

Tweede Kamer, de initiatiefnota van het lid Welzijn over een fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt: Hoe wordt de volgende wooncrisis voorkomen?

VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG

Concept

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 25 september 2025 overleg gevoerd met mevrouw Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president, over:

- **de initiatiefnota van het lid Welzijn over een fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt: Hoe wordt de volgende wooncrisis voorkomen? (36637);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 april 2025 inzake kabinetsreactie op de initiatiefnota van het lid Welzijn over een fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt: Hoe wordt de volgende wooncrisis voorkomen? (36637, nr. 3).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Postma

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
De Vos

Voorzitter: Wijen-Nass

Griffier: De Vos

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Beckerman, Grinwis, Peter de Groot, De Hoop, Mooiman, Postma, Welzijn en Wijen-Nass,

en mevrouw Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president.

Aanvang 13.00 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag allemaal. Welkom bij dit notaoverleg over de initiatiefnota van het lid Welzijn over een fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt: Hoe wordt de volgende wooncrisis voorkomen?

Hartelijk welkom aan mevrouw Marlien Welzijn. Zij wordt bijgestaan door Kevin Hermse en door Michiel Hanssen, beiden beleidsmedewerker bij NSC. Ook hartelijk welkom aan de minister. De spreektijd is vier minuten per fractie. Ik laat drie interrupties toe. Straks, in de tweede termijn, is er ook nog de mogelijkheid om moties in te dienen. Dat is het

bijzondere aan een notaoverleg en dat wil ik even meegeven.

Ik zie een vraag van de heer De Hoop.

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

Ik vind drie altijd een beetje een ongelukkig aantal. Zouden we vier kunnen doen, en dat we twee interrupties in tweeën kunnen doen?

De **voorzitter**:

Ja, dat is prima, als dat kan, gelet op de tijd. Ik zie vooralsnog niet heel veel sprekers aanwezig hier, dus als dat kan: goed, vier interrupties.

Het woord is aan mevrouw Postma van de NSC-fractie.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst wil ik namens mijn fractie onze waardering uitspreken voor het werk van collega Welzijn en de twee medewerkers die haar ondersteund hebben. Zij zijn net al genoemd, maar bij dezen ook vanuit NSC nogmaals dank aan Kevin en Michiel voor de ondersteuning bij deze mooie notitie.

Wie Marlien Welzijn kent, weet dat zij niet opgeeft. Zij is vasthoudend, concreet en altijd gericht op oplossingen. Dankzij haar inzet is de Kamer akkoord gegaan met bijvoorbeeld een kwartaalrapportage over het woningtekort. Daardoor hebben we voor het eerst echt zicht gekregen op hoeveel er gebouwd wordt, wat er in de pijplijn zit en hoe we ervoor staan per woningtype. Dat is winst en daar zijn wij trots op.

Maar, eerlijk is eerlijk: zolang het kabinet niet doorpakt, merken veel mensen daar nog weinig van. De kwartaalrapportages geven ons inzicht, maar het is aan de minister om ervoor te zorgen dat dit inzicht leidt tot echte resultaten, tot sleuteloverdrachten. Wie kent er op dit moment niet iemand die op zoek is naar een woning, naar een studentenwoning of naar een starterswoning? We kennen dit allemaal uit ons netwerk. We kennen de gezichten bij de woningen die nodig zijn. De wooncrisis gaat niet over cijfers, maar echt over mensen die vastlopen.

Nederland hobbelt van wooncrisis naar wooncrisis, omdat er telkens gekozen wordt voor lapmiddelen. NSC wil dat patroon doorbreken. We moeten niet alleen deze wooncrisis oplossen, maar ook voorkomen dat we over tien jaar opnieuw in dezelfde problemen belanden. Daarom de volgende vier punten.

Het woningtekort moet structureel terug naar maximaal 2%. De rapportages zijn een begin, maar wij vragen de minister hoe zij dit gaat borgen in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Hoe garandeert zij dat de Kamer straks één helder rapport krijgt met duidelijke cijfers en doelstellingen per woningtype?

Het tweede punt: zonder huurteams en loketten vallen huurders tussen wal en schip. Ze zijn cruciaal voor de handhaving, zeker voor huurders die in de knel zitten. De minister zegt dat sociale huurwoningen van particuliere verhuurders minimaal 25 jaar sociaal moeten blijven, maar als de huurteams verdwijnen, hoe wordt dat dan in de praktijk geborgd? Kan de minister toezeggen dat de huurteams behouden blijven?

