is echt het effect van onvoldoende sturing en regie op het resultaat, zeker in het laatste decennium. Maar daarmee zeg ik niet dat het door regie en sturing allemaal makkelijk op te lossen is, want daar moeten we ook eerlijk over zijn.

Ik verwacht dit jaar uit te komen op de doelstelling die we voor dit jaar hadden. De doelstelling van 80.000 voor dit jaar moet haalbaar zijn als ik kijk naar wat er op dit moment aan woningen is opgeleverd. Op dit moment is het net ietsje meer dan vorig jaar, dus ik denk dat we dit jaar uitkomen op 80.000. De doelstelling voor volgend jaar is 90.000. Gaan we die halen? Dat is afhankelijk van veel factoren. We zien dat er op dit moment projecten stilvallen, bijvoorbeeld door de stijgende bouwkosten. We zien dat er projecten zijn die moeilijk rondkomen in de financiering door bijvoorbeeld de stijgende rente. We zien daarnaast onzekerheid rondom de middenhuur. Daar wil ik straks nog wat meer over zeggen. We zien dus verschillende facetten waardoor er onzekerheid in de markt zit.

Dat kan leiden tot stagnatie. We moeten er eerlijk over zijn dat er tegenwind is. Maar dat leidt er niet toe dat ik zeg: dan leggen we de lat maar een beetje lager. Waarom niet? Omdat we ons dat niet kunnen veroorloven. We hebben een enorm woningtekort. Dat hebben we nu al en dat wordt alleen maar groter in de komende jaren. We zullen dus alles op alles moeten zetten om een zo voorspelbaar mogelijke bouwstroom te creëren, op z'n minst aan de kant van de overheden, die als één overheid samenwerken en een hele heldere verwachting neerleggen voor wat er gebouwd moet worden. We willen 900.000 woningen, waarbij we in een aantal stappen toewerken naar meer dan 100.000 per jaar. Daarmee willen we zorgen dat we voorspelbaar worden.

Tot zover de introductie.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Boulakjar. Niet? Ik dacht dat u aan het wenken was. Excuus. Gaat u vooral verder.

Minister De Jonge:

De SGP vraagt: hoe hard is de plancapaciteit? We zien dat er op dit moment bij ongeveer een derde van het totale aantal plannen daadwerkelijk sprake is van harde plannen. Dat wisselt overigens wel erg per provincie. Dat is niet helemaal onlogisch. Ik heb gevraagd om een bod te doen en aan te geven wat het provinciale aandeel kan zijn gegeven de demografische groei in de provincie in de komende tien jaar. Vervolgens komt de provincie met een bod, na afstemming met de verschillende regio's. Wat denken jullie te gaan bouwen en hoeveel zachte en harde plannen hebben jullie? Een deel van de plannen is natuurlijk afhankelijk van de besteding van de MIRT-gelden. Pas dan kunnen die plannen daadwerkelijk doorgang vinden. Dat een bestemmingsplan pas daarna wordt aangepast, vind ik op zichzelf genomen niet per se een punt van zorg.

Wat wel in algemene zin echt een zorg is, is gewoon voldoende locatie en voldoende locatie waar ook voldoende betaalbaar gebouwd kan worden, in die combinatie met name. De heer De Groot zei, denk ik, terecht dat daar eigenlijk mijn grootste zorg ligt. Ik

kom straks terug op wat we daar allemaal aan zouden kunnen doen. Maar wat we daar in ieder geval aan doen, is dat we door die provinciale taakstelling vast te zetten, door heldere aantallen te benoemen in die regionale woondeals, door tot op het niveau van locaties aan te wijzen waar die woningen moeten komen, door geloofwaardig te maken dat die aantallen gehaald kunnen worden en daarop ook een realitycheck uit te voeren met marktpartijen, meer dan ooit sturen tot op het niveau van de locatie en regievoeren tot op het niveau van de locatie.

Dan vraagt de SGP: ja, maar ga je dan niet op de stoel van de provincie zitten? Dat denk ik niet. Eigenlijk laten wij het huis van Thorbecke als één overheid werken in de richting van de markt, in de voorspelbaarheid van de aantallen, in de voorspelbaarheid van de verwachtingen ten aanzien van de betaalbaarheid en in de voorspelbaarheid van de verwachtingen ten aanzien van de doelgroepen. We werken dus als één overheid samen. Wanneer moet de bovenlokale overheid acteren? Nou, bijvoorbeeld als gemeenten onderling in hun regio onvoldoende tot sociale woningbouw komen. Dan vind ik dat de bovenlokale overheid aan zet is. Wanneer moet ik acteren in de richting van provincies? Dat moet als men de taakstelling die men heeft, op basis van bijvoorbeeld de plancapaciteit en het aantal locaties in de provincie, niet waarmaakt.

De heer De Groot vroeg naar Lansingerland. Ik ga niet op de casus Lansingerland zelf in, maar ik leg gewoon even uit hoe dat hoort te werken. Ik maak afspraken met Zuid-Holland over het aantal te realiseren woningen. Daar zal Zuid-Holland op terugzeggen: "Dat kunnen wij doen. Wij kunnen ons aandeel — dat is ongeveer een kwart van het totaal — realiseren als we ook voldoende investeringen krijgen via het MIRT in met name het hele Oude Lijntraject." Dat is het gesprek dat nu loopt. Vervolgens wordt de vertaalslag gemaakt naar regionale woondeals. Dat zijn er vijf, want er zijn vijf regio's in Zuid-Holland. En dan kijk je of die optelsom van de regionale woondeals daadwerkelijk leidt tot de aantallen die voor Zuid-Holland noodzakelijk zijn, of die leidt tot twee derde betaalbaarheid, of die leidt tot voldoende sociale huur, et cetera. Als daar onvoldoende locaties in zitten om dat geloofwaardig te maken, dan zeg ik tegen de provincie Zuid-Holland: ik weet nog wel een paar locaties. Ik weet die locaties bijvoorbeeld omdat gemeenten tegen mij zeggen: wij willen wel bouwen, maar we mogen hier niet bouwen, terwijl we dat eigenlijk wel willen. Op dat moment kan dat een interventie zijn. Als de provincie gewoon de getallen waarmaakt, dan heb je weer minder poot om op te staan om dat gesprek te voeren. Zo hoort dat te werken.

Wat ik daarnaast ook doe: als ik zie dat er heel erg lang heel erg veel dispuut is over een locatie, bijvoorbeeld over de Gnephoeck, dan heb ik de neiging om even mee te willen denken. In dit geval heb ik Wim Kuijken, oud-deltacommissaris, gevraagd even mee te denken met de provincie en met Alphen aan den Rijn. Die komt binnenkort met een advies en over dat advies ga ik dan vervolgens in gesprek met de provincie en met de gemeente Alphen aan den Rijn, omdat ik denk dat het ook zinnig is om jarenlange, slepende discussies over locaties gewoon op te willen lossen. Dat zie ik ook als onderdeel van mijn regievoering, maar in hoofdzaak spreek ik provincies aan op de te realiseren aantallen, op de betaalbaarheid en op de taakstelling die men heeft.

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

Ik zou bijna zeggen tegen al die mensen die nu op een woning zitten te wachten, die dat

niet meer kunnen en die maar zitten te wachten op iets: zonder wrijving geen glans. Want u vertelt het nu net alsof dit allemaal vanzelf gaat door het proces en door het provinciaal bod dat eraan komt. Maar ik verwacht juist dat dat omgeven is met vrij veel randvoorwaarden, die ook wel begrijpelijk zijn. Daar zit ook steeds de crux van mijn vraag. Dat proces moeten we ook door, maar daardoor komt Lansingerland niet tot die bouw, en al heel lang niet tot die bouw. Ik heb u in dit debat niet gevraagd om te zeggen dat u daar nu even doorheen gaat breken. Dat heb ik niet gevraagd. Ik heb wel gevraagd of u, voor bijvoorbeeld 2023, inzichtelijk kunt maken op welke locaties die concrete aantallen gebouwd gaan worden, want dat overzicht heeft de Kamer niet. Ik zou u toch willen vragen: bent u bereid om dat overzicht voor bijvoorbeeld 2023 en 2024 te verstrekken aan de Kamer, zodat zij kan zien dat die 90.000 eraan gaan komen?

Minister De Jonge:

Ja, en dat ga ik doen na januari. In januari hoop ik de regionale woondeals te hebben gesloten. Daarin wil ik de aantallen hebben doorvertaald in betaalbaarheidstypologieën, in doelgroepen, in aantallen en in locaties, tot op het niveau van iedere regio. Dat is ook het moment waarop ik u dat totaaloverzicht weer terug kan geven: dit zijn de aantallen, die in deze jaren, op deze locaties gerealiseerd zullen worden. Voor de komende jaren zal dat wat helderder gebeuren en voor de latere jaren 2028, 2029 en 2030 wellicht iets impressionistischer, omdat er dan ook nog keuzes in zitten. Daar zal uit blijken: Lansingerland, wel of niet, en onder welke condities wel of niet. En daar zal ook uit blijken: Gnephoek, wel of niet, en onder welke condities wel of niet.

U onderstreept één ding terecht: er zit voor een deel onderhandelings spel in wat de provincies nu aan ons teruggeven en bij ons neerleggen als hun provinciale bod. "Wij kunnen deze aantallen realiseren als we de hoofdprijs uit de MIRT-ruif krijgen." Dat hoort er ook bij. Dat vind ik niet erg. Ik vind het terecht dat provincies voor zichzelf opkomen. Soms moet je een beetje door de lobby heen lezen. Als je daar doorheen leest, dan zie je dat wat er overblijft, soms gewoon een terechte claim is. Soms zijn er gewoon infra-investeringen nodig om dit soort aantallen woningen te realiseren. Daarom hebben we daar ook zo veel geld voor gereserveerd in het coalitieakkoord.

De voorzitter:

Dat overzicht noteren we als een toezegging.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb daarover nog een korte vraag. De minister weet dat ik best wel enthousiast ben over hoe hij te werk gaat en over hoe hij de regie aan het vormgeven is, maar het gebeurt wel heel erg via de provincies. Het overzicht dat via die woondeals terugkomt, hebben we nodig — dat betoogde ik net al — maar we hebben ook de korte termijn nodig. Daarom heb ik de minister uitgedaagd om de bouwhelm op te zetten, om op stap te gaan richting de ontwikkelende bouwers en aan hen, en dus niet aan de provincies, waarmee de onderhandelingen over de lange termijn plaatsvinden, te vragen: hoeveel en waar ga je eigenlijk bouwen in het komende jaar? Dat is een andere vraag dan die u nu stelt aan de provincies.

Minister De Jonge:

Zeker, maar ook als je die vraag stelt, zullen bouwers zeggen: dat hangt ervan af of het

bestemmingsplan op tijd wordt gewijzigd, of de vergunning op tijd rond is, of we een bijdrage krijgen uit de Woningbouwimpuls, of er versnellingsmiddelen ter beschikking worden gesteld, wat de hoogte is van de kosten van de bouwmaterialen, wat de hoogte is van de rente et cetera. Dan krijg je een hele bak met variabelen terug. Wat we moeten doen, is het combineren. We moeten tot een adequate monitor komen. Je zou kunnen zeggen dat het in ons kleine landje best bijzonder is dat we dat niet hebben, dat het nog helemaal gebouwd moet worden en dat we op dit moment niet kunnen leunen op een monitoringssysteem dat al jaren bestaat. Welke projecten zitten er nou eigenlijk in de pijplijn? Wat is eigenlijk de beoogde startdatum van de bouw? Dat is op dit moment niet beschikbaar op nationaal niveau en, grosso modo, ook niet op provinciaal niveau. De data die bouwers hebben, hoeven niet overeen te komen met de data die daarvoor op geaggregeerd niveau beschikbaar zijn. Dat is te snappen vanuit de fluctuatie en vanuit het voorkomen van allerlei bureaucratische belasting, maar dat helpt niet als je de vinger aan de pols wilt houden. Strakke monitoring en op tijd kunnen bijsturen zijn onderdeel van de sturing. Ik ben het dus zeer met u eens dat de noodzaak daartoe bestaat, maar het is wel work in progress om daar te komen.

Dan de NHG als betaalbaarheidsgrens. Wat noemen we eigenlijk betaalbaar? Die vraag krijg ik best veel. In onze Nationale Woon- en Bouwagenda hebben we afgesproken dat voor huur €1.000 als betaalbaarheidsgrens wordt gehanteerd. Ten aanzien van koop geldt de NHG van €355.000 als betaalbaarheidsgrens. Ik beweer daarmee niet dat €1.000 voor alle mensen betaalbaar is. Natuurlijk niet, zou ik bijna willen zeggen. Voor heel veel mensen is dat nog steeds een heel hoge prijs. Gelukkig bevindt het gros van de huurwoningen zich ver onder die prijs. Maar u vraagt: tot welke grens noem je dingen betaalbaar? €1.000 aan de huurkant en €355.000 aan de koopkant. Binnen de huurkant hebben we het natuurlijk nader gesegmenteerd. We verwachten dat alle gemeenten die nog onder de 30% sociale huur zitten, hun been gaan bijtrekken in de komende jaren en gaan streven naar die 30%. We gaan er ook op toezien dat dat gebeurt.

Stel dat je 250.000 sociale huurwoningen bouwt van die 900.000 en dat je twee derde betaalbaar wilt hebben. 250.000 van 900.000 is 27%. Twee derde betaalbaar is 67%. Dat betekent dus dat je een middensegment hebt van 40%. We hebben nu niet gezegd: daarvan moet dit deel huur en dit deel koop zijn. Maar we gaan er echt van uit dat er in iedere regio een deel middensegment is dat bestaat uit huur en koop. De grootste inzet in de komende tijd is gericht op het betaalbare middensegment. We zullen de NHG-grens natuurlijk moeten indexeren. Dat kan niet anders, want anders wordt de doelgroep die door de Nationale Hypotheek Garantie wordt beschermd, te klein. Maar ik ben niet van plan om daarmee gelijke tred te houden als het gaat over de vraag: wat noemen we betaalbaar? Dan zou je, omdat de gemiddelde woningprijs zo snel is gestegen in de afgelopen jaren, de betaalbaarheidsdefinitie heel sterk gaan oprekken, terwijl de inkomens in de afgelopen jaren natuurlijk niet zo heel snel zijn gestegen. Kortom, er zal een differentiatie ontstaan in wat we "NHG" noemen en wat we "betaalbare koop" noemen. Ik kom daar nader op terug op het moment dat we de nieuwe definitie van de NHG zullen geven. Ik verwacht dat dat ergens in de komende weken zal zijn.

Dan het anticyclisch bouwen. Ik weet niet of je het "anticyclisch" moet noemen. Ik zou eerder willen zeggen: een hele voorspelbare bouwstroom. Ik wil een totaal voorspelbare bouwstroom hebben tot in ieder geval 2030, ongeacht de tegenwind. Mensen zullen mij

uitleggen dat dat eigenlijk niet kan, omdat er heel veel randvoorwaarden zijn die bepalen hoeveel woningen je kunt bouwen, zoals de rente, de bouwkosten et cetera. Dat is allemaal ongelofelijk belangrijk, maar ik wil toch een zo voorspelbaar mogelijke bouwstroom hebben. Dat wil ik ook omdat ik denk dat we die aantallen, gegeven de krappe arbeidsmarkt, alleen maar gaan halen als we heel veel meer gaan industrialiseren. Als je heel veel meer wilt industrialiseren, dan zul je veel voorspelbaarder moeten zijn in de aantallen. Daarnaast zul je veel meer eenduidigheid moeten creëren in de eisen. Op dit moment hebben bouwers, zeker als ze willen industrialiseren, veel "last" van allerlei gemeentelijke variatie die niet per se een hele beleidsinhoudelijke achtergrond heeft. Ik noem bijvoorbeeld de variatie in de milieuprestatie-eisen per gemeente. Ik zou denken: waarom eigenlijk? We hebben het Bouwbesluit, dus laten we er gewoon voor zorgen dat we één eenduidige lat hebben ten aanzien van wat we vragen op het gebied van circulariteit en milieuprestatie. Dat moet weliswaar een hoge lat zijn — we gaan de lat hoog leggen — maar wel een eenduidige lat, want anders is het niet goed te standaardiseren.