Ons derde punt: beleid moet elkaar versterken en niet ondermijnen. De verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en het uitblijven van een oplossing in box 3 hebben de woningmarkt de afgelopen jaren onrustig gemaakt. Dat toont aan dat er een structurele toets vooraf nodig is. Hoe zorgen we dat woonbeleid en fiscaal beleid elkaar niet tegenwerken maar juist versterken? Is de minister bereid om die toets structureel in te bouwen aan de voorkant van nieuwe wetgeving?

Voorzitter. Zolang starters achter het net vissen, lossen we de wooncrisis niet op. De minister zei eerder dat nieuwe regelingen niet nodig zijn, omdat bestaande instrumenten voldoende zouden zijn. Maar zijn die instrumenten wel vindbaar en bruikbaar? Kan de minister aantonen dat starters hiermee ook daadwerkelijk geholpen worden?

Voorzitter. NSC kiest voor structurele oplossingen: grip op het tekort, bescherming van huurders en eerlijke kansen voor starters en studenten. Mijn collega Marlien Welzijn zal in haar eerste termijn verder ingaan op de concrete voorstellen vanuit haar nota.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

U heeft een interruptie van de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Allereerst — daar zal ik in mijn bijdrage ook op ingaan — een compliment aan mevrouw Welzijn en aan de NSC-fractie dat dit initiatief genomen is. Er staan een aantal punten in die nota waarvan wij als GroenLinks-Partij van de Arbeid denken: goede voorstellen. Er staan ook een aantal dingen in waarvan wij denken dat ze misschien niet verstandig zijn. Een daarvan is het stimuleren van het eigenwoningbezit. De afgelopen periode bleek uit verschillende analyses dat het aantal sociale huurwoningen daalt, zelfs als alle plannen van dit kabinet nu doorgezet worden. Toch lees ik in de nota juist dat het stimuleren van het eigenwoningbezit heel belangrijk is. Heel eerlijk gezegd schrok ik er bijna van hoe rechts dat vanuit NSC was. Ik ken NSC namelijk als een partij die ook vooral de sociale sector stimuleert. Ik zou daar graag iets meer duiding over krijgen van mevrouw Postma.

Mevrouw Postma (NSC):

Dank voor deze vraag. Laat ik beginnen door de heer De Hoop gerust te stellen, want die sociale huurwoningen zijn absoluut belangrijk en die moeten we blijven houden. Dat is het maatschappelijk doel dat we hebben met sociale huurwoningen. U leest in de nota ook dat we juist willen kijken hoe we de definitie van sociale huurwoningen vorm kunnen geven, omdat we nu ook zien dat sociale huurwoningen die gemaakt zijn door marktpartijen, na tien of vijftien jaar weer verkocht worden. Dan vissen de mensen die behoefte hebben aan een sociale huurwoning, aan "de woningbouw" zoals we die van vroeger kennen, dus eigenlijk achter het net. Het is voor ons dus belangrijk dat mensen toegang kunnen krijgen tot een huis als ze er een willen kopen, maar tegelijkertijd vinden wij het heel erg belangrijk om de definitie van sociale huur goed te formuleren, zodat we zeker weten dat de sociale huur, zoals bijvoorbeeld vormgegeven door corporaties, een belangrijke pijler blijft van het woonbeleid dat wij in Nederland hebben.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dan toch een vervolgvraag, want ik lees in de nota dat de initiatiefnemer vindt dat "de overheid zou moeten streven naar het verdergaand faciliteren van eigen woningbezit".

Er is nu 60% aan koopwoningen. In de beleving van de initiatiefnemers zou de overheid moeten sturen op een hoger percentage. Begrijp ik het goed dat de NSC-fractie vindt dat het aandeel van koopwoningen in Nederland — het huidige percentage is 60% koopwoningen — nog groter zou moeten worden?

Mevrouw **Postma** (NSC):

Wij willen 30% sociale huur; dat blijft staan. Daar willen we dus niet aan tornen. Maar daarnaast pleiten wij ook altijd voor betaalbare koopwoningen, om juist ook mensen met een lager middeninkomen, dus eigenlijk de gewone Nederlander, de mogelijkheid te geven om ook een huis te bezitten, als ze dat willen. Maar die 30% sociale huur blijft staan.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik zal mijn complimenten zo meteen ook overbrengen en vind uiteraard dat er heel mooie voorstellen in staan, bijvoorbeeld over de door mij zo geliefde wooncoöperaties. Maar ik wil toch nog even doorgaan op dit punt. Het lijkt in de nota soms alsof de sociale huur alleen voor één doelgroep beschikbaar is, namelijk mensen die het anders niet zouden redden. Het lijkt alsof dat de objectieve definitie zou zijn. Is dat echt hoe NSC erin staat, of ziet NSC ook een mogelijkheid om juist bredere groepen toe te laten tot de sociale huursector?