De voorzitter:

Er zijn inmiddels twee interrupties. Volgens mij heeft de heer De Groot er nog eentje over het vorige punt.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik zat eigenlijk te wachten totdat de minister verder zou gaan met de beantwoording van de vragen over het betaalbare segment. Ik heb daar nog twee vragen over gesteld. Komt de minister daar nog op terug? Want anders stel ik ze gewoon nog een keer, zodat ze beantwoord kunnen worden. Ik had het zelf ook over die 40%. Dat bevestigt de minister. Overigens zegt de minister hier in de Kamer: ik heb daarin geen onderscheid gemaakt tussen huur en koop. Maar in het woningbouwprogramma staat wel degelijk: 300.000 betaalbare koop en 50.000 middenhuur. Dat is die 40%. Daar ga ik dus van uit. Ik heb gevraagd hoe de minister op die 40% gaat sturen en met welk instrumentarium. En ik heb gevraagd of er in datgene wat gebouwd gaat worden, ook prijsklassen zitten onder de betaalbare koop van €355.000. Die vraag heb ik gesteld omdat het natuurlijk heel makkelijk zo zou kunnen zijn dat er in elk bouwproject huizen van €355.000 worden gebouwd en niet van bijvoorbeeld €275.000. Ik ben dus enerzijds op zoek naar het instrumentarium en anderzijds naar de klassen waarin gebouwd wordt, want anders is het straks nog niet betaalbaar voor starters.

Minister De Jonge:

Dat is een zeer terechte vraag. De 50.000 middenhuur is de taak die de woningcorporaties op zich nemen. Dat betreft dus niet alle middenhuur, maar de taak die de woningcorporaties op zich nemen. Het gaat dus niet om alle woningen met een huur tot €1.000, maar alleen om het woningcorporatiedeel. Dat doe ik bewust, omdat ik denk dat er meer nodig is dan die 50.000 van de woningcorporaties, ook al is het wel fijn dat ze dat willen doen. Die 50.000 van de woningcorporaties zullen ook geen woningen zijn met een huur van €1.000, maar met een huur veel dichterbij €750. Dat is een taak die de woningcorporaties toch al als hun taak rekenen. Sommigen zeggen tot €850 of tot €900, maar de woningcorporaties zullen zich in ieder geval richten op de goedkopere middenhuurwoningen. Maar ik verwacht dat er een groter aantal middenhuurwoningen nodig is, omdat de groep die middenhuur nodig heeft, groter is dan 50.000. Ik verwacht

dus eerlijk gezegd dat er op dit moment meer vraag dan aanbod is. Als wij zorgen dat we geen onverstandige dingen doen in de regulering van de middenhuur, dan zal die vraag er ook toe leiden dat het aanbod er komt. Ik ga zo in op hoe we dat willen doen.

Hoe sturen we daarop? In de regionale woondeals sturen we natuurlijk sowieso op 250.000 sociale woningen. Die moeten ergens komen in de optelsom van de regionale woondeals. Dat is één. Twee. We kijken in de regionale woondeals ook naar twee derde betaalbaar. Het verschil tussen wat er sociaal wordt gebouwd en wat er aan twee derde betaalbaar is, is het middensegment. Dat wil ik niet op voorhand onderverdelen in huur en koop. Dat laat ik aan de inschatting van de gemeenten zelf. Hoe sturen gemeenten daarop? Door in bestemmingsplannen heel duidelijk te zijn over wat zij willen hebben. Ik heb gezegd dat twee derde betaalbaar op het niveau van de regio moet worden gerealiseerd, dus in de regionale woondeal ga ik dát toetsen. Niet op het niveau van ieder individueel project, want soms kan het niet in een project, maar op het niveau van de regio moet die twee derde betaalbaar worden gerealiseerd. Zo zal ik sturen op die plannen. Daar moet een geloofwaardig verhaal op terugkomen.

Ik denk dat we heel veel meer zullen moeten industrialiseren om die betaalbaarheidsnormen te halen. U heeft vorige keer gezegd: als betaalbare koop allemaal €350.000 is, dan hebben starters nog steeds een probleem. Daar heeft u natuurlijk gelijk in, maar als we daar nog verder in specificeren, dan worden we zo voorschrijvend — daar waar ik, denk ik, al heel erg voorschrijvend ben — dat ik vrees dat de plannen dan vast kunnen lopen in een al te groot maakbaarheidsdenken. Ik denk overigens wel dat er veel goedkoper gebouwd kan worden door heel veel meer te industrialiseren. Dan zit je met het fenomeen van grond, want grond is zeer bepalend voor de prijs. Daar heeft u vaker op gewezen. Daar heeft de heer Grinwis vaker op gewezen. De heer Nijboer noemde het vandaag ook. Ik kom daar zo nog even op terug. Maar ook dat is natuurlijk een hele bepalende factor. Wij proberen op andere manieren te sturen dat koop niet alleen maar €350.000 is. Overigens, marktpartijen willen natuurlijk graag hun woningen verkopen. Als je kijkt naar de woononderzoeken en naar waar de vraag zit, dan zie je dat die op het betaalbare segment zit, dus onder de €350.000. Het zit niet allemaal precies onder die €350.000, maar ook verder daaronder. Kortom, ik denk dat de bouw er sowieso goed aan doet ook die variëteit op een goede manier te bedienen.

De **voorzitter**:

Meneer De Groot, zijn daarmee uw vragen beantwoord? Heel mooi. Dan ga ik door naar de interruptie van de heer Bisschop.

De heer **Bisschop** (SGP):

Die sluit hierbij aan. Er is een motie van ons aangenomen die de nadere uitsplitsing van die betaalbare woningen vraagt. Welke rol speelt die hier in dit plan van aanpak?

Minister **De Jonge**:

Als ik probeer mijn actieve herinnering op te halen aan die motie, dan ging die over de monitoring ervan, dus: wat wordt er nou eigenlijk gebouwd? Niet zozeer een doelstelling vooraf, maar de registratie achteraf: wat heb je nou eigenlijk aan plannen in de pijplijn zitten? Toch? Zo wil ik de motie ook graag uitvoeren. Ik wil die dus in de monitoring

onderbrengen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dat is inderdaad om er zicht op te krijgen. Daar begint het mee, natuurlijk. Maar ik kan me wel voorstellen, gezien de planperiode, als ik het even zo mag aanduiden, dat er ook sturingsmechanismen worden benut als je ziet dat er toch te veel in het hogere segment komt. Kan deze monitoring ook op die manier gaan functioneren als dat wenselijk is?

Minister **De Jonge**:

Dat zou wel moeten, denk ik. Dat zou wel moeten. Nu is de schaarste heel erg groot. Het woningtekort is zo groot dat eigenlijk bijna alles wat je bouwt, in welke prijsklasse dan ook, wel verkocht zal worden. Na verloop van tijd gaat dat natuurlijk wel anders zijn, sowieso omdat de rente is gestegen, dus dat merken mensen en bouwers nu al. Maar als je verder bent in het oplossen van de schaarste, dan zul je ook veel specifiekere moeten zijn in welke doelgroep je eigenlijk bedient. Dan kan het niet zo zijn dat je telkens aan de bovenkant van de markt blijft zitten. Van wat er de afgelopen jaren van de band is gerold aan woningen, is ruim meer dan de helft voor de meeste mensen met een normaal salaris gewoon niet betaalbaar. Al die woningen zijn wel allemaal verkocht en verhuurd. De schaarste was kennelijk zo groot dat men zich dat kon veroorloven. Dat is echt een hele slechte zaak, natuurlijk. Ik denk dat we heel ver van huis zijn als mensen met een gewoon salaris geen gewoon huis meer kunnen kopen. In die situatie zijn we eigenlijk wel beland, als we heel eerlijk zijn. Daar moeten we dus weer uit zien te komen. Dat gaat niet van het ene jaar op het andere jaar. Dat is natuurlijk een langer proces, maar dat moet wel.

De **voorzitter**:

We waren even teruggesprongen naar het vorige blokje. Ik stel voor dat u uw betoog vervolgt.

Minister **De Jonge**:

De vraag naar het anticyclisch bouwen kwam van het CDA. De heer Grinwis voegde zich daarbij door het met name over de stabiele bouwproductie te hebben. Helemaal anticyclisch zal het niet gaan, maar doorbouwen tijdens tegenwind, eigenlijk: bij tegenwind nog harder trappen, is volgens mij wat u vraagt. Dat is ook precies wat ik zou willen doen, door de aantallen zoals we die met de provincie en de gemeente afspreken, daadwerkelijk te zien als prestatieafspraken en op die manier daarop te sturen, en door veel stellender en stilliger te zijn in dat je bijvoorbeeld echt wilt dat twee derde van de woningen betaalbaar is. Natuurlijk is het allemaal veel makkelijker om hele dure woningen neer te zetten — je zult ze nog verkopen ook — maar twee derde moet betaalbaar zijn. Dat doen we door ook op een veel voorspelbaarder bouwproductie te sturen, zodat er een veel voorspelbaarder bouwstroom is aan de kant van de bouw. Dat doen we door veel meer te standaardiseren in eisen, zodat de industrialisatie beter op gang kan komen waardoor je dus ook weer goedkoper kunt bouwen.

Doorbouwen tijdens de crisis en een doorbouwgarantie zijn natuurlijk thema's waar we zelf ook over nadenken. Ik denk dat dat nu niet per se aan de orde is. Ik denk wel dat het noodzakelijk zou kunnen zijn om daarover na te denken en dat je dat soort ideeën klaar moet leggen voor als het nodig is. Misschien nog daaraan toevoegend: wat

natuurlijk ook helpt, is dat de woningcorporaties weer investeringsvolume hebben voor de komende periode en dat ze zich hebben gecommitteerd aan een enorm ambitieuze prestatieafspraken. Maar woningcorporaties hebben ook echt fors volume. De afschaffing van de verhuurderheffing brengt de ruimte met zich mee om 250.000 sociale woningen en 50.000 middenhuurwoningen neer te zetten, waarmee een investeringsvolume gemoeid is van zo'n 60 miljard. Dat is natuurlijk heel erg veel geld. Ook bij tegenwind is dat geld er, zij het dat rentes natuurlijk niet meehelpen op dat punt. Maar ook bij tegenwind is dat investeringsvolume beschikbaar.

Voorzitter. Dan gaan we naar de grootschalige woningbouw en de toegang tot het Mobiliteitsfonds. De heer Nijboer vroeg: van wie is dat geld nou eigenlijk? Niet van ons beiden, natuurlijk; dat is gewoon geld van de belastingbetaler waar we verstandige dingen mee doen. Het kabinet spreekt uiteraard met één mond, zo nu en dan met de mijne, vanmiddag bijvoorbeeld. In het coalitieakkoord is het eigenlijk heel duidelijk, namelijk: het geld is bedoeld voor infrastructuur om woningen te bouwen, om woningen bereikbaar te maken. Het is echt voor beide bedoeld. Het wordt niet aan woningen zelf opgemaakt, maar het gaat naar wegen, fietspaden, asfalt, treinen, trams of andere mogelijke vervoersmiddelen, om woningbouw mogelijk te maken, om wijken te ontsluiten bijvoorbeeld. Wij richten 6 miljard van die 7,5 miljard op de zeventien grootschalige woningbouwgebieden. Wij richten zo'n 1,5 miljard van die 7,5 miljard op de versnelling van grootschalige woningbouwprojecten die over het hele land verdeeld zijn. Daarvan hebben we al 1,2 miljard weggezet; dat weet u ook, die kent u. We hopen in november de resterende MIRT-middelen toe te delen aan projecten. Dat is weer behulpzaam om in december en januari tot regionale woondeals te komen, waar die MIRT-middelen vaak voorwaardelijk voor zijn.

Dan de Woningbouwimpuls.

De voorzitter:

De heer Nijboer heeft een interruptie.

De heer Nijboer (PvdA):

Het is best een pot geld. Het is best serieus geld, dus ik ben wel benieuwd waar dat dan naartoe gaat. Het is helder: het gaat naar de ontwikkeling van woonwijken en de infrastructuur daarnaartoe. Maar wat is de verhouding tussen openbaar vervoer en wegen? Wat is de verdeling over de regio's ongeveer? Dat zijn dingen die ik als Kamerlid toch wel graag wil weten.

Minister De Jonge:

Dat snap ik. In november zal ik samen met Harbers een brief aan de Kamer sturen waarin de resultaten van de MIRT-overleggen vermeld staan. Het is nu natuurlijk nog volop in beweging, en ook volop in onderhandeling, zou je kunnen zeggen. De creativiteit van provincies en gemeenten is schier eindeloos. Ieder landsdeel weet moeiteloos die 7,5 miljard aan zichzelf toe te bedelen, maar het zal toch een kwestie van kiezen zijn. Het is een astronomische hoop geld. Het is ook kabinetten lang geleden dat er zo veel geld voor infrastructuur beschikbaar was. Dat is ook nodig, want dat is nodig om al die woningbouw te ontsluiten. Maar het is toch ook wel weer vrij snel op als je het goed wilt besteden. Er zijn in ieder geval meer plannen dan dat er geld is, dus kiezen is

altijd moeilijk. Regionale verdeling telt daarbij natuurlijk, maar zeker bij deze 7,5 miljard, die ook zo duidelijk in het coalitieakkoord gelabeld is als infrastructuurmiddelen om woningbouw mogelijk te maken, zullen we heel goed kijken naar: helpt het eigenlijk voor de woningbouw? Dat is nog belangrijker dan de regionale spreiding. Bij de versnellingsmiddelen, dus de 1,5 miljard van de 7,5 miljard, hebben we wel heel goed op die regionale spreiding gelet.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is heel veel geld, maar één Lelylijn en je bent het bijna kwijt, dus zo veel kan er ook weer niet mee. Daarom vind ik regionale spreiding belangrijk. En kan het criterium "helpt het voor woningbouw?" nog iets meer aangescherpt worden? Is dat het aantal woningen of het aantal betaalbare woningen? Op basis van welke criteria komt het kabinet straks tot de verdeling van die overige 6 miljard?

Minister **De Jonge**:

Ik meen dat u die criteria kent, want die hebben we natuurlijk ook in brieven aan de Kamer doen toekomen. Dat gaat inderdaad over aantallen woningen, dus: hoeveel woningen voor je geld? Wat is de woningwaarde per euro? Dat is een leidend criterium. De vervoerswaarde is ook een leidend criterium. Zo delen we het toe. Dat willen we weer maximeren op de rijksbijdrage per woning, want anders worden sommige woningen wel heel erg duur. Zo willen we daarnaar kijken. Dat is een geobjectiveerde verdeling. We zullen uiteraard ook verantwoorden hoe we tot die verdeling zijn gekomen op het moment dat we de MIRT-middelen daadwerkelijk hebben toebedeeld. In november zal ik samen met collega Harbers — want het is echt een coproductie — de Kamer daarover informeren.

De **voorzitter**:

U heeft ook nog een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nog één vraag op weg naar november, want als in die brief de hele 7,5 miljard wordt toebedeeld, dan is het ook een soort van voldongen feit. In hoeverre wordt daar nog een beetje flexibiliteit betracht c.q. in de gaten gehouden of realisatie van woningbouw en het aanleggen van infrastructuur daadwerkelijk hand in hand gaan? Want het is kiezen in schaarste en als je de hele 7,5 miljard nu in één keer wegzet, dan ben je daarna niet zo flexibel meer, ben ik bang.

Minister **De Jonge**:

Nee, dat klopt, maar het is natuurlijk wel nodig om snel duidelijkheid te geven, want je wilt ook dat die plannen snel doorgaan. Er zijn heel veel regio's die plannen hebben. Neem even Zuid-Holland. Langs de Oude Lijn kun je astronomisch veel woningen bouwen, mooi binnenstedelijk verdicht en zo. Dat is precies wat we moeten doen in Zuid-Holland. Maar er is aan infra een hoop nodig om die woningen mogelijk te maken, bijvoorbeeld viersporigheid. Dat gesprek heb je natuurlijk met de provincie. Wat moet het dan eigenlijk kosten? Wat is verantwoord om vanuit het Rijk te doen? En hoeveel woningen trek je eigenlijk los met die investering? Dat doen we eigenlijk in alle zeventien grootschalige woningbouwgebieden op die manier. Welke infra is nodig om er überhaupt woningen te kunnen bouwen? Hoe hoog kan de dichtheid zijn met een bepaalde

infrastructuurinvestering? En wat is dan eigenlijk de optimalisatie tussen die twee? Dat is waar hele teams van ons beiden al een aantal maanden mee zoet zijn, ook in dispuut met de provincies. Dat ei moet je gaan leggen. Dat willen we dus in november leggen. Op het moment dat je die stap hebt gezet, trek je ook heel veel plannen los. De woningwaarde, dus het daadwerkelijk aantal gerealiseerde woningen, is daarbij eigenlijk de meest leidende factor. Daarbij gelden natuurlijk meerdere afwegingen, maar als je het allemaal platslaat, dan is het: hoeveel woningen kun je met deze weg of dit stukje spoor daadwerkelijk gerealiseerd krijgen? Dus infra als randvoorwaarde voor woningbouw en dat optimaliseren: zo zien we het.

De voorzitter:

Meneer Grinwis, ik heb de minister inmiddels drie keer horen zeggen dat er in november meer informatie komt. Het is wel al 16.00 uur en om 17.00 uur gaan de eerste leden weg, dus ik wil u heel graag het woord geven, maar met dat in gedachten.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Helder, voorzitter. De minister weet de voorbeelden wel weer te kiezen. Voor de Oude Lijn ligt er natuurlijk een prachtige motie voor, dus ik ga hem daarop niet tegenhouden. Dit criterium leidt er wel toe dat de investeringen helemaal neer zullen dalen in bepaalde hoogstedelijke concentraties. Daar zijn ze hard nodig, dus daar ga ik niet voor liggen, maar ik sluit me wel aan bij de zorg van de heer Nijboer, van: oei, dan is regionale spreiding wel een dingetje. Daar moet dan bij andere instrumenten zoals de Woningbouwimpuls beter op gelet worden, denk ik. Dat geef ik nog even mee.

Minister De Jonge:

De middelen richten we op de zeventien grootschalige woningbouwprojecten. Die hebben we al vastgesteld, dus daar richten we de middelen op. In die zeventien grootschalige woningbouwprojecten zit een zekere regionale spreiding. Daar zit Groningen bijvoorbeeld in. Zwolle zit erin. Arnhem-Oost hebben we daaraan toegevoegd. Dat is ook de regio, buiten de Randstad. We hebben daar echt wel rekening gehouden met regionale spreiding, maar je kijkt natuurlijk ook naar: waar is de binnenstedelijke verdichting het grootst en waar is de demografische groei het grootst? Het is ongelooflijk belangrijk om ook daarop toe te zien. In de WBI zit een grotere regionale component, juist een extra regionale component, omdat we de kleine gemeenten meer toegang hebben gegeven tot die regeling. In de versnellingsmiddelen hebben we ook een grote regionale component toegepast. Die grootschalige woningbouwlocaties doe je juist daar waar dat het meest nodig is en waar ook de aantallen die gerealiseerd moeten worden het meest nodig zijn. Had ik Eindhoven eigenlijk al genoemd? Ook de regio. Dit waren de criteria, precies. Als ik ze allemaal paraat had gehad, had ik dit gezegd. Maar ze staan ook allemaal in de Kamerbrief.

Dan de Woningbouwimpuls voor kleine gemeenten. De vierde tranche is inmiddels gesloten. Er is niet overtekend. Volgens mij is er 170 miljoen aangevraagd. Er was meer geld beschikbaar. Er wordt nu beoordeeld. Ik kan niet zeggen: laat de kleintjes wat makkelijker door het poortje glippen. Het is wel zo dat kleinere gemeenten nu ook makkelijker toegang hebben tot de Woningbouwimpuls.

Ik wil vrij snel met de vijfde tranche starten. Ik zie namelijk dat het bedrag dat geclaimd

is lager is dan wat er op dit moment beschikbaar is. Ik vermoed dat het ook iets te maken kan hebben met überhaupt de algehele drukte bij gemeenten. Ze moesten namelijk ook werken aan de versnellingsprojecten en een onderbouwing voor het MIRT. Daarnaast was het zomervakantie toen de regeling openstond. Dat kan deels de verklaring zijn voor een niet zo heel erg hoge inschrijving. De nood om ondersteund te worden door de Woningbouwimpuls is wel groot. Ik ga dus snel starten met de vijfde tranche.

Hoe kan de bureaucratie eruit gehaald worden? Ik vind dat woord eerlijk gezegd niet correct. Ik vind het heel logisch dat je vraagt: "mag ik even weten wat je eigenlijk gaat bouwen?" en "waarom is het eigenlijk nodig dat de belastingbetaler meebetaalt aan jouw project?" Je hebt ook nog eens een keer verantwoording af te leggen aan de Rekenkamer, die, zoals u weet, kritisch is op de Woningbouwimpuls; té kritisch, vind ik. Dat er vragen worden gesteld of het goed besteed belastinggeld is, vind ik wel terecht. Je moet je daarover ook kunnen verantwoorden. We moeten die vragen dus ook wel stellen bij een aanvraag. Maar ik vind het woord "bureaucratie" eigenlijk niet zo op z'n plaats.

Dan de vragen over grond. De VVD heeft daar vragen over gesteld. De heer Nijboer heeft daar vragen over gesteld. Eerder waren er ook de moties van de heer Grinwis en mevrouw Beckerman. Grond is bepalend; dat klopt gewoon. Grond is bepalend voor de hoogte van de prijs van huizen. De prijs van grond is deels te beïnvloeden, door in een bestemmingsplan helder, duidelijk en directief te zijn over wat je daar gebouwd wilt hebben en wat het mag kosten. Dat drukt ook vaak de potentiële grondopbrengst. Maar als een projectontwikkelaar die bijvoorbeeld eigenaar is van die grond om die reden zegt "dan bouw ik toch niks", dan is het toch wel een ingewikkelde manier van sturen. Je ziet ook altijd dat die onderhandeling er wel in zit. Heeft een gemeente dan voldoende instrumentarium in handen om zo'n ontwikkelaar toch tot bouwen te bewegen en een verminderde opbrengst op zijn grond te laten accepteren? Dat is echt de vraag. Natuurlijk kan je grond kopen en uiteindelijk ook onteigenen. Je hebt allemaal mogelijkheden om te sturen, zoals het voorkeursrecht, het kostenverhaal en de anterieure overeenkomst. Ik vraag mij wel af of de gemeentelijke instrumentenkist op dit moment goed genoeg gevuld is om daarin de baas te zijn; laat ik het zo maar zeggen. Dat is namelijk wat je wil. Je wilt dat de gemeente de baas is over de grond, maar de gemeente kan niet altijd de eigenaar zijn. Heel vaak is grond privaat eigendom. Daar is ook niks mis mee, zolang je als gemeentelijke overheid aan het stuur blijft zitten om te bepalen wat ergens wordt gebouwd.

Er komt een onderzoek van de ACM. Op dit moment is de ACM bezig met een onderzoek. Ik denk dat dat heel behulpzaam gaat zijn. Het zal heel inzichtelijk maken wat er wellicht tekort zou kunnen komen aan het gemeentelijk instrumentarium. Zoals ik zei is er een motie van Grinwis en de repeterende inzet van meerdere fracties, die ik ook gewoon begrijp. Ik ben het er ook gewoon mee eens. Het is alleen te complex om zomaar even te zeggen: dan moeten we dus dit gaan doen. Ik wil in de komende periode ook voor mezelf expertsessies houden, met experts en hoogleraren uit het hele land, om te kijken wat het meest verstandig is om toe te voegen aan het instrumentenkistje van gemeenten ten aanzien van grond, als dat nodig is. In het eerste kwartaal van 2023 wil ik met een grondbrief komen om daarover het debat te vervolgen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Eigenlijk waren dat heel veel woorden om te zeggen: we gaan er nog naar kijken en we weten het nog niet. Maar een van de kritieken van Aedes, de koepel van corporaties, was: we krijgen het ook niet bij gemeenten voor elkaar. Er zijn dan afspraken getekend, men wil woningen bouwen, maar bij marktpartijen is het vaak te duur en bij gemeenten lukt het ook niet. Ziet de minister dat probleem ook?

Minister **De Jonge**:

Deels. Ik zie zeker het probleem van locaties. Daar hebben woningcorporaties denk ik ook gewoon een terecht punt. We weten het zelf, omdat we inmiddels een aanbesteding hebben gedaan via het Rijksvastgoedbedrijf voor flexwoningen, zonder daarvoor al de locaties te hebben. Daar nemen we dus een zeker risico mee. Voor je het weet, staan ze toch allemaal bij onszelf in de achtertuin. We zijn de locaties voor die 2.000 woningen nu heel hard aan het vergaren, om daarin de versnelling voor de flexbouw aan te brengen. Dan zien we hoe taai het kan zijn om locaties te krijgen. Dat is natuurlijk het dagelijkse gesprek van de woningcorporaties met gemeenten. Ik ben het er alleen niet mee eens dat gemeenten daar helemaal niets in zouden kunnen doen. Je kun wel degelijk iets doen. Je gaat zelf over dat bestemmingsplan. Als je daarin zegt "ik wil gewoon dat er op deze plot een x-aantal sociale woningen komen", dan is dat het gemeentelijke verdict ten aanzien van een projectontwikkeling of een gebiedsontwikkeling in de gemeente, ook al is de grond niet van jou. Dan kan er vervolgens een hele onderhandeling gaan ontstaan, van: kan dat eigenlijk wel uit; hoever moet je dan de hoogte in bouwen, et cetera. Dat zal. Dat moet ook. Maar een gemeente is wel zelf de baas over zijn eigen bestemmingsplannen. Die notie moet soms meer indalen. Daarbij mogen corporaties denk ik terecht op gemeenten rekenen.

Dat gesprek wordt soms nog niet goed genoeg gevoerd, maar daarbij helpt wat we de komende periode gaan doen natuurlijk wel. Ik heb namelijk prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. We gaan regionale woondeals maken met gemeenten. Op gemeenteniveau zal vervolgens de lokale prestatieafpraak ten aanzien van de sociale huur moeten worden gemaakt. Daarin wordt natuurlijk ook wel degelijk tot op locatieniveau vastgelegd waar welke sociale huur in welk project komt. Ik denk eerlijk gezegd dat het ook een kwestie is van de fase waarin we zitten en dat het zich de komende tijd laat oplossen. Dat is met uitzondering van het element grond. Ik vind namelijk dat we er beter over na moeten denken of we daarvoor niet extra instrumenten in het gemeentelijke kistje moeten doen.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Het aantal bouwvergunningen daalt; wat kunnen we daaraan doen? Inderdaad, dat zien we dalen. Dat moet weer stijgen. We zien gelukkig nog niet zozeer dat de productie, dus het aantal woningen dat het oplevert, op dit moment aan het dalen is. Maar het aantal bouwvergunningen daalt wel. Dat kan natuurlijk een probleem opleveren over — pak 'm beet — anderhalf of twee jaar. Het aantal bouwvergunningen zal dus zo snel mogelijk nadat die regionale woondeals gesloten zijn weer omhoog moeten. Voor een deel is het

gemeentelijke capaciteit. Daarvoor hebben we natuurlijk de flexpoolregeling. Dat is overigens een ondersteuning van de capaciteit aan de kant van gemeenten. Het zou ook mooi zijn als marktpartijen zelf meer instappen in die hele gebiedsontwikkeling; dat willen ze ook. Dat scheelt ook gemeentelijke capaciteit. Voor een deel zijn het ook ontwikkelaars die het aanvragen van een vergunning eventjes aanhouden, omdat ze denken: komt dat project eigenlijk wel rond? Ook dat speelt dus. Maar we zullen die vergunningverlening weer terug omhoog moeten brengen, want anders gaan we de aantallen die we wel nodig hebben niet halen.

Er is een aantal vragen gesteld over de flexpools, maar dat is gewoon een regeling die er staat. Er is twee keer 40 miljoen beschikbaar. Daar kunnen provincies aanspraak op maken. Gemeenten en provincies maken er veel gebruik van. Dat geld komt wel op; daar maak ik me geen zorgen over.

De SGP vroeg naar het versnellen van de procedures. Ik wil in het vierde kwartaal — dat heb ik vorige week al toegezegd — op een rij zetten wat we allemaal doen om die procedures te versnellen. Dat zal voor een deel gaan via een wetswijziging van de wet regie op de volkshuisvesting. Voor een deel zal dat op een andere manier moeten, namelijk met meer samenwerkingsafspraken, het versterken van de capaciteit en de expertise en misschien ook met het op een andere manier inrichten van procedures, ook zonder dat de wet daarvoor hoeft te wijzigen. Maar voor een deel zal het ook echt gaan via wet- en regelgeving. Dat is zo complex dat ik dat, ook omwille van de tijd, in een brief aan uw Kamer doe toekomen om daar op een ander moment over te kunnen debatteren.

Dan het optoppen van flatgebouwen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Mag ik even iets vragen voor de duidelijkheid?

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer Bisschop.

De heer **Bisschop** (SGP):

Nou, niet zozeer een interruptie. Ik miste eventjes de termijn die u noemde.

Minister **De Jonge**:

Het kan zijn dat ik die niet heb genoemd, maar ik denk dat ik oktober of november van plan was. Het is november, tenzij iemand vanuit de ambtelijke ondersteuning nu meeluistert en denkt: help, wat zegt hij nou. Het is november, denk ik.

Dan het optoppen van flatgebouwen. Dat is inderdaad een binnenstedelijke toevoeging die gewoon goed kan werken. Dat ben ik dus zeer met de heer Boulakjar eens. Het is wel afhankelijk van de lokale omstandigheden, de bouwtechnische kwaliteit van wat eronder staat en ook wel van waarborgen voor de leefbaarheid. Platform31 heeft becijferd dat de inzet op splitsing en optoppen zo'n 5.000 tot 10.000 woningen kan opleveren per jaar, extra zelfs. Dat wil ik nog wel even getoetst hebben op realisme, hoor. Ik ben op dit moment aan het kijken wat de mogelijkheden zijn en waar die

optopprojecten tegen aanlopen. Voor het einde van het jaar kom ik hier in enige Kamerbrief op terug. Laten we dan even bekijken of brigades daar een toegevoegde waarde voor hebben. Sowieso is een optopbrigade wel iets waar je graag wil werken. Het klinkt heel goed, dat sowieso.