Mevrouw **Postma** (NSC):

Ik vind dat een hele mooie discussie, omdat het precies daarover gaat: wat is nou de definitie van sociale huur? Ik heb een aantal dingen net al aangegeven. Volgens mij zit er een maatschappelijk component aan dat sociale huur belangrijk is voor bepaalde groepen, maar ik zou met uw goedvinden deze vraag heel graag door willen spelen aan mevrouw Welzijn, omdat zij hier de expert in is. Zij kan hierop een nauwkeuriger antwoord geven. Ik ben bang dat het, als ik dat doe, misschien net de verkeerde kant op gaat.

De **voorzitter**:

Er zijn geen vervolgvragen. U was aan het einde van uw betoog?

Mevrouw **Postma** (NSC):

Ja, dank u wel.

De **voorzitter**:

Dan gaan we naar de heer Mooiman van de PVV. Aan u het woord.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Natuurlijk ook voordat ik begin complimenten aan collega Welzijn voor de nota en natuurlijk ook aan de ondersteuning die zij daarbij heeft gehad. Die nota is de aanleiding voor het debat dat wij hier vandaag hebben. Ook wij zien in de nota de gedeelde ambitie om te komen tot oplossingen en doorbraken om de volkshuisvesting vooruit te helpen. Een aantal voorstellen in de nota zijn zeer begrijpelijk, bijvoorbeeld waar het gaat om het versoepelen van de staatssteunregels en de sociale segmentering en of er niet meer aan middenhuur gedaan kan worden, enzovoort. Voorzitter. Ik moet er wel bij zeggen dat de nota gaat over het voorkomen van een nieuwe woningcrisis, maar we zitten op het moment natuurlijk nog volop in de huidige woningcrisis, met een tekort van bijna 400.000 woningen. Dat vergt dat we snel veel meer woningen gaan bouwen

en dus ook ruimte gaan maken voor grootschalige nieuwe woningbouwlocaties, dat de overheid weer gaat ingrijpen bij projecten die vast komen te zitten, dat we zaken als optoppen, woning splitsen en woning delen makkelijker maken en bezwaar- en beroepsprocedures verkorten. Zo kan ik nog wel even doorgaan. De nota spreekt daar ook over.

Voorzitter. We zullen ook aan de vraag iets moeten doen. Dat lezen we ook terug in de nota zelf en dat is van belang voor zowel de korte alsook de lange termijn. Neem bijvoorbeeld het recente onderzoek van de NVM. Daaruit bleek dat het percentage van de zogenoemde internationals — dat wil zeggen expats en andere personen uit het buitenland — dat hier in Nederland een woning koopt, is verdubbeld sinds 2020. In de gemeente Amstelveen wordt een op de vijf woningen verkocht aan iemand uit het buitenland. In Eindhoven en Veldhoven bestaat in sommige wijken inmiddels 50% tot 60% van de kopers uit internationals.

Als we kijken naar de huursector, zien we dat inmiddels 26% van de huurders in totaal uit het buitenland komt en dat meer dan de helft van de nieuwe huurders in Amsterdam en in Den Haag buitenlands is. Die toenemende vraag van buitenaf maakt het natuurlijk steeds moeilijker voor Nederlandse woningzoekenden om aan een woning te komen. We hebben hier eerder ook al aandacht voor gevraagd bij de minister, maar de minister had toen geen zicht hierop, gaf zij aan.

Voorzitter. In het verlengde hiervan vragen wij zowel aan de initiatiefnemer als aan de minister hoe zij naar deze cijfers kijken en of er geen maatregelen moeten worden genomen — wat ons betreft wel — om dit af te remmen.