De aansluiting op drinkwater. Dat valt onder lenW, maar het is wel fijn als lenW dat waarmaakt, anders heb je straks woningen waarin de drinkwateraansluiting onvoldoende werkt. lenW is volop in gesprek met de drinkwaterbedrijven om te kijken waar wat extra nodig is, gegeven de 900.000. Het gesprek met Vewin wordt dus volop gevoerd. Daarnaast zijn we aan het kijken of je in het Bbl ook nog zou kunnen normeren ten aanzien van de nieuwbouw. Dat dispuut hadden wij afgelopen week, toen er een motie is ingediend van de Partij voor de Dieren, meen ik. Daar zitten heel veel voordelen aan. Er zijn ook wel een aantal nadelen die je zou moeten willen benoemen. Die ga ik eventjes op een rijtje zetten. Ik had om die reden gevraagd om de motie aan te houden, maar daarin heeft de Partij voor de Dieren niet bewilligd. Of de motie wordt aangenomen of niet, weet ik dus nog niet. Maar ik ga sowieso de voor- en nadelen van nadere regels rondom watergebruik in nieuwbouwwoningen na.

Dan de vakantieparken van mevrouw Beckerman. Nou ja, ze zijn niet van mevrouw Beckerman. U gebruikte vandaag overigens niet het woord roompottisering, wat ik teleurstellend vind. Daarom gebruik ik het zelf. Ik ben daar wat afhoudend in geweest. Daar wijst mevrouw Beckerman mij op. Ik denk dat dat een terechte observatie is, misschien deels ten onrechte; laat ik het zo formuleren. Ik vind het moeilijk om generiek te zeggen dat ik wel weet wat goed is voor "de vakantieparken" in Nederland. Dat bedoelt u ook niet. Maar dat maakt mij wel terughoudend om met één bil op de stoel van een gemeente of een provincie te gaan zitten als het gaat over vakantieparken. Ik zie wel het volgende; dat is ook wat mevrouw Beckerman denk ik problematiseert. Er is wel degelijk een beweging waarbij het bestemmingsplan er de ruimte toe biedt dat een niet nader te noemen firma van vakantieparken kan instappen op een vakantiepark en daar binnen de ruimte die het bestemmingsplan nu eenmaal biedt iets heel anders gaat doen dan de bewoners die daar nu wonen nodig vinden of dan de gemeente eigenlijk wil, als ze er van tevoren goed over na hadden gedacht.

Ik denk dat ik generiek gezien niet vind dat een oud vakantiepark niet zou mogen worden gerevitaliseerd of opgekocht. Ik vind zelfs niet dat de bestemming daarvan niet zou mogen veranderen. Wat je alleen wilt, is dat er vooraf, door de gemeente, een bewuste keuze wordt gemaakt over wat daarmee moet gebeuren. Dan kun je namelijk ook nadenken over het volgende. Hoeveel ruimte willen we de huidige recreanten straks bieden, ook in het nieuwe concept? Welk deel willen we camping laten en op welk deel zouden we vakantiehuizen willen verhuren? Je wilt niet dat alle campings onbedoeld veranderen in huisjesparken. Daarom zou ik eigenlijk toch tegen mevrouw Beckerman willen zeggen: laat me, daar waar ik wat afhoudend ben geweest, even nadenken over het volgende. Hoe kan ik gemeenten het beste ondersteunen? Hoe kan ik het beste, samen optrekkend met gemeenten en met de club Vitale Vakantieparken, komen tot een ondersteunende aanpak voor gemeenten? Ik bedoel dus geen overnemende aanpak, maar een ondersteunende aanpak.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is in ieder geval een stapje in de richting. We hebben natuurlijk best wel lang nee gehoord. We horen ook steeds dat er gezegd wordt: is elke overname nou fout? Dat is nooit de probleemstelling geweest die we neer hebben gelegd. Wat we neer hebben gelegd, is: die roompottisering gaat hard. Dat heeft enorme impact op het landschap, maar ook op de recreanten. Ik zou de minister wel graag willen vragen — we zullen uiteraard weer met moties komen; ik wil straks graag een tweeminutendebat aanvragen — om juist ook met de recreanten te gaan praten die dit betreft. Die hebben zich inmiddels verenigd en kunnen heel goed duidelijk maken waar zij tegen aanlopen. Het is namelijk niet altijd het probleem dat het bestemmingsplan het toelaat. Er zijn bestemmingsplannen waar de gemeente heel netjes in heeft gezet dat het laagdrempelig moet zijn. Maar een bedrijf kan met zo'n overmacht een park op walsen dat mensen uit paniek al bijna weg zijn. Dat komt bijvoorbeeld doordat er op kerstavond mailtjes worden gestuurd of doordat er zoveel intimidatie is. Ik zou echt wel graag aan de minister willen vragen om ook met hen te gaan praten, zeker ook met de voorzitter van Vitale Vakantieparken, burgemeester Van Putten. Die maakte namelijk echt heel duidelijk hoe hard het nodig is dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen.

Minister De Jonge:

Wat ik dus zeg, is dat ik inderdaad misschien iets te terughoudend ben geweest als het gaat om eerdere oproepen van mevrouw Beckerman. Ik wil juist wel kijken of ik tot een ondersteunende aanpak kan komen. Geef me even de gelegenheid om erover na te denken hoe ik dat het meest verstandig kan doen, ook om te voorkomen dat ik daarmee met iedere huurdersvereniging van ieder vakantiepark om tafel moet. Nu u dat zo vraagt, denk ik meteen weer: o jee, wat heb ik nou toch weer toegezegd? Maar dat bedoelt u ook niet. U bedoelt met de verenigde club van de huurders, om ook hun observaties te delen. Dat kan ik doen. Geef me even de gelegenheid om tot een goede aanpak te komen. Ik weet niet of ik helemaal aan de verwachtingen van mevrouw Beckerman kan voldoen, maar ik doe daar altijd wel erg mijn best voor in het leven; zo is het ook.

Dan de belastingdruk voor corporaties.

De voorzitter:

Even voor mijn administratie: is het een toezegging aan mevrouw Beckerman dat u hierop terugkomt in een brief?

Minister De Jonge:

Ja.

De voorzitter:

Oké. Wellicht kan mevrouw Beckerman het tweeminutendebat ...

Minister De Jonge:

Ik denk dat ze dan geen tweeminutendebat aanvraagt; dat denk ik ook, hoor.

De voorzitter:

We gaan het meemaken. Vervolgt u de beantwoording.

Minister De Jonge:

Dat is ook mijn verwachting.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Jongens, we gaan al zo ver over de tijd heen. Laten we gewoon doorgaan.

Minister **De Jonge**:

Ja. De belastingdruk voor corporaties. De stelling dat de belastingdruk voor corporaties even hoog blijft door de ATAD en de Vpb, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing, klopt echt niet. Er is geenszins sprake van tenietdoen van de afschaffing van de verhuurderheffing door de ATAD en de investeringsmogelijkheden groeien wel degelijk. Daarom hebben woningcorporaties ook een handtekening gezet onder die prestatieafspraken, waarin staat dat we 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen en we heel veel woningen gaan verduurzamen et cetera. Kortom, dat klopt niet. Hoe het wel zit? Ik denk dat ik het omwille van de tijd wel eventjes netjes opschrijf; het is namelijk heel veel techniek. Dan is het maar duidelijk. Dat is dat.

Dan ga ik nu naar het blok betaalbaarheid.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Kan in dat briefje of wat het ook wordt, of in een toelichting bij de volgende begroting, wat duiding worden gegeven van het volgende? De verhuurderheffing kent natuurlijk een bepaalde verdeling over het land, en een verdeling van waar het voordeel van de afschaffing neervalt bij de woningcorporaties. Hoe is dít precies verdeeld over het land? Is het zo dat woningcorporaties die arm zijn hier minder last van hebben? Of wordt het toch ingehaald, omdat hun winst op papier door de waardestijging van woningen toch wel weer zodanig is dat ze er wel last van hebben et cetera? Hoe zit die verhouding precies?

Minister **De Jonge**:

Laat ik dat even meenemen in die brief; ik denk dat dat verstandig is om te doen. Dat weet ik nu ook niet uit mijn hoofd.

Dan veel verschillende onderwerpen onder het thema huur en betaalbaarheid. Ik had een briljante inleiding bij dit blok, maar die sla ik even over. Ik begin met de regulering van de middenhuur. Dat is een mooie overgang tussen het eerste en tweede, omdat er veel kritiek, zorg en onzekerheid is bij investeerders en bij bouwers. De regulering van de middenhuur leidt op dit moment tot zo veel onzekerheid dat investeringsbeslissingen worden uitgesteld. De heer De Groot vraagt: reflecteer daar eens op. Ik denk dat het waar is dat er investeringsbeslissingen worden aangehouden. Ik zeg er wel bij: het is zeker niet de enige onzekerheid die er op dit moment is. De rentestijging en de onzekerheid ten aanzien van de verwachtingen van wat de rente gaat doen de komende periode, hebben denk ik zeker zo'n grote invloed op dit moment. Ik denk dat de zorg en onzekerheid ook zeker te maken hebben met bouwkosten. Je ziet dat bouwkosten als gevolg van de oorlog in Oekraïne echt enorm zijn gestegen. Bouwmaterialen zijn soms zelfs niet meer beschikbaar. Er zijn dus veel meer onzekerheden waar we mee te maken hebben.

Dit is zeker een onzekerheid die wij zelf, overigens met reden, hebben geïntroduceerd. We hebben namelijk gezegd: je ziet dat, door die schaarste, die echt nog een tijd gaat aanhouden, voor woningen die dat zeker niet waard zijn de hoofdprijs wordt gevraagd. Als je dat wilt tegengaan en je huurders beter in bescherming wilt nemen, moet je eigenlijk een vergelijkbare bescherming voor de middenhuur introduceren, die ook geldt voor de sociale huur. Waarom ook eigenlijk niet? Je zou kunnen zeggen: daarmee raak je aan het eigendomsrecht. Natuurlijk, dat is zo. Maar ik ben het eigenlijk wel eens met wat mevrouw Beckerman zegt: je doet dat ter verdediging van een ander recht, namelijk het recht van huurders op wonen. Dat klopt dus. Je herstelt een erg scheve balans in de markt en door de schaarste vinden er echt veel excessen plaats. Ik denk wel dat investeerders terecht zeggen: zorg nou dat je snel die onzekerheid wegneemt; dan weten we waar we aan toe zijn en dan kunnen we ook weer investeringsbeslissingen nemen. Het gaat namelijk verder dan alleen de middenhuur. De middenhuur is vaak onderdeel van een groter project, waar bijvoorbeeld ook sociale woningbouw of de vrije sector in zit. Als je hier geen helderheid over hebt, dan stopt eigenlijk het hele project. Dat wil je niet. Je wil dat er vol gas wordt gebouwd. Ik vind dus ook dat we snel die helderheid moeten bieden.

Ik wil op korte termijn de contouren schetsen in een brief. Ik kan in november duidelijk maken welke keuzes we daadwerkelijk zullen maken. Dat werken we dan uit in een wetsvoorstel, dat volgend jaar naar de Kamer komt en per 1 januari 2024 zal moeten ingaan. Om alvast een doorkijkje te geven — ik denk dat het belangrijk is om dat alvast te doen — noem ik een aantal elementen.

Het eerste is dat de bovengrens van de regulering rond de 187 punten komt te liggen, wat overeenkomt met €1.000. Aanvankelijk had ik gezegd dat ik wil kijken of we nog wat hoger moeten gaan zitten, maar we zien dat echt het gros van de excessen juist plaatsvindt in dit deel en dat de grootste noodzaak voor regulering er juist in dit deel is. Daarom wil ik de regulering grosso modo tot €1.000 doen. Het hangt er een beetje van af welke keuzes we maken in het WWS. Als we daarbij werken met een opslag, dan zou je namelijk weer net ietsje hoger uit kunnen komen, maar je komt omstreeks rond die 187 punten en de €1.000 uit.

Voor de jaarlijkse huurprijsstijging geldt: inflatie plus 1%. Maar in tijden van hoge inflatie — dat heb ik ook eerder gewisseld met de heer Nijboer — wil ik daarvan af kunnen wijken. Dat weet u ook, want daarom gaan we op dat punt de wet ook aanpassen. Een derde element is dat ik wil dat de middenwoningen, de gereguleerde woningen, ook daadwerkelijk bij middeninkomens terecht komen. Dat betekent dat we een vorm van toewijzing zullen moeten toepassen. Anders lukt dat namelijk niet. Een vierde deel is dat de regulering gaat gelden bij nieuwe huurcontracten, dus niet bij de bestaande huurcontracten maar bij nieuwe huurcontracten. Dat geldt dus voor nieuwbouw, maar het geldt ook nadat mensen verhuisd zijn, dus bij nieuwe huurcontracten.

Dan de lastige puzzels. Het is belangrijk dat de bouw van nieuwe middenhuurwoningen kan doorgaan. Daarbij moeten we een verstandig midden zien te vinden in enerzijds de bereidheid van investeerders, bijvoorbeeld de pensioenfondsen, om te willen blijven investeren in middenhuur, en anderzijds de bescherming van de huurder. Waarom moet die balans erin zitten? Als we dusdanig bescherming bieden dat een pensioenfonds zegt

"ja, maar nu ga ik er niet meer investeren, want mijn pensioengerechtigden willen straks ook nog een keer pensioenindexatie meemaken; ik ga er dus niet meer in investeren" dan worden ze niet gebouwd, tenzij de overheid al die investeringen overneemt. Alleen, dat vindt de belastingbetaler waarschijnlijk weer niet verstandig. We moeten er dus voor zorgen dat investeerders bereid blijven om te investeren in middenhuur.

Dat doen we door te kijken naar het woningwaarderingssysteem en door dat niet linea recta door te trekken, maar door bijvoorbeeld rekening te houden met een aantal elementen die nu onvoldoende worden gewaardeerd om daadwerkelijk de middenhuur rendabel te kunnen neerzetten. Denk aan het extra waarderen van een gezamenlijke binnenruimte, een gezamenlijke tuin, grotere balkons of buitenruimten. Ook wil je bijvoorbeeld duurzame woningen extra waarderen. Dat vergt een aanpassing van het WWS. We zullen kijken of het daarmee rendabel genoeg is of dat er wellicht nog een generiekere opslag bij zou moeten. Dat zijn we nu aan het onderzoeken. ABF doet daarnaar een onderzoek. Dat onderzoek komt eind oktober bij ons. We willen dan de balans opmaken op basis van dat onderzoek en op basis van botsproeven die we doen om te kijken hoe dat uitpakt in de praktijk. Daar nemen we ook de cap op de WOZ in mee. De cap op de WOZ is nu 33%. Met name in Amsterdam en in Utrecht is dat wel heel krap. We kijken dus gelijk hoe dat met elkaar samenhangt.

Op heel veel punten kan ik dus nu al wel duidelijkheid geven, maar ik wil in de eerste helft van november aan uw Kamer kenbaar maken hoe dat WWS moet gaan functioneren op zo'n manier dat je wél de huurder beschermt maar dat je ook nog een redelijk rendement mogelijk maakt voor de beleggers, de pensioenfondsen.

Dan heb ik nog het punt van het omgaan met reeds gemaakte afspraken tussen gemeenten en ontwikkelaars. Dat moeten we goed toetsen. Uiteindelijk telt de wet natuurlijk voor iedereen. Je kunt niet zeggen: de wet telt, behalve als je in die wijk of in die en die gemeente woont. De wet telt natuurlijk voor iedereen. Ik wil kijken of er sprake is van een ongewenste overlap en, zo ja, hoe we daar dan mee omgaan en hoe nu de afspraken tussen gemeenten en projectontwikkelaars gelden. Vaak is dat vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Hoe verhouden die zich tot deze wettelijke regulering? Kortom, er zijn een aantal bekendheden en nog een aantal onbekendheden. Ik kom daar op korte termijn op terug. Ik zal ook nog even een brief aan uw Kamer doen toekomen over wat ik zojuist heb toegelicht.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik hoorde de minister even heel snel tussendoor zeggen: een cap op de WOZ. Maar daar is in de vorige periode, voordat deze minister aantrad, eindeloos over gesproken. Uiteindelijk is die bewust zo vastgelegd, omdat die ook een beetje moest bijten, juist waar duurte-eilanden zijn ontstaan of waar woningen door de WOZ-waarde uit het sociale segment werden geduwd. Ik vraag dus om daar heel heel voorzichtig mee om te gaan, want die 33% is een zwaarbevochten compromis. Heel veel partijen in de Kamer wilden die cap een stuk lager. Een enkele wilde 'm hoger, maar vooruit.

Minister **De Jonge**:

Maar je moet het ook in combinatie zien, want de cap op de WOZ komt nu in combinatie met een daadwerkelijke regulering van de middenhuur. Je wilt dat er in die combinatie

nog steeds woningen worden gerealiseerd, ook in de steden waar bouwen gewoon erg duur is, zoals in Amsterdam en Utrecht. We hebben het zojuist over grond gehad, maar locatie is een kostencomponent in het komen tot een huurprijs, een huurprijs die ook de investering rechtvaardigt of dekt die van tevoren moet worden gedaan. Het hoort gewoon bij elkaar. Je kunt het er niet los van zien. Ik wil er ook niet omheen lopen als ik gewoon zie dat het reëel kan leiden tot een showstopper in de markt. Wat we hier echt in evenwicht hebben te doen — zo zie ik ook de opdracht uit het coalitieakkoord — is het beschermen van huurders op zo'n manier dat de bereidheid overeind blijft om als pensioenfonds te willen blijven investeren in de middenhuur. Dat is het doel van de regulering van de middenhuur en het evenwicht waar ik naar zoek. Dat is best even puzzelen, maar daar komen we wel.

Is het een proportionele inbreuk op het eigendomsrecht, vraagt Van Haga. Laten we daarop terugkomen bij het wetsvoorstel zelf. Ik vind van wel. Er zijn heel veel redenen om huurders te willen beschermen.

Is de minister het ermee eens om de inkomensgrenzen op te trekken voor de middenhuur? Ik snap niet zo goed wat u daarmee bedoelt, meneer Nijboer. Ik zie wel een antwoord staan, maar ik begrijp niet zo goed wat de vraag is.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De minister trekt het puntenstelsel door. De PvdA-fractie is er een groot voorstander van dat de woningcorporaties ook voor meer middengroepen bouwen. De minister is ook het huurtoeslagstelsel aan het herzien. Ik zou het dus wel een goed idee vinden om de normen, die nu nog relatief laag liggen, ook in Europees verband — kijk naar Frankrijk, Oostenrijk of andere landen — voor meer ... Op die manier kunnen verpleegsters, verpleegkundigen en leraren ook in een betaalbare huurwoning wonen.

Minister **De Jonge**:

We stellen nu natuurlijk wettelijke normen voor sociale huur, dus niet zozeer voor middenhuur maar voor sociale huur. Daarnaast geven we woningcorporaties de ruimte om ook niet-DAEB te bouwen, dus om buiten de sociale sector te bouwen. Woningcorporaties hebben die ruimte. Daarnaast hebben een aantal gemeenten een soort toewijzingscriteria voor middenhuur. Ik denk dat we daar wel even naar moeten gaan kijken, want als iedere gemeente dat voor zich gaat doen, dan ontstaat er niet echt iets van een logische toewijzing voor middenhuurders. Op dat laatste front wil ik kijken of daar landelijk iets voor moet worden afgesproken. Maar ik ga nu niet de sociale huurgrenzen verhogen. Die laat ik even voor wat ze zijn. Er is nu al een tekort aan sociale huurwoningen. Dat oplossen daarvan help ik natuurlijk niet door een inkomensgrens omhoog te doen. Het tekort moet eerst worden opgelost door heel veel meer te gaan bouwen. Laten we dat nou eerst doen.

De heer Van Haga vroeg naar het effect van de maximering van de WOZ-waarde. Die effecten zijn heel erg duidelijk en ook heel erg positief ten aanzien van wat de huurder ervan merkt. Er zijn 40.800 woningen die nu in de vrije sector zitten en na verhuizing terugvallen in het gereguleerde segment. Bovendien zijn er met de cap 50.000 woningen vastgehouden in het gereguleerde segment die anders naar de vrije sector zouden verschuiven. Het is dus een zeer zinvolle interventie geweest. Het enige is dat het ook

een rem is geweest op nieuwbouw. Hoe groot die rem is, hangt er natuurlijk heel erg vanaf, maar in potentie is die dus met name in de duurste steden het grootst. Daarom wil ik daarnaar kijken in het licht van de regulering van de middenhuur.

Dan de voortgang op het punt van de genormeerde huren. Dat wetsvoorstel is net naar de Raad van State. Ik zou heel graag met u het debat voeren over het gehele wetsvoorstel op het moment dat dat richting uw Kamer komt. Ik heb zelf natuurlijk ook goed kennisgenomen van onder andere het Nibud, maar ook alle consultaties. Er zijn heel veel reacties. Zeker in deze tijd en bij deze inkomensgroep wordt er heel goed gekeken wat de inkomenseffecten van wetsvoorstellen zijn. Het punt is dat ik deze opdracht heb meegekregen uit het regeerakkoord. Die is ook ingebed geweest in een aantal andere wijzigingen, bijvoorbeeld de verhoging van het wml, die naar voren is getrokken. In het coalitieakkoord is dit nog in samenhang gebracht met een huurbevriezing voor de lagere inkomens. Ik heb daar met corporaties een huurverlaging voor lagere inkomens van gemaakt. Kortom, ik denk dat je het wetsvoorstel ook in die context moet bezien, samen met alle andere huurmaatregelen en huurtoeslagmaatregelen die worden getroffen. Maar nogmaals, ik denk dat het fijn is om het gesprek te vervolgen op het moment dat de wet ook daadwerkelijk naar de Kamer gaat.

Dan het onderwerp discriminatie. Daarover heeft de heer Van Baarle een indringend en ferm betoog gehouden, net als de heer Boulakjar. Ik denk echt dat ik een misverstand de wereld uit moet helpen. De Wet goed verhuurderschap introduceert nou juist landelijke regels — ik denk dat u daar terecht om vraagt — op het punt van discriminatie. Het is niet zo dat we het aan gemeenten overlaten. Nee, we creëren met elkaar een norm voor goed verhuurderschap, en dat zijn landelijke regels. In de wet gaat het juist wel degelijk over discriminatie. Sterker nog, ik zou bijna durven zeggen dat het op bijna elke bladzij staat. Het gaat namelijk over de algemeen geldende landelijke regel dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich dienen te onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid. Dat is discriminatie. Dat moeten zij doen door het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure, door het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van woon- of verblijfsruimten, en het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders. Dat zijn dus landelijke regels die gemeenten moeten handhaven. Dat wil zeggen dat het tegengaan van woondiscriminatie juist een van de belangrijke achtergronden van dit wetsvoorstel is. Daarom is het in het wetsvoorstel én in de memorie van toelichting aangedragen als een belangrijke reden, een belangrijk argument, om voor deze wet te gaan kiezen.

De heer **Van Baarle** (DENK):

De minister geeft aan dat de criteria weliswaar landelijk opgesteld worden, maar dat gemeenten daarop moeten handhaven. Maar het is niet "moeten". Het is iets waar gemeenten op kunnen handhaven, als ze besluiten om de criteria op te nemen in de lokale verhuurdersvergunning. Het is niet zo dat gemeenten daar per definitie op moeten handhaven. Mijn vraag is: is het in dat opzicht wel effectief, terwijl we bij de uitzendbranche wel gewoon landelijk vastleggen waar alle uitzendbureaus in heel Nederland aan moeten voldoen?

Minister **De Jonge**:

Het is geen keuzemodel, hoor. De Wet goed verhuurderschap biedt gemeenten nog heel veel meer ruimte en nog heel veel meer mogelijkheden om eisen te stellen aan de verhuurders die in bepaalde wijken mogen verhuren, door een verhuurvergunning te introduceren. Maar op dit front is het geen keuzemodel. Nee, het is echt een landelijke norm voor goed verhuurderschap die gemeenten moeten handhaven. Daar wordt ook geld voor ter beschikking gesteld. Er is 12 miljoen naar gemeenten gaan voor die handhaving. Ik denk dat het belangrijk is om dat toe te voegen. Ten aanzien van de aanpak van woondiscriminatie staat er natuurlijk nog meer op de rol. We hebben monitoring en onderzoek. We hebben voorlichting en bewustwording. We hebben het wetsvoorstel Goed verhuurderschap. Ik onderzoek op dit moment een meldplicht. Dat doen we in Utrecht. Daar kijken we of een meldplicht van toegevoegde waarde is en ook uitvoerbaar is. Daarbij gaat het om een meldplicht. Dat zou bijvoorbeeld een plicht zijn van makelaars als ze merken dat er vragen worden gesteld als: wil je me helpen om een nieuwe huurder te vinden, en wil je er dan voor zorgen dat dat iemand is met een Hollandse achternaam? Dat zou een meldplicht kunnen zijn. Of dat gaat werken, weet ik nog niet. Dat zijn we op dit moment aan het onderzoeken. Maar in het kader van het wetsvoorstel Goed verhuurderschap is er een meldpunt dat gemeenten moeten hebben om te kunnen ingrijpen als dit type gedrag, discriminatie, voorkomt bij een bepaalde verhuurder.

Daarnaast speelt het volgende. De heer Boulakjar wees daarop. De makelaarsorganisaties verbeteren en professionaliseren op dit moment het tuchtrecht. Ze zijn ook bezig om een verenigingsoverstijgend tuchtrecht in te richten. Ik denk dat dat ook goed is. Dat wil ik graag, omdat ik niet wil dat je, als je er bij de ene club uit gegooid wordt, je bij de andere club kunt aansluiten en vrolijk verder kunt gaan. Ik wil dus een verenigingsoverstijgend tuchtrecht. Ook daar is discriminatie gewoon onderwerp van het tuchtrecht. Kortom, ik denk echt dat u te somber bent over wat er allemaal gebeurt. Ik wil er wel bij zeggen dat het een buitengewoon hardnekkig vraagstuk is. Het is ook niet gisteren ontstaan. Het bestaat al ik weet niet hoelang, en we zijn onvoldoende in staat geweest om het te keren. Maar wat we nu op stapel hebben staan, is wel degelijk heel veel meer dan wat ik hoorde in uw bijdrage. Laten we dus niet te somber zijn over wat we allemaal doen.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Ik ben blij dat de minister mij uitnodigt om niet te somber te zijn. Dat helpt mij om 's ochtends met een vrolijke lach op mijn gezicht mijn bed uit te stappen, dus dank daarvoor. Maar laten we de discussie over de Wet goed verhuurderschap vervolgen op het moment dat we die wetsbehandeling hebben. Ik denk dat dat verstandig is. Ik had ook de volgende vraag gesteld. De minister heeft naar aanleiding van mijn motie een herijkt plan gestuurd. Hoeveel extra middelen heeft de minister gereserveerd om de strijd tegen woningmarktdiscriminatie op te voeren met dat herijkte plan? Dat was een van de vragen die ik stelde. En wanneer gaan we nou resultaat zien van alle goede voornemens die ik deze minister hoor uitspreken? Wanneer ligt de uitkomst van dat onderzoek naar die meldplicht er bijvoorbeeld? En wanneer kunnen we op korte termijn verwachten dat de minister daar ook iets mee gaat doen? Wanneer ligt de uitkomst van dat tuchtrecht er, zodat discriminerende makelaars gewoon de branche uit gegooid worden? Ik zou graag van de minister willen horen wanneer we de resultaten van die

goede voornemens zien.

Minister **De Jonge**:

U heeft een motie ingediend. We hebben de aanpak aangescherpt. De Wet goed verhuurderschap ligt inmiddels bij de Kamer. Die wacht op Kamerbehandeling. Als u die inplant, gaan we 'm wat mij betreft volgende week bespreken. Wellicht zal er nog even een schriftelijke inbreng moeten volgen. U kent het proces. Maar het is echt aan de Kamer hoe snel we die gaan behandelen. Daar zit heel veel in dat kan worden toegepast in gemeenten. Die wet kan in 2023 zo snel mogelijk in werking treden, zodra hij is vastgesteld. Dan het geld. We hebben in het Gemeentefonds 12 miljoen ter beschikking gesteld om dat meldpunt in te richten en tot gemeentelijke actie over te kunnen gaan. Dat is best een serieus bedrag. Daarnaast hebben we €200.000 extra beschikbaar gesteld om de aanpak waar u om heeft gevraagd te kunnen uitvoeren aan de kant van het Rijk. Zo werken we eigenlijk alle onderwerpen uit waarvan we hebben aangekondigd dat we ze zouden gaan uitwerken. Ik zoek even na wanneer de uitkomst van dat onderzoek naar de meldplicht komt. De vervolgstappen met betrekking tot het gemeenschappelijk tuchtrecht van de makelaars verwacht ik in het eerste kwartaal. Kortom, eigenlijk is alles wat we ons hebben voorgenomen al in uitvoering. Daar zullen we de komende periode allemaal volgordekelijk over komen te spreken.

Dan de praktijktesten van de landelijke monitor. Ik begrijp dat je daar niet binnenstapt als daadwerkelijk slachtoffer van discriminatie, maar als fictief victim. Daarmee is strafrechtelijke vervolging op basis van een fictief profiel niet mogelijk. Dat bemoeilijkt de strafrechtelijke vervolging naar aanleiding van de uitkomst ervan. Als er echt aantoonbaar sprake is van discriminatie, kan dat overigens wel degelijk als een strafrechtelijk vergrijp worden gezien en ook als zodanig worden opgepakt door het Openbaar Ministerie. Het is dus niet zo dat omdat de strafrechtelijke vervolging in het kader van de landelijke monitor ingewikkeld is, dat überhaupt zo zou zijn als er sprake is van woondiscriminatie. Het is wel zo dat het niet altijd even makkelijk aan te tonen of te bewijzen is. Dat kan een rechtszaak wel bemoeilijken. Maar het is niet onmogelijk. Ik denk wel dat het om die reden verstandig is om het tegengaan van discriminatie onderdeel te maken van de Wet goed verhuurderschap, want het is voor een gemeente natuurlijk veel makkelijker om te acteren richting een verhuurder waarover je veel klachten binnenkrijgt en om, als je veel klachten binnen hebt gekregen over een bepaalde verhuurder, op te treden en tegen die verhuurder te zeggen: jij krijgt van ons geen verhuurvergunning meer in onze stad. Dat is een makkelijker manier van optreden dan iedere keer een strafrechtelijk onderzoek. Dat vergt ook veel meer capaciteit van het Openbaar Ministerie. Daarom hecht ik zelf wel aan de aanpak via gemeenten — op basis van een landelijke norm van goed verhuurderschap; dat is wel belangrijk. Overigens is het onderzoek in Utrecht aan het einde van het jaar klaar, hoor ik. Dan sturen we dat naar de Kamer.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Mooi. Ik heb een vraag over het gebruik van die praktijktesten, die mysterycalls, voor het strafrecht dan wel het College voor de Rechten van de Mens dan wel het delen van die informatie zodat de bedrijven erop aangesproken kunnen worden. Op basis van informatie van de groep die zich in België bezighoudt met onderzoek naar woningmarktdiscriminatie, is het in andere Europese landen wettelijk geregeld dat je die

wél kunt gebruiken voor die doeleinden. Ik noemde bijvoorbeeld Hongarije. Daar zei ik gekscherend bij: het kan toch niet zo zijn dat Orbán progressiever is in het bestrijden van discriminatie dan wij? Ik heb gelezen dat het daar bijvoorbeeld ingezet wordt om discriminatie van Roma en Sinti op de woningmarkt tegen te gaan, en dat er zelfs bedrijven zijn beboet op basis van onderzoeken met mysteryguests. Zou de minister mij in ieder geval kunnen toezeggen dat we naar die praktijkvoorbeelden kijken? Wellicht kunnen we daarvan leren en kunnen we die mysteryguestaanpak gebruiken om ervoor te zorgen dat bedrijven hun gedrag gaan veranderen.