De voorzitter:

Voordat u verdergaat, meneer Mooiman, heeft u een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, en niet omdat ik het met de heer Mooiman oneens ben, want ik denk ook dat dit problematisch kan zijn. Maar het ingewikkelde is natuurlijk wel dat we de PVV kennen als een partij die heel veel heeft gezegd over asielzoekers, statushouders, ook dingen waar wij het niet mee eens zijn. Mijn vraag gaat over arbeidsmigratie en expats. Ik vind het zelf altijd heel gek dat we dat knippen, want volgens mij zijn dat allemaal arbeidsmigranten of allemaal expats. Maar het is de afgelopen periode ook juist de PVV geweest die zich aan arbeidsmigratie en expats heel erg weinig haar vingers heeft willen branden. Klopt dat, vraag ik aan de heer Mooiman, en neemt de PVV hierop nu een ander standpunt in?

De heer Mooiman (PVV):

Nee, dat klopt niet. Wij zijn altijd kritisch geweest op het aantal mensen dat naar Nederland komt en hier gebruikmaakt van onze voorzieningen en, om het in dit geval bij het woondebat te houden, van het aantal woningen dat in Nederland beschikbaar is. Of dat nu gaat om statushouders of asielzoekers ... Dat er sinds 2010 190.000 woningen naar statushouders zijn gegaan, is natuurlijk hartstikke veel. Maar ik noemde net de cijfers van het aantal internationals dat naar Nederland komt. We hebben daar eerder al aandacht voor gevraagd. Dat levert gewoon problemen op voor het aantal woningen dat voor de Nederlandse woningzoekenden nog beschikbaar is, en daar moeten we wat ons

betreft wat aan gaan doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Terwijl de heer Mooiman heel concreet is over wat hij wil doen bij statushouders — overigens is dat een aparte discussie, waarin wij ver uit elkaar staan — is hij niet heel concreet over wat hij wil doen bij die andere groep. Het is inderdaad vaak een probleem dat buurten onder druk zet. Er zijn mensen die er niet meer tussen komen. Maar er zijn ook buurten waar de snelheid heel hoog is. Je ziet arbeidsmigranten die onder heel slechte omstandigheden worden uitgebuit en met te veel mensen in een hele dure woning worden gepropt. Ik mis concrete voorstellen van de fractie van de PVV om daar iets aan te doen. Ik hoor de heer Mooiman zeggen "we hebben daar aandacht voor", maar goed, aandacht lost de wooncrisis niet op. Wat zijn de voorstellen die de PVV hier zou willen doen om arbeidsmigranten te beschermen, maar ook om hun aantal en aandeel omlaag te brengen waar dat nodig en wenselijk is? Mijn partij doet die voorstellen wel. Wij hebben een heel concreet getal genoemd: 40.000. Dat is het migratiecijfer dat mijn partij wil.

De heer **Mooiman** (PVV):

Om op het laatste te reageren, zonder er een asieldebat van te maken: ik denk dat mijn partij daar al jaren duidelijk over is: nul. Nederland is vol en ik denk ook niet dat we ervoor moeten zorgen dat we Nederland voller en aantrekkelijker blijven maken voor mensen uit het buitenland die hier eventueel een woning willen kopen. Dat moeten we zeker niet doen. In ons programma kunt u natuurlijk ook plannen vinden over de expatregeling waar wij vanaf willen. We hebben daar ook al eerder aandacht voor gevraagd en we hebben ook om maatregelen gevraagd. Waarom is het bijvoorbeeld hier in Nederland zo makkelijk voor mensen uit het buitenland om aan een woning te komen? Wij vroegen om die regels überhaupt een keer tegen het licht te houden. Het punt is namelijk dat dat in heel veel andere landen helemaal niet zo makkelijk is. Dus ik denk dat daar nog heel veel winst te behalen valt, om ervoor te zorgen dat die Nederlandse woningzoekenden weer terechtkunnen in Nederlandse woningen.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Ik deel de analyse van de heer Mooiman en mevrouw Beckerman in de zin dat veel huizen op dit moment gewoon opgekocht worden door expats. Dat is ook logisch, met de 30% die ze krijgen. Nou zijn wij er als NSC al langer voorstander van dat die gunstige subsidieregeling voor expats omlaaggaat. Maar toen we aan het onderhandelen waren over het vorige hoofdlijnenakkoord, was de PVV niet degene die doorpakte. De PVV zegt nu wel "ja, we willen het afschaffen", maar als puntje bij paaltje komt dus niet. Gaat de heer Mooiman daar dan nu wel voor staan?

De heer **Mooiman** (PVV):

Nou, daar heeft mevrouw Postma van NSC het toch echt mis. Wij hebben in ons programma heel duidelijk staan dat we van die expatregeling af willen. Wij zijn bij uitstek dé partij geweest die ervoor heeft gepleit om Nederlandse woningen te behouden voor Nederlanders. Als we die toer opgaan — ik doe het liever niet — kijk ik juist naar NSC, dat zo'n beetje alles gedwarsboomd heeft wat de PVV wilde bereiken. Dus laten we alsjeblieft die toer niet opgaan.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

De heer **Mooiman** (PVV):

Voorzitter. Om bij het onderwerp vraag te blijven: zoals bekend is de PVV er ook groot voorstander van om de voorrang die statushouders krijgen op sociale huurwoningen te schrappen. Dankzij onder andere de PVV is dit in het hoofdlijnenakkoord gekomen. We hebben daarna ook nog naar aanleiding van gemeenten die aangaven juist die komende wet te willen omzeilen, een amendement ingediend om de voorrang volledig te verbieden. Dat amendement werd aangenomen, maar de minister wilde het niet uitvoeren omdat het ongrondwettelijk zou zijn. Maar nu komt de Raad van State met een advies over het wetsvoorstel waar de minister zelf aan werkt, en die gebruikt precies dezelfde reden als de minister doet om het PVV-amendement niet uit te voeren.

Laten we duidelijk zijn: het spreekt voor zich dat de minister het verbod op de voorrang voor statushouders gewoon moet invoeren; terecht. Tegelijkertijd willen we van de minister weten waarom er dan niet één lijn wordt getrokken. Een aangenomen amendement om de voorrang voor statushouders helemaal te stoppen, wil de minister niet. Maar het voorstel van het kabinet, dat exact dezelfde kritiek krijgt, vindt het kabinet geen probleem. Want wat gaat het kabinet dan doen aan gemeenten die het verbod zeggen te gaan omzeilen? Laat de minister met haar keuzes niet gewoon de deur toch op een kier staan om die voorrang wel te verlenen?

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer De Hoop.

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

De heer Mooiman en ik zijn het op dit punt niet zo vaak met elkaar eens. Allereerst over zijn amendement: ik vond het echt een vermindering van de Wet regie. Deze wet was heel belangrijk om het aantal sociale huurwoningen te bevorderen. Wij hadden ook heel graag voor die wet gestemd, maar wij vonden het amendement echt heel bezwaarlijk en hebben daarom uiteindelijk tegengestemd.

Wel ben ik het met de heer Mooiman eens dat precies dezelfde argumentatie die deze minister gebruikt om het amendement van de heer Mooiman niet uit te voeren, om te kiezen voor een novelle die zo meteen naar de Tweede Kamer komt, door de Raad van State wordt gebruikt om het voorstel van de minister — laat ik het eerlijk zeggen — met de grond gelijk te maken. Ik kan me niet herinneren dat er eerder een minister is geweest die twee keer dictum d heeft gekregen in een halfjaar. De minister schudt nee, maar de eerste keer, met de Wet huurbevriezing, was het ook een dictum d. Maar los daarvan, hoe kijkt de heer Mooiman ernaar dat dezelfde argumentatie gebruikt wordt en dat de minister wel door wil met haar eigen wet?

De heer **Mooiman** (PVV):

Wat ons betreft had ons amendement natuurlijk gewoon uitgevoerd moeten worden. Laten we wel zijn, het is een amendement dat door de Kamer is aangenomen.

Dan het advies dat de Raad van State over het voorstel van de minister heeft gegeven. Wat ons betreft is het feit dat Nederlanders systematisch worden achtergesteld op de sociale huurwoningen juist heel ongrondwettelijk. Dát is ongrondwettelijk. Dus wat ons

betreft pakt de minister door op haar voorstel, maar voert zij ook gewoon het voorstel van de PVV uit.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Even over het laatste. Dat sluit elkaar toch uit? Je kunt toch niet én het amendement van collega Mooiman implementeren én het wetsvoorstel van de minister doorzetten? Dat sluit elkaar toch uit? Het voorstel van de minister krijgt al een oordeel "ongrondwettelijk en niet-uitvoerbaar voor gemeenten" van de Raad van State. Wat je daarvan vindt, is politiek. Het voorstel van de heer Mooiman gaat echter nog stap verder. Dat zegt eigenlijk: ook al heb je om een andere reden misschien voorrang, als je statushouder bent, kun je categorisch geen beroep doen op die andere reden c.q. de gemeente mag daar niet op inspelen. Dat is een fundamentele stap verder dan het voorstel van de minister. Waarom zegt de heer Mooiman dan dat het allebei kan?