Minister De Jonge:

In het kader van het zinvol inzetten van ambtelijke capaciteit voel ik niet heel veel voor een diepteonderzoek naar de Hongaarse aanpak, als je het niet erg vindt. Ik wil wel kijken op welke manier we tot een effectieve handhaving kunnen komen. Dat hangt echt samen met het wetsvoorstel Goed verhuurderschap, want daarin stellen we de norm. Daarin positioneren we gemeenten ook, en daarin zit ook een heel instrumentarium van bestuursdwang, zoals dat heet, op basis van ons eigen Wetboek van Strafrecht en onze eigen bestuurlijke sanctionering, ons eigen bestuursrecht. Ik denk dus eerlijk gezegd dat we even in de Nederlandse context moeten bekijken hoe wij omgaan met straffen en bestuursdwang. Maar in dat kader wil ik wel degelijk kijken hoe we ervoor zorgen dat dit geen lege huls is — daar bent u bang voor, en dat snap ik — en dat het ook daadwerkelijk een handhaafbare norm wordt. Want dat moet; dat deel ik met u.

De heer Van Baarle (DENK):

80% van de verhuurmakelaars discrimineren, of zijn bereid om te discrimineren; laat ik het correct zeggen. Dat blijkt uit dat onderzoek. Het gaat trouwens niet alleen om Hongarije, zo blijkt uit mijn informatie, maar ook om Frankrijk. Daar mag die informatie gewoon gebruikt worden om die bedrijven aan te spreken. Als het gaat om het bestrijden van het fenomeen dat 80% van de verhuurmakelaars bereid is te discrimineren, en we elk jaar een stapel bewijs hebben dat heel veel bedrijven dat doen, waarom vindt de minister het dan geen zinvolle inzet van ambtelijke capaciteit om te kijken of we misschien kunnen leren van die aanpak in Hongarije en Frankrijk en die in Nederland kunnen inzetten? De Wet goed verhuurderschap is iets wat speelt in het eindtraject, als mensen gediscrimineerd zijn en een klacht indienen. Dit doet iets als je het signaleert bij jaarlijks onderzoek. Dan heb je iets in handen en kan je iets doen. Het lijkt me heel zinvol om daarnaar te kijken.

Minister De Jonge:

Wat zinvol is, is kijken hoe je tot een handhaafbare norm komt. Dat is zinvol. Wat minder zinvol is, is allerlei rechtssystemen met elkaar gaan vergelijken. Ik dacht dat u mij ertoe opriep om een dieptestudie te doen naar Hongarije en het rechtssysteem aldaar. Ik weet niet of dat ons heel veel verder gaat helpen. Ik wil sneller to the point komen. Ik wil ervoor zorgen dat we komen tot een handhaafbare norm. U zegt: er liggen nu stapels bewijzen dat er inderdaad sprake is van woondiscriminatie. Het is terecht dat u dat zegt. Dat is nou precies de reden dat we komen met die Wet goed verhuurderschap. Dat is precies de reden dat we komen met een aangescherpte aanpak van woondiscriminatie, waar u in ons eerste woondebat al om heeft gevraagd. We moeten dus doen wat ons te doen staat. We moeten komen tot een handhaafbare norm voor discriminatie en die terugdringen. De norm moet handhaafbaar zijn aan de kant van de gemeenten. Dat is

de Wet goed verhuurderschap. Hij moet ook handhaafbaar zijn aan de kant van makelaars zelf, via zelfregulering. Dat is het tuchtrecht. Het versterkt het tuchtrecht, waar de makelaars op dit moment aan werken. Dat zijn interventies waar ook stevige consequenties uit kunnen volgen voor verhuurders die over de schreef gaan. Dat moet ook, want we moeten het met elkaar willen terugdringen.

De voorzitter:

Vervolgt u vooral uw beantwoording.

Minister De Jonge:

Mevrouw Beckerman vroeg: wat doet u aan nep sociale huur? We moeten een definitie gaan uitwerken van wat sociale huur is, zodat alle gemeenten die definitie gaan hanteren op het moment dat ze in een bestemmingsplan zeggen dat een x-percentages van de te bebouwen plot sociale huur moet zijn. Je ziet nu dat er heel veel verschillende definities zijn. Een deel van die definities leidt uiteindelijk helemaal niet tot sociale huur, maar gewoon tot geliberaliseerde huur. Ik wil daarvanaf. In de Wet versterken regie op de volkshuisvesting wil ik ervoor zorgen dat we die definitie ook op een wettelijke manier verankeren.

De heer Nijboer vraagt ... Hij is nu even weg uit de zaal, maar hij kijkt iedere avond even het debat terug, weet ik. Dat is dus helemaal geen punt. Ik kan gewoon het antwoord geven. De heer Nijboer vraagt om vaart te maken met de uitvoer van zijn motie voor lagere huur bij slechte energielabels. Ik heb daarover een brief toegezegd voor het debat over de begroting. Dat wordt dus vóór 7 november. Ik ga daarin weergeven hoe ik dat wil doen. Om er al op grote lijnen op te reageren: ik wil daarvoor het woningwaarderingssysteem aanpassen, namelijk dat je hogere huren kunt vragen voor betere energielabels en dus ook lagere huren voor slechtere energielabels. Overigens is dat ook een buitengewoon effectieve manier om huisjesmelkers te ontmoedigen om in deze markt actief te zijn.

Dan de kooplossingen voor starters. In het programma Betaalbaar wonen heb ik aangekondigd een handreiking te maken voor gemeenten, ontwikkelaars en corporaties om te komen tot een beter gebruik van verkooplossingen zoals KoopStart. Om die handreiking ook waardevol te maken, ga ik de komende tijd met ontwikkelaars, gemeenten, provincies en experts op het gebied van verkooplossingen aan de slag. Ik heb al begrepen dat gemeenten enthousiast zijn en echt uitkijken naar die handreiking, vooral ook omdat het hun handvatten gaat bieden om aan de slag te gaan met verkooplossingen die echt werken.

Dat "hamsterhuren" is echt een schitterende term, zo mogelijk nog inspirerender dan de "verroompottisering" willen tegengaan. Eerlijk is eerlijk, de heer Boulakjar heeft mevrouw Beckerman hier outshined. Maar ik ga er dus mee aan de slag. Ik denk eerlijk gezegd dat het gewoon een heel veel mooiere term is voor iets wat wij in Nederland ook hebben, maar wellicht dat het ook echt inhoudelijk een heel veel beter idee is. Ik ga daar dus graag naar kijken. We zullen het namelijk echt van dit soort initiatieven moeten hebben om starters een steuntje in de rug te geven. Het is een soort koopsparen, eigenlijk; dat is het volgens mij. Maar "koopsparen" is veel minder mooi dan "hamsterhuren".

De heer Bisschop vroeg of het niet magertjes is wat ik doe ten aanzien van de financiële instrumenten voor starters. Als ik te enthousiast word over financiële regelingen voor starters, dan wijst de heer De Groot mij altijd op het punt dat veel van die financiële regelingen onbedoeld een prijsopdrijvend effect hebben. Het is dus heel moeilijk om een echt goed product te maken waar starters echt mee zijn geholpen en dat geen prijsopdrijvend effect heeft. We houden verschillende verkoopoplossingen tegen het licht. We spreken daar veel over met experts. Veel van die experts waarschuwen ons voor een al te groot enthousiasme voor al te lucratieve financiële regelingen, omdat die eigenlijk dus vooral de prijs opdrijven. Maar ik sta zeer open voor aanvullende ideeën. Als de heer Bisschop een idee in zijn binnenzak heeft, hamsteren bijvoorbeeld of iets wat daarop lijkt, dan sta ik daar uiteraard voor open.

Dan kom ik op het recht op bouwkundige keuring. De voorbehouden van financiering en bouwkundige keuring zijn standaard opgenomen in de modelovereenkomst, die geldt als standaard in de markt. Door spanning op de woningmarkt ziet ongeveer een kwart van de aanstaande kopers af van dat voorbehoud. Driekwart doet dat dus niet en daar ben ik op zich wel blij mee. Maar ik ben het met de heer Nijboer eens dat het vinden van een koopwoning niet afhankelijk mag zijn van hoeveel risico een kandidaat-koper bereid is te nemen. Daarom heb ik aangekondigd in een eerdere Kamerbrief te gaan verkennen of beide voorbehouden een verplicht onderdeel kunnen worden bij de totstandkoming van de koopovereenkomst. Dat voor wat betreft de huren en de betaalbaarheid en wat dies meer zij.

Voorzitter. Ik neem nu de stap naar de aandachtsgroepen en daarin begin ik met studenten. Er zijn veel vragen gesteld over de studenten. Het doel is inderdaad dat die 60.000 studentenwoningen worden toegevoegd en dat die er in acht jaar bijkomen. Die zien op een heel palet aan maatregelen, namelijk nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Allereerst de nieuwbouw: zelfstandige studentenwoningen zijn onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen tot en met 2030. Daar vroeg de heer Boulakjar naar. Daarmee zijn ze ook onderdeel van de regionale woondeals, dus we maken echt concrete bestuurlijke afspraken over waar die studentenwoningen moeten komen. Dat is één.

Twee. De Regeling huisvesting aandachtsgroepen ondersteunt de bouw van meer studentenwoningen. Er is onlangs een nieuwe tranche opengegaan per half september voor ruim 50 miljoen euro. Dat is bestemd voor de aandachtsgroepen over de gehele breedte, maar daar kunnen dus ook studentenwoningen uit gebouwd worden. We bouwen sowieso meer en dat helpt bij de doorstroming. Daarmee trek je ook weer studentenwoningen leeg en die komen dan dus weer vrij. Dat zijn dus de studentenwoningen die nu door starters worden bezet. Dus doorstroming helpt.

We kijken ook naar de bouw van onzelfstandige wooneenheden. De heer Grinwis vroeg daarnaar. Daarvoor gaan we het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen moderniseren en gaan we kijken hoe we het bouwen en verhuren van onzelfstandige woningen aantrekkelijker kunnen maken. Er ligt een nieuw model voor en we doen op dit moment onderzoek naar de gevolgen daarvan voor de investeringsbereidheid. Het is wel de bedoeling dat op dat moment investeerders

zeggen: ja, als het inderdaad zo verandert, hebben we wel zin om nieuwe woningen te bouwen. Komende maand verwacht ik dat onderzoek aan te kunnen bieden. Daarin zal ik dan ook een tijdlijn aanbrengen voor wanneer dat nieuwe voorstel aan de Kamer voorgelegd, besproken en ingevoerd kan worden. Hoeveel extra woningen dat gaat opleveren kan ik nu eigenlijk nog niet zeggen, maar daar wil ik een indicatie van kunnen geven op het moment dat ik die brief stuur.

Dan ga ik door met de bestaande voorraad. Hospita-achtige constructies stimuleren we door goede voorlichting over wat er allemaal kan en wat erbij komt kijken. Daarnaast passen we natuurlijk de kostendelersnorm aan voor jongeren tot 27 jaar, zodat mensen met een uitkering niet meer gekort worden als ze een jongere in huis nemen. Dat helpt natuurlijk ook. In de optelsom verwachten, en hopen, we dat dit inderdaad gaat leiden tot die 60.000 nieuwe woningen. Maar heel concreet zien we daar dus op toe via de regionale woondeals en de afspraken die we daarin maken.

Kan de minister toezeggen dat hij met corporaties en met hypotheekverstrekkers in gesprek gaat over hospitaverhuur? Het delen van woningen kan een goede manier zijn om de huidige woningvoorraad beter te benutten. Ook is het een oplossing voor andere problemen, zoals eenzaamheid. Een hospita verhuurt dan kamers in de eigen woning, waar de hospita dus zelf ook woont. Uit eerdere gesprekken met hypotheekverstrekkers blijkt dat een aantal partijen hospitaverhuur toestaat, maar ook dat een aantal dat niet toestaat. Ik ga graag met de hypotheeksector in gesprek om te ontdekken waar deze partijen dan belemmeringen ervaren om hospitaverhuur toe te staan. Ook ben ik bereid om met corporaties in gesprek te gaan over het toestaan van hospitaverhuur en daar belemmeringen weg te nemen.

Dan ben ik bij de huurtoeslag voor studentenkamers. De heer Grinwis vraagt welke mogelijkheden er daarvoor eigenlijk zijn. Dan gaat het niet over huurtoeslag voor de studio's, maar over huurtoeslag voor de onzelfstandige eenheden. Daar is een uitvoeringstechnisch probleem. Dat heb ik eerder toegelicht. Die woningen zouden eerst in het BAG geregistreerd moeten worden, want anders is de kans op fraude veel te groot. Maar daar is gewoon geen eenduidige definitie van op dit moment. We moeten dus toe naar een ander register, zodat we alles wat verhuurd kan worden daadwerkelijk onderbrengen in één verhuurregister. Maar tot die tijd is het juridisch gewoon niet mogelijk om studenten in de huidige registratie een mogelijkheid te bieden, als de huurtoeslag zou gaan gelden voor onzelfstandige woningen. Overigens is het ook niet helemaal zonder kosten. Als je het zou doen, zou het 100 tot 150 miljoen extra kosten. Daarvoor is op dit moment geen dekking voorhanden. Dat laat onverlet dat we werken aan dat nieuwe registratiesysteem. Dat zou in ieder geval naar de toekomst toe de politieke keuze mogelijk maken om wel voor huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimtes te kiezen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is een heel helder antwoord. Dank aan de minister. Tijdens de afgelopen formatie was die politieke keuze niet uit te vechten, want het was gewoon niet mogelijk. Wanneer is die registratie op orde? Hoeveel jaar neemt dat in beslag?

De **voorzitter**:

Het is wellicht goed als we daar in de tweede termijn nog even op terugkomen, want er moet nu een schatting gegeven worden.

Minister **De Jonge**:

Het is echt een enorme klus. Het is een kwestie van jaren.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw beantwoording.

Minister **De Jonge**:

Het zou best eens Rutte V kunnen zijn. Dat weet je niet. Je weet niet hoe snel die dingen gaan.

Wat betreft de 60.000 werd gevraagd: hoeveel studio's en hoeveel onzelfstandig? Dat ga ik niet landelijk voorschrijven. Dat is echt aan het lokale overleg. Het moet maar mogelijk zijn dat een investeerder zegt: ik kies wel voor meer onzelfstandige woonruimtes. Het hangt dus ook echt af van de lokale mogelijkheden. We stimuleren het sowieso allebei. Ik verwacht dat ze allebei zullen voorkomen in de mix.

JA21 vraagt: hoe bevorder je verkamering? We zien dat heel veel gemeenten het op dit moment juist tegengaan. We willen dat de lokale overleggen tussen studentenorganisaties, universiteiten en gemeenten begrip hebben voor het tegengaan van verkamering in de oude stadswijken, want dat is echt wel een grote zorg. Ik denk dat gemeenten daar terecht verkamering tegengaan en elders misschien meer ruimte bieden. Ik bedoel in ieder geval dat gemeenten oog hebben voor het negatieve effect van het tegengaan van verkamering. Ik denk dat je in heel veel gemeenten een vrij generieke aanpak ziet, die op zichzelf genomen best heel terecht is, maar die ook nieuwe problemen met zich meebrengt, bijvoorbeeld voor studenten. Je kunt natuurlijk differentiëren in wijken. Die differentiatie wordt vaak nog onvoldoende aangebracht in gemeentelijk beleid. Het is dus echt het lokale overleg dat daartoe moet leiden.