De heer **Mooiman** (PVV):

Omdat het wat ons betreft ook allebei kan. Wat de heer Grinwis zegt klopt inderdaad: ons voorstel ging verder. Dat was omdat juist de grote gemeenten aangaven: het komende verbod op de voorrang voor statushouders willen wij op deze en deze manier omzeilen. Ons amendement heeft daar in een ander voorstel een stok voor proberen te steken. Dat is aangenomen door de Kamer, maar wordt helaas niet uitgevoerd. Daardoor ontstaat er toch straks het risico dat er alsnog voorrang wordt gegeven, terwijl je dat, in ieder geval in onze optiek, niet moet willen. Wat ons betreft bijt het voorstel van de minister dat niet. Ons voorstel is weliswaar verstrekkender, maar daarmee ook zwaarderzamer.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vind het een onnavolgbare redenering, want als het amendement van de heer Mooiman zou worden geïmplementeerd — ik ben daar zeer, zeer op tegen, maar daar kom ik zo wel op — dan is het wetsvoorstel van de minister overbodig. Het wetsvoorstel van de minister gaat op alle vlakken minder ver dan het amendement van de heer Mooiman en is dus overruled door het amendement van de heer Mooiman. Ik snap de stelling niet, want die kan gewoon niet waar zijn. Waarom ik er echt problemen mee heb, is omdat de heer Mooiman zegt: ik wil coûte que coûte voorkomen dat gemeenten om een andere reden om het verbod op het met urgentie huisvesten van statushouders heen gaan en dus heb ik ze eigenlijk alles uit handen geslagen. Maar dat is toch een je reinste voorbeeld van détournement de pouvoir, het misbruiken van je macht? Heeft de heer Mooiman geen ongelofelijke spijt van zijn amendement en van het feit dat hij zo verblind is geweest door zijn doel dat hij daarmee eigenlijk rücksichtslos zeer ongrondwettelijk te werk is gegaan?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik vind het bijna ongelofelijk wat de heer Grinwis hier ter tafel legt en hoe hij het amendement omschrijft. Ik denk dat heel veel Nederlanders eindelijk korte metten willen maken met de voorrang die statushouders krijgen. Als er dan wetgeving wordt aangekondigd en we zien vervolgens gemeenten die zeggen "nou, we gaan die wetgeving gewoon in de wind slaan, we trekken ons er niks van aan, we gaan een eigen plan trekken", dan heeft de Kamer het volste recht om te zeggen: daar moeten we wat aan doen, omdat we opkomen voor al die Nederlandse woningzoekenden die nu die woningen niet kunnen krijgen en die we beloofd hebben om die voorrang te schrappen. Dat er dan een soort van karikatuur van wordt gemaakt, vind ik echt totaal ongepast.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het is geen karikatuur. Was het maar een karikatuur, want dan had de heer Mooiman inderdaad recht van spreken om dit zo van zich af te laten glijden. Nee, het is gewoon feitelijk wat de heer Mooiman in zijn amendement heeft geregeld. In de toelichting is het misschien nog een beetje verhuld opgeschreven, maar de wettekst van het amendement zelf is kneiterhard. Dan gaat het er niet om dat het eens tijd is om jongeren te helpen die al jarenlang op zoek zijn naar een woning. Daarbij moeten we helpen met betaalbare woningbouw. Daar moeten we eindelijk eens meer aan gaan doen. Dan moeten we ook procedures schrappen, waar de minister mee bezig is. Dan moeten we zorgen dat we werkende immigratie beperkende wetten hebben, maar geen wetten die alleen maar een beetje aan windowdressing doen.

Dat is nodig, maar dan moeten we niet ons heil zoeken bij zeer ongrondwettelijke amendementen vanuit een wantrouwen tegen gemeenten. We moeten niet proberen om op die manier het recht naar onze hand te zetten, omdat je je daarmee uiteindelijk in je eigen voet schiet. Het amendement van de heer Mooiman zal namelijk op geen enkele wijze standhouden, zelfs al zou de minister het willen implementeren. Dus kom alsjeblieft met goede, degelijke wetten die daadwerkelijk bijdragen aan het doel dat de heer Mooiman en ik delen, namelijk mensen die in Nederland opgroeien tijdig van een betaalbaar dak voorzien.

De **voorzitter**:

Voordat ik de heer Mooiman het woord geef, merk ik op dat het vandaag gaat over de initiatiefnota van mevrouw Welzijn. Het gaat nu heel erg veel over de statushouders en de voorrang et cetera. Nu is het een vrij brede initiatiefnota, maar ik zou u wel willen verzoeken om niet het hele debat daarom te laten draaien, maar vooral om de initiatiefnota van mevrouw Welzijn. Aan u het woord, meneer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ik zal er ook afrondend op reageren, omdat ik denk dat we de discussie omtrent het amendement op zich voldoende hebben gevoerd. Ik wil er nog wel over zeggen dat het amendement natuurlijk wel door een Kamermeerderheid is aangenomen. Dus een krachtterm als "misbruik van macht", die net geopperd werd, vind ik totaal ongepast. Het staat de Kamer vrij om een voorstel te amenderen, zeker op het moment dat dit ten doel heeft om iets te laten slagen wat wij als wetgever met elkaar willen verankeren en zeker ook als gemeenten zeggen die wet gewoon niet te gaan uitvoeren. Dat is het laatste wat ik erover zeg nu.

De **voorzitter**:

U was aan het einde van uw betoog, geloof ik, hè?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ja.

De **voorzitter**:

Meneer De Hoop, het woord is aan u. De heer De Hoop is van GroenLinks-PvdA.

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

Voorzitter. Allereerst dank aan collega Welzijn en natuurlijk ook aan haar medewerkers,

die veel werk hebben besteed aan deze initiatiefnota. Ik ben blij dat we vandaag een echt visiestuk bespreken over volkshuisvesting, want daar gaat het niet vaak genoeg over in de Kamer. Mevrouw Welzijn en ik zijn het er in ieder geval over eens dat wonen echt een recht is en zou moeten zijn. Iedereen verdient een plek om tot rust te komen en zich thuis te voelen. Toch zitten we in een wooncrisis: torenhoge huren, onbereikbare koopwoningen, jarenlange wachtlijsten en ook nog steeds een stijgend aantal daklozen, waar mijn buurvrouw, mevrouw Beckerman, en mevrouw Westerveld afgelopen maandag ook terecht weer aandacht voor gevraagd hebben.

Deze crisis is niet uit de lucht komen vallen. Die is het gevolg van keuzes van rechtse partijen die wonen steeds meer aan de markt hebben overgelaten. Juist daarom vind ik het wel jammer dat deze nota toch af en toe te veel in marktdenken blijft steken. Ik zou aan mevrouw Welzijn toch een reflectie daarop willen vragen. De sociale sector lijkt kleiner te worden door een aantal voorstellen in deze nota. Sociale huurwoningen mogen na een tijdje weer verkocht worden. De sociale huur blijft vooral een oplossing voor wie het zelf niet redt.

Ik vind dat toch een beetje een oude reflex en oude politiek. Al 30 jaar zetten kabinetten namelijk in op meer financiering voor kopers, in plaats van op meer betaalbare woningen voor de sociale meerderheid, de sociale huur. Het resultaat was dat de huizenprijzen stegen, sociale huurwoningen werden verkocht en de middenklasse tussen wal en schip viel, terwijl die vroeger ook nog recht had op een sociale huurwoning en daar ook toegang tot kreeg. Vandaag zien we daar de gevolgen van. Het aantal sociale huurwoningen daalt al decennia. We zagen afgelopen week in Trouw ook weer een onderzoek waaruit blijkt dat zelfs als alle plannen slagen, het aantal sociale huurwoningen het komende jaar weer blijft dalen. Ik zou graag een reactie van de indiener, maar ook van de minister, krijgen op het feit dat geschetst wordt dat het aantal sociale huurwoningen zal dalen de komende jaren.

Die krimp moet stoppen wat GroenLinks-Partij van de Arbeid betreft. Wij vinden echt dat er een fundamentele koerswijziging zou moeten komen als het over sociale huur gaat. Betaalbaar wonen moet de hoogste prioriteit zijn van de overheid. Dat betekent dat we ook betaalbaar bouwen voor de middenklasse, dat we bouwen voor de hele sociale meerderheid, zoals we ook in Wenen en Parijs zien, waar brede sociale sectoren bestaan. Daar is de inkomensgrens hoger, zodat leraren, zorgverleners en schoonmakers hun hele carrière in die sociale huurwoning kunnen wonen en in dezelfde buurt kunnen blijven wonen, in wijken met voorzieningen dichtbij, veel groen en woningen die niet alleen betaalbaar, maar ook duurzaam en leefbaar zijn. Dat vraagt om grote investeringen, want corporaties moeten weer kunnen bouwen met voordelige leningen en zonder dat ze bijvoorbeeld winstbelasting hoeven te betalen.