Wat is dan de stok achter de deur? U zegt: mooie plannen, maar we moeten het wel gerealiseerd zien worden. We monitoren het heel goed. Dat doen we per gemeente. We kijken, sowieso met het oog op de regionale woondeals, of de nieuwe woningen wel worden geprogrammeerd. We kijken dus of er wordt gestuurd op het realiseren daarvan, of er locaties voor vrij worden gemaakt et cetera. Ten tweede houden we heel goed een vinger aan de pols voor al die andere afspraken die lokaal vorm moeten krijgen. Het mooie van dat actieplan ... Heel vaak is het departement heel erg leidend in het maken van een plan of een programma. Dat is ook logisch, want daar zijn we voor. Maar er zit ook heel veel energie bij studentenorganisaties, studenten, gemeenten, universiteiten en hogescholen om hieraan mee te werken. Er is dus veel energie om hier echt een succes van te maken.

De heer Geurts vroeg: worden senioren betrokken bij wonen en zorg? Ja, zeer zeker. Op dit moment ronden we het programma Wonen en Zorg af. Ik hoop dat in november met uw Kamer te kunnen delen. Landelijk doen we het met verschillende partijen, maar ook lokaal moet het vorm krijgen met alle verschillende partijen. Er moeten afspraken worden gemaakt in de woon-zorgvisies. Die woon-zorgvisies worden ook verplicht. De

lokale partijen zijn betrokken bij de woon-zorgvisies.

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

Ik heb een aanvullende vraag op wat de minister al aangaf. Ik snap de gedifferentieerde aanpak en dat het in sommige wijken wel wenselijk kan zijn en in andere niet. Maar kijk even naar de wijken waarvoor verkamering wel wenselijk is, die hospitaconstructies. De woningnood is heel erg hoog. Als ik Google naar de regels die er zijn als je hospita wilt worden, dan zie ik welke stappen je moet doorlopen. Ik kan die net volgen, nét. Ik kan me voorstellen dat er ook mensen zijn die wat lageropgeleid zijn en die daar wat meer moeite mee hebben. Kan die drempel wat meer weggenomen worden? En is het wellicht een idee om er een financiële handreiking in te doen? Denk aan een eenmalige hospitabonus. Die hoeft helemaal niet heel hoog te zijn, maar kunnen we het op die wijze stimuleren, gezien het grote woningtekort voor studenten? Is dat iets wat de minister zou willen overwegen?

Minister **De Jonge**:

De eerste suggestie die mevrouw Pouw-Verweij doet, zit in het plan. Maar ik denk dat we daar nog veel meer mee kunnen. Er zit kennelijk een drempel aan de kant van de hypotheekverstrekkers. Er zit kennelijk soms een drempel aan de kant van woningcorporaties. Drempels weghalen is ook een stimulans. Zorgen dat je eenvoudiger bij ondersteuningsregelingen komt, is ook een stimulans. Laat ik deze dus even mee terugnemen om te kijken hoe we dat het best handen en voeten kunnen geven. Of een soort bonus ook zou kunnen werken, weet ik eerlijk gezegd niet. Laat ik het even mee terugnemen om te kijken hoe we het het best zouden kunnen doen.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat, wil ik graag vragen hoeveel vragen u ongeveer nog te beantwoorden heeft. De Kamer heeft namelijk aangegeven graag een volwaardige tweede termijn te willen. Dan zou ik graag willen beginnen aan de tweede termijn, zodat we daar een uur voor hebben. O, mevrouw Pouw-Verweij heeft nog een vervolgvraag.

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

Ik had alleen nog de vraag in welke vorm de minister daar dan op terugkomt. Kan ik dat nog in dit debat verwachten of in een brief?

Minister **De Jonge**:

We komen daar in een schriftelijke vorm op terug, dus in een aparte brief of als het toevallig niet zo heel lang duurt voor we überhaupt iets van voortgang melden op het hele actieplan studentenhuisvesting, doe ik het daarin. Maar als dat te lang duurt, dan doen we het in een aparte brief.

Dan nog een paar vragen. Welke acties onderneemt de minister om ervoor te zorgen dat de gemeentes zorg- en opvanginstellingen uitnodigen om deel te nemen aan de ontwikkeling van de woonzorgvisies, vraagt de heer Grinwis. In iedere gemeente moet een woonzorgvisie worden gemaakt. Die verplichte woonzorgvisies zijn onderdeel van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het streven is die wet in te voeren per 1 januari 2024. Vooruitlopend daarop is al een aantal koploperregio's gestart met de uitwerking van hoe zo'n woonzorgvisie eruitziet, maar ook van wat het allerbeste proces

is om te doorlopen. Natuurlijk moeten zorg- en opvanginstellingen daarbij worden betrokken. De VNG blijft richting gemeenten de noodzaak daarvan benadrukken. Overigens worden de woonzorgvisies vervolgens behandeld in de gemeenteraad. De allereerste vraag die onder andere de fractie van de ChristenUnie in zo'n gemeenteraad stelt, is: heb je eigenlijk wel zorg- en opvanginstellingen erbij betrokken? Dus laten we ook vertrouwen hebben in de lokale democratie.

De PVV vroeg naar de voorrang voor statushouders en deed daarbij voorkomen alsof de eigen initiatiefwet daar een goede oplossing voor zou zijn geweest. Het ingewikkelde is dat de heer Kops er nu niet is. Laat ik het kort houden. Ik heb ook toen helder aangegeven dat de initiatiefwet van Kops een heel onverstandig wetsvoorstel was. Dat zou zelfs een verbod op het met voorrang huisvesten van statushouders impliceren. Dat zou ertoe leiden dat alle statushouders, nadat ze de hele asielprocedure hebben doorlopen, tot in lengte van jaren bij het COA blijven wonen. Dat zou er weer toe leiden dat je iedere week nieuwe azc's moet openen. Dat is gewoon heel onverstandig en eigenlijk ook een heel gek voorstel. Dat voorstel heeft dus terecht geen meerderheid gekregen in de Kamer.

De heer Van Haga vroeg naar de versnelde huisvesting voor die 20.000 statushouders. Dat doen we dus om te zorgen dat mensen die hier mogen blijven, niet onnodig een opvangplek bezet houden, omdat je anders heel veel meer opvangplekken moet creëren. De heer Van Haga zei dat dat betekent dat de wachttijd met een jaar wordt verlengd. Dat heb ik ook ergens in een krant teruggezien, maar dat is echt een onzinverhaal. Dat kan ook helemaal niet. Het sommetje klopt niet. We zouden namelijk al 13.500 statushouders huisvesten in de tweede helft van het jaar. Nu is de doelstelling, dus niet de taakstelling, 20.000 geworden. Het gaat dus om 6.500 extra statushouders. Er komen jaarlijks zo'n 150.000 sociale huurwoningen vrij. Het idee dat door die 6.500 extra te huisvesten statushouders de wachttijd met een jaar verlengd zou worden, is echt onzin. Het is eerder in de orde van grootte van ongeveer een kwart van een maand als je het sommetje maakt. Overigens ben ik gewoon van mening dat we mensen die hier mogen blijven, van een woning moeten voorzien, zoals we iedereen op de wachtlijst van een woning moeten voorzien. Daarvoor moeten we sowieso heel veel meer bouwen en mensen snel huisvesten. Dat kan ook. 20.000 lijkt veel, maar gedeeld door 344 gemeenten is het ook wel weer goed te doen.

Dan was er nog een vraag over demografie en of ik daarover namens het kabinet heb gesproken. Ministers spreken altijd namens het kabinet. Het kabinet spreekt namelijk met één mond. Er is ook om een brief gevraagd. Ik heb die brief in de pauze van het debat aan de Kamer doen toekomen. Daarin wordt het standpunt nog een keer herhaald. Laat ik herhalen dat ik de uitspraken in dat interview met name heb gedaan — dat was overigens zeker niet voor het eerst; ik heb meerdere interviews met deze inhoud gegeven — om te wijzen op het feit dat grenzen zijn aan de groei. We hebben de komende periode 900.000 huizen te bouwen. Dat heeft voor een belangrijk deel als achtergrond de demografische groei die we de komende periode doormaken. Die demografische groei heeft voor een belangrijk deel migratie als achtergrond. Het gaat overigens veel meer om arbeidsmigratie dan om asielmigratie, maar het migratiesaldo dat we hebben, zit ruim boven de 100.000. Een migratiesaldo van ruim boven de 100.000 is niet vol te houden. Je kunt niet zo veel meer huizen blijven bouwen in ons

toch al drukke en volle land, waar zo veel andere dingen ook nog zullen moeten. Vanuit de verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening heb ik erop gewezen dat er een ingewikkelde puzzel in de schaarse ruimte te leggen is de komende periode en dat er grenzen zijn aan de groei. Dat staat ook in het regeerakkoord. Daarin is gewezen op de noodzaak van grip op migratie. Dat is een heldere uitspraak. Daarin is gewezen op de noodzaak om de komende periode — onlangs hebben we daar een brief over geschreven aan de Kamer met collega Van Gennip — te bezien wat de implicaties zijn van de demografische groei. Daarvoor hebben we een staatscommissie aan het werk gezet die dat in kaart brengt, dus ook wat daarvan de implicaties zijn. Kortom, dit is allemaal volledig binnen de kaders van datgene wat het kabinet van opvatting is en waartoe het regeerakkoord het kabinet oproept.

Voorzitter, dan ben ik aan het einde gekomen van de beantwoording van de vragen.

De voorzitter:

Uitstekend. Dank u wel. Dan gaan we naar de tweede termijn. U heeft twee minuten. Als eerste is het woord aan de heer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter, heel kort. Allereerst dank aan de minister voor zijn uitgebreide beantwoording. Ik moet nu naar het commissiedebat hiernaast, over Groningen. Bij dezen vraag ik een tweeminutendebat aan als dat kan, want ik hoorde mevrouw Beckerman dat ook al noemen.

De voorzitter:

Dat is altijd pas bij de tweede termijn.

De heer Boulakjar (D66):

Dan bij dezen. Ik kijk uit naar de uitwerking van de optopbrigades en het hamsterhuren.

De voorzitter:

Hartelijk dank. Meneer Van Baarle.

De heer Van Baarle (DENK):

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording, maar blijf het teleurstellend vinden dat de minister niet bereid is te kijken naar Europese voorbeelden van uitkomsten van onderzoek naar discriminatie die we kunnen gebruiken. De minister heeft het erover dat hij het traject van de Wet goed verhuurderschap belangrijk vindt. Dat deel ik met hem. Maar als we er nou voor zouden kunnen zorgen dat de gemeenten in hun handhaving daarvan de onderzoeksresultaten kunnen inzetten — dat doen andere Europese landen ook — dan zijn het zichzelf versterkende sporen die we met elkaar bewandelen. Ik zou de minister nogmaals willen vragen of hij bereid is te kijken of we van die voorbeelden kunnen leren in Nederland. Anders zal ik de minister — hij voelt het al aankomen, denk ik — met een motie gaan vragen om dat te gaan doen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Hartelijk dank, meneer Van Baarle. Meneer Geurts.

De heer **Geurts** (CDA):

Dank, voorzitter. Ik denk dat we wel mogen concluderen dat we vanmiddag een groot programma rond betaalbaar wonen voor iedereen hebben besproken en dat er breed draagvlak voor is. Zo beluister ik vandaag. Ik wil de minister dan ook oproepen om rap en met lef verder tot uitvoering over te gaan, voor zover dat nog niet gebeurd is.

Dan nog één ding. Die hospitaregeling interesseerde mij ook. Als je een hypotheek hebt, heb je op dit moment toestemming van de bank nodig om een gedeelte van je huis te verhuren. Na negen maanden zit je in de huursystematiek en ook in de huurbeschermingssystematiek met de hospitaregeling. Dat betekent dat je door de eisen die aan banken zijn gesteld, daarbij een risico-opslag krijgt. Daarom zijn mensen niet altijd genegen om hun huis als hospita beschikbaar te stellen, terwijl het goed zou kunnen. Ik vraag dan ook aan de minister om, als hij dan toch het gesprek aangaat met de bank en met name ook met de toezichthouders van de bank, te kijken of deze regels versoepeld kunnen worden. De beklemming waardoor mensen geen gebruik maken van de hospitaregeling, zit 'm in de huurbeschermingssystematiek, waar je na negen maanden in terechtkomt.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, meneer Geurts. De heer De Groot.

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

Dank, voorzitter. Dank ook aan de minister voor de vele antwoorden. Ik zou nog wel een paar punten willen aanzetten. Ik ben best wel enthousiast over de manier waarop de minister van start is gegaan met het inventariseren van de plancapaciteit en welke woningen we in Nederland kunnen verwachten in de komende jaren voor alle mensen die zitten te wachten, maar ik ben wel bang voor een blinde vlek. Ik zal dat uiteenzetten.

Ik ben blij om te horen dat de minister zegt: die 40% aan betaalbare woningen ga ik op regioniveau bekijken en dan moet het daar gewoon op uitkomen. Mijn vraag was wel: wat als het daar niet op uitkomt? Gaat de minister kijken naar een instrumentarium om dan te zeggen: ik wil echt die 40% opeisen, want dat is belangrijk voor onder andere middeninkomens die zitten te wachten op een woning?

Ik was er wel enigszins teleurgesteld in dat de minister zei: ik ga echt afdwingen dat er corporatiewoningen komen, want mensen hebben die woningen heel hard nodig hebben. Ik denk dat de middeninkomens die ook nodig hebben. Daarover zegt de minister eigenlijk dat hij niet verder gaat differentiëren en overreguleren onder de €355.000 euro. Dat kan wel als resultaat hebben dat die woningen er niet komen in deze markt, die overspannen dreigt te zijn door prijsstijgingen et cetera. Ik zit nog een beetje te kijken wat we daarin zouden moeten doen.

Dan mijn punt van de blinde vlek en het verder afstaan van de praktijk. De minister zegt dat de vergunningverlening daalt, maar dat we wel zien dat er voldoende huizen worden

opgeleverd. Daarin zit nu juist de crux. Nú worden er voldoende huizen opgeleverd. De verwachting van de minister is dat dat volgend jaar ook het geval is. Maar er is geen landelijk overzicht van wat er volgend jaar en in 2024 wordt gebouwd. Daar maak ik mij grote zorgen om. Nogmaals, ik ben er enthousiast over waar de minister op lange termijn mee bezig is om voldoende woningbouwproductie en voldoende betaalbare woningen te hebben. Maar het inzicht in wat er gebouwd wordt ... Mijn oproep was om die bouwhelm op te zetten, naar de bouwers te gaan en overzicht te creëren. Daarover ging die oproep. Maak nou echt snel inzichtelijk of die 90.000 stuks volgend jaar worden gehaald. Dan kunnen wij stoppen met soebatten over de vraag of er doorgezet moet worden op Lansingerland. Ik ben bang dat dat wél moet. Alleen, de minister zegt nu: ik ga eerst het hele traject afmaken en daarna ga ik ernaar kijken. Dat levert heel veel frustratie op in alle bestuurslagen van het huis van Thorbecke. De gemeente wil wel, de provincie zegt "doe maar niet" en hier in Den Haag weten we het eigenlijk niet precies, want we hebben geen overzicht over het toekomstig bouwvolume. Daar worstel ik zeker nog mee.