Voorzitter: Postma

De voorzitter:

Ik fungeer even als voorzitter, want mevrouw Wijen-Nass heeft een interruptie voor u. Gaat uw gang.

Mevrouw Wijen-Nass (BBB):

We hebben een soepele samenwerking vandaag tussen de twee voorzitters van deze commissie. Dank u wel, mevrouw de voorzitter.

Het is nobel dat de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA zich zo inzet voor de sociale huurwoningen. Daar is ook uitgebreid over gesproken bij de Wet versterking regie volkshuisvesting. Maar naast sociale huurwoningen zijn heel veel mensen ook op zoek naar een betaalbare middenhuurwoning. We zien dat daar enorme problemen ontstaan, omdat die middenhuurwoningen er eigenlijk niet meer zijn. Ik vroeg me af waarom ik GroenLinks-PvdA niet aan mijn zijde, aan de BBB-zijde, vindt als het gaat om het aanpakken van de middenhuur?

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

Ik zou zeggen: u vindt mij wel aan de zijde van fatsoenlijke en betaalbare middenhuur, maar wij hebben daar een andere kijk op. Een van de goede dingen in het voorstel vind ik dat de DAEB-regels in Europa aangepakt moeten worden. Daar is nu ook een sociaaldemocratische Eurocommissaris druk mee bezig. Ik weet dat de minister dat ook graag wil. Daarmee kun je makkelijker, ook als woningbouwcorporatie, bijvoorbeeld die middenhuurwoningen bouwen.

Ik vind ook dat corporaties daar een bredere rol in zouden moeten krijgen. Maar mevrouw Wijen-Nass en de BBB-fractie pleiten ervoor dat wij de regulering van huurwoningen, die mijns inziens heel erg terecht is geweest, omdat er echt exorbitante huren werden gevraagd voor woningen, weer terug gaan draaien. Ik wil niet dat de huren van mensen weer hoger worden, want juist de groepen die in de middenhuur zitten, bestaan vaak uit jonge mensen, ik denk ook in de leeftijdscategorie van mevrouw Wijen-Nass, die net niet aan die koopwoningen kunnen komen en tussen de 40% en soms wel 50% van hun netto-inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Ik zou die huren niet willen verhogen. Geef corporaties een bredere rol en laat hen ook bouwen voor de middenhuur. Dan kunnen we dat aanpakken.

Dan het allerlaatste wat ik erover zou willen zeggen. We hebben gezien dat heel veel betaalbare koopwoningen een aantal jaar geleden zijn opgekocht door buitenlandse investeerders, die ze voor veel te hoge huren weer verhuurd hebben. Het is ook niet gek dat daar een terugvloed naar de koopsector komt en dat er woningen juist terechtkomen bij starters die dat net wel kunnen betalen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog. O, u hebt een vervolgvraag. Gaat uw gang, mevrouw Wijen-Nass.

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

Ja, de heer De Hoop is nog niet van mij af. De heer De Hoop zet met GroenLinks-PvdA vooral in op het bouwen van nieuwe woningen en het toevoegen, maar ik hoef de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA denk ik niet uit te leggen dat we dat niet van vandaag op morgen gerealiseerd hebben. De gemiddelde procedure om een woning te bouwen duurt acht tot tien jaar. De Wet betaalbare huur is door een meerderheid van deze Kamer gesteund. Dat is onbegrijpelijk. Het doel was meer betaalbare huurwoningen en het effect is het tegenovergestelde. Die wet is compleet mislukt. Het doel is totaal niet bereikt. De Raad van State was daar ook heel negatief over, maar er wordt weleens vaker selectief geshopt als het gaat over adviezen van de Raad van State en er is vaak selectieve verontwaardiging over. Wat gaat de heer De Hoop doen met GroenLinks-PvdA om de huurwoningen die we nu hebben in het middensegment te behouden?

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

Ik zal toch even moeten schetsen wat het verschil is tussen de Wet betaalbare huur en het dictum D dat de minister nu krijgt. Die zijn echt totaal niet met elkaar te vergelijken. Allereerst kreeg de Wet