Voorzitter. Het laatste is meer gericht aan collega Grinwis aan de overkant. Hij zit voor uw ter rechterzijde, voorzitter; dat is een mooie kant voor de VVD, zou ik zeggen. Ja er moet zeker een huis beschikbaar zijn voor de politiemann of de zorgmedewerker die in de stad wil gaan werken of daar misschien wel geboren is. Het kan heel mooi bij nieuwbouwwoningen; dat kan nu al. Het kan heel mooi bij huurwoningen. Alleen, voor de VVD gaat het echt wel ver om te zeggen: uw koopwoning mag u alleen aan die, die of die verkopen. Natuurlijk mag die vrij verkocht worden, maar de gemeente kan wel voor een deel gaan bepalen aan wie die verkocht moet worden. Dat is geen vrij recht op eigendomsrecht wat de VVD betreft. Dat is een reactie op het punt dat u onderschrijft. De VVD onderschrijft het zeker gedeeltelijk, maar niet geheel.

De **voorzitter**:

Dank, meneer De Groot voor uw tweede termijn. Ik zag een interruptie bij de heer Grinwis. Dit is nog een soort interruptiedebat van een of anderhalf uur geleden, geloof ik. Maar we zetten 'm voort.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Toen mocht de heer De Groot niet, en nu kunnen we nog even los. Nee, heel kort. Ik had het inderdaad over een pruttelende VVD. Daar blijf ik wel een beetje bij. Ik dacht altijd dat de heer De Groot van de partij was waarbij het glas halfvol is. Ik bespeurde toch een beetje neigingen dat het glas halfleeg is. Volgens mij is het niet de bedoeling van de minister om in elke gemeente per se tot stand te brengen dat tot de helft van de woningen eerst naar de eigen burger moet. Nee, het idee is juist om in kleine gemeenschappen, in krimpgebieden of in gebieden waarin weinig wordt gebouwd — ik denk niet in krimpgebieden, maar in gemeenten waarin weinig gebouwd wordt — gemeenten de kans te geven om hun eigen jongeren die nergens aan de bak komen, een kans te geven op een woning in de eigen gemeente, zodat de gemeenschappen daar levendig en vitaal blijven, en het niet een soort vergrijsd platteland wordt zoals in Frankrijk. Dat is volgens mij de essentie: gemeenschappen in stand houden en jongeren de kans geven op een woning in de buurt van de plek waar ze geboren zijn of de plaats waar ze werken. Volgens mij is dat een doelstelling waar we elkaar toch wel op zouden kunnen en moeten vinden.

De **voorzitter**:

En de vraag is dan "toch?", denk ik. De heer De Groot.

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

Ik zal het kort houden, want anders wordt het een mooi en breed interruptiedebatje. Zeker, juist op die plekken is het van belang dat er woonruimte is voor jongeren of mensen die daar graag zouden willen blijven wonen of weer terugkeren. Daar kunnen wij elkaar op vinden. Ik heb in de afgelopen tijd geleerd dat er bijna geen krimpgebieden meer zijn, dus dat is goed nieuws. Dat geeft de ruimte om te zeggen: we bouwen in dat kleine dorp wel die tien woningen. Ik heb "optoppen" en "uitbreiden" gehoord. Volgens mij zijn er allerlei mogelijkheden. Wat de VVD betreft zijn die woningen prima toe te voegen. Dan laten we niemand in de kou staan en is het glas zeker halfvol. Ik denk dat wij er samen in moeten optrekken om die woningen te bouwen.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Meneer Bisschop, uw tweede termijn alstublieft.

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Dank ook aan de collega's voor het interruptiedebatje zojuist. Onwillekeurig dwaalden mijn gedachten naar 35 jaar terug, toen ik mijn eerste schreden zette op het terrein van de lokale politiek. Waar ging het onder andere over? Over toewijzing van woningen aan de eigen inwoners, huur maar misschien ook wel koop. Dank dus voor deze verhelderende discussie. Ik voel me weer een stuk jonger.

Ik wil de minister hartelijk danken voor de heel zorgvuldige beantwoording van de vragen en voor de toezegging om in november met een brief te komen over de stand van zaken met betrekking tot de bouwregelgeving en hoe de vlag er dan bij hangt.

Ik heb verder geen aanvullende vragen, voorzitter. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, meneer Bisschop. De heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik heb mijn tijd al opgesnoept bij de interruptie, dus ik houd het nu heel kort. Dank aan de minister voor de vele en heldere antwoorden. Er zijn een aantal haakjes om later nog verder in debat te gaan. Dat gaan we zeker doen. Ik ben blij dat de heer De Groot en ik hebben kunnen bijdragen aan het zich meer dan een generatie jonger laten voelen van de heer Bisschop. Bij dezen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik ben gelijk een stuk minder grijs, hè.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank, meneer Grinwis. Ik kijk even naar de minister. Kunt u meteen overgaan tot de beantwoording? Uitstekend. Aan u het woord.

Minister **De Jonge**:

Voorzitter, dank. Allereerst een vraag die is blijven liggen van mevrouw Pouw-Verweij van JA21: wanneer rapporteren we over de hospitaregels? Er is een monitor studentenhuisvesting voorzien in het derde kwartaal van volgend jaar. Als mevrouw Pouw-Verweij hier was geweest, denk ik dat ze had gezegd: dat vind ik te lang duren. Ik ga hier dus even wat eerder een apart briefje over sturen, en dat doe ik in het eerste kwartaal van volgend jaar. De bestelling is bij dezen gedaan.

Dan de DENK-fractie. Ik ga u gewoon toezeggen dat ik die lessen over de grens ga proberen te vertalen. We hebben natuurlijk wel een ander rechtsstelsel dan heel veel andere Europese landen. Dat geldt ook voor hoe bestuursdwang werkt, hoe strafrecht en bestuursdwang zich tot elkaar verhouden, wat je onder bestuursrecht en onder strafrecht brengt, et cetera. Tegelijkertijd kunnen we altijd leren. Het is geen Nederlands fenomeen. Het is helaas een breed en wijdverspreid fenomeen, dat moet worden teruggedrongen. Als ik uw vraag iets breder mag interpreteren, ga ik die lessen over de grens gewoon leren, op Hongarije na. U heeft zich er goed in verdiept. Ik laat me graag de andere suggesties meegeven, dus in welke landen we dan moeten zijn.

De hospitaregeling. Ik meldde zojuist al even dat ik daarop terugkom. Ik denk dat het punt van de heer Geurts daarin moet worden meegenomen. Het is zeer denkbaar dat dat een van de tekortkomingen is op dit moment, hoewel je voor studenten ook tijdelijke huurcontracten kunt regelen. Dan zou die drempel eigenlijk niet moeten bestaan. Dat zullen we dan moeten uitwerken.

Ik heb inderdaad toegezegd dat ik in november zal terugkomen op de regulering van de middenhuur. Er is veel informatie. Ik zal die voor november, eigenlijk vrij snel na dit debat, op schrift zetten. Dan is gelijk duidelijk voor alle meelezers met Kamerbrieven, bijvoorbeeld uit de investeringshoek, wat ik van plan ben, opdat er al een enkel project doorgang zou kunnen vinden in de komende periode waarbij men nog wacht op de uitwerking van het systeem.

De VVD heeft nog de meeste elementen in de tweede termijn zitten. Ik wil daar zorgvuldig op ingaan, allereerst het monitoren en willen weten of er daadwerkelijk betaalbaar wordt gebouwd. Ik ga iedereen houden aan de betaalbaarheidsdoelstelling, de twee derde. Daar ga ik alle medeoverheden en de bouwende partijen aan houden. Twee derde is mijn opdracht uit het regeerakkoord. Dat is mijn taakstelling en daarmee is het de taakstelling voor alle provincies en voor alle gemeenten op het niveau van de regio. Daar moet die twee derde worden gerealiseerd.

De implicatie van de doelstelling dat van de 900.000 250.000 sociale woningen moeten zijn, is dat het totaal aan sociale woningen 27% zal zijn. Dan houd je 67% min 27% is 40% voor de middengroepen over. Ik wil dat niet verder specificeren, omdat ik beducht ben voor een bouwstop als gevolg van overregulering. Als ik nog verder specificeer hoe dat er precies uit zou moeten zien, zou dat ertoe kunnen leiden dat de bouw dan zegt: sorry, maar dat kunnen we net niet leveren. Dan heb ik liever iets meer variatie in de uitvoeringspraktijk, iets meer gezond verstand dicht bij de regio, kijkend naar wat er kan. Ik ben het wel helemaal met u eens dat als alles precies op de drempel van de 350 gaat zitten, we niet goed bezig zijn, want niet iedereen kan dat besteden. Dat zal de markt

dan ook vanzelf ontdekken, als de woningen niet meer worden verkocht. Ik ga ervan uit dat men daar verstandig mee omgaat. 40% voor de middengroepen is een hele bewuste keuze, ook voor het evenwicht en de balans in regio's. Overigens wil ik dat ook instrumenteren in de Wet regie op de volkshuisvesting. Ik wil dat alle gemeenten toegroeien naar die 30%, maar ik wil ook dat de bovenlokale overheid, dus de provincie, kan interveniëren op het moment dat de balans in een regio niet goed is. Ik wil dat goed instrumenteren, ook in de Wet regie op de volkshuisvesting. Bij gelegenheid van die wet kom ik terug op het hoe.

Dan wat u de blinde vlek noemt, de vergunningen. Het is zeker geen blinde vlek. Sterker nog, ik deel uw zorg helemaal. We zien op dit moment dat de aantallen voor dit jaar behoorlijk volgens doelstelling verlopen, maar dat is zeker geen geruststelling voor de komende jaren omdat er zo veel tegenwind is langs alle kanten. Er is tegenwind in de bouwkosten, tegenwind in de rente, tegenwind in het personeel, tegenwind in procedures, tegenwind van alle kanten. Maar bij tegenwind moet niet de lat omlaag; bij tegenwind moet je harder trappen. Dat doen we dus. Dat betekent ook dat je heel goed de vinger aan de pols moet houden wat er daadwerkelijk aan het gebeuren is. Dus alles wat u zegt over monitoring, over weten wat er in de pijplijn zit, over weten wat er wanneer aankomt, dat is precies wat we op dit moment aan het inrichten zijn. Tegen de heer Bisschop heb ik gezegd dat het — gek genoeg misschien, maar laten we ook gewoon eerlijk zijn — op dit moment niet bestaat. Het moet dus allemaal gecreëerd worden. We moeten dat op een zinvolle manier doen en we moeten het koppelen aan de hele concrete afspraken die we maken met iedere regio in de regionale woondeals over hoeveel woningen er moeten komen, waar die woningen moeten komen, voor wie ze er moeten zijn en wat de kostprijs van die woningen mag zijn. We maken daar regionale woondeals en op basis daarvan maken we de monitor of men realiseert wat daar is afgesproken. De bouwvergunningen zijn een onderdeel van die monitoring. Natuurlijk zitten we erbovenop dat er voldoende vergunningen zullen worden afgegeven om de doelstellingen daadwerkelijk te kunnen halen. Ondanks alle tegenwind heb ik de doelstelling niet naar beneden aangepast. De doelstelling blijft voor dit jaar 80, volgend jaar 90 en in 2024 voor het eerst boven de 100. Deo volente zeg ik daarbij, kijkend naar de heer Bisschop.

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

Ik heb de suggestie nu twee, misschien wel drie keer gedaan in het debat aan de minister: doe die bouwhelm op en ga naar die bouwers om het op te halen. Dat hoor ik nog niet. Laten we dan maar concluderen dat de minister denkt die blinde vlek voldoende te hebben afgedekt door het via de provincies te doen. Ik betwijfel echt of dat voldoende is. Voor de korte termijn zou ik die dubbelcheck zeker doen bij de bouwers, want die kunnen gewoon zeggen "ja, ik doe het wel" of "nee, ik doe het niet" het komend jaar.

Dan het antwoord over de 40%. De minister zegt: ik ga dat niet verder specificeren. Ik denk dat dat wel belangrijk is. U heeft daar een heel mooi programma over geschreven, het programma Woningbouw. Daarin heeft u het wel gespecificeerd. Daarin heeft u wel gezegd: ik ga 300.000 betaalbare koopwoningen bouwen. Dat wekt toch verwachtingen over hoe die mix eruitziet. Daar houd ik de minister graag aan voor die middeninkomens die nu zitten te wachten op een koopwoning of voor die starter die zit te wachten op een

koopwoning. Dat wilde ik de minister nog meegeven in reactie op zijn inbreng.

Minister De Jonge:

Eén. Die suggestie heeft u net niet teruggehoord in mijn verhaal, maar die neem ik wel over. Dus jazeker, het gaat niet alleen via de provincies, maar we kijken wel degelijk ook naar de monitoring. Om die monitor goed te vullen toetsen we dat wel degelijk ook aan wat er in de pijplijn zit bij bouwers. Die checkvraag stellen we wel degelijk. Dat vind ik een hele goede suggestie, dus die neem ik heel graag mee.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben we de 900.000 in segmenten verdeeld. Heel precies: 900.000, twee derde betaalbaar, binnen die twee derde betaalbaar 250.000 sociaal door woningcorporaties, 50.000 middenhuur door woningcorporaties en dus nog 300.000 betaalbaar tot aan de twee derde. Die 300.000 betaalbaar is koop én middenhuur; middenhuur minus het middenhuurdeel van de corporaties, want dat wordt door de corporaties gebouwd. Het gaat dus om 300.000 middenhuur en betaalbare koop door marktpartijen. Zo staat het in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Inmiddels is de kerk ongeveer leeg gepreekt, voorzitter.

De voorzitter:

Ik weet nog niet of het nou zozeer stichtelijke woorden waren aan het eind. In ieder geval heel hartelijk dank voor de beantwoording. Ik ga even de toezeggingen af. Niet alle leden zijn meer aanwezig, maar ik hoop dat degenen die er zijn goed meeluisteren of ik het goed heb vastgesteld.

- De minister stuurt ter uitwerking van de motie-Geurts de Kamer in februari 2023 een totaaloverzicht van de woningbouwplannen als uitkomst van de regionale woondeals, met daarbij de aantallen locaties en wanneer.
- De minister stuurt in het eerste kwartaal van 2023 een grondbrief naar de Kamer waarin ook het gemeentelijk instrumentarium met betrekking tot grond, waar de ACM momenteel onderzoek naar doet, wordt meegenomen.
- De minister komt voor het eind van het jaar terug op de mogelijkheden van het optoppen van gebouwen. Of dat in een verzamelbrief is of apart, dat zien we dan.
- De minister komt terug op de mogelijkheden die hij ziet om gemeenten te ondersteunen bij de aanpak van de opkoop van vakantieparken.
- De minister stuurt de Kamer in november een contourenschets over de regulering van de middenhuur.

Minister De Jonge:

Ja, en al eerder een bevestiging van wat ik zojuist heb gezegd.

De voorzitter:

Waarvan akte.

- De minister stuurt de uitkomst van het onderzoek naar meldplicht woningmarktdiscriminatie in Q4 naar de Kamer en de uitkomst van het

- onderzoek naar het tuchtrecht in Q1 2023. Dit was een toezegging aan de heer Van Baarle.
- De minister gaat kijken welke lessen hij kan trekken uit beleid op het gebied van woningmarktdiscriminatie in andere Europese landen en komt hier bij de Kamer op terug. Dit was ook een toezegging aan de heer Van Baarle.

Ik vroeg me nog wel af wanneer u ongeveer hierop denkt terug te komen. In het eerste kwartaal, Q1. En de opkoop van vakantieparken verwacht u ...

Minister **De Jonge**:

Dat zou een schets worden van wat ik zou kunnen doen. Eerste kwartaal. Dan kan het alleen maar meevallen.

De **voorzitter**:

Q1, hoor ik. Heel goed. Er is tevens een tweeminutendebat aangevraagd met als eerste spreker de heer Boulakjar. Ik wil de leden, de publieke tribune, uiteraard de minister en de kijkers thuis heel hartelijk bedanken. Alvast een hele fijne avond.

Sluiting 17.29 uur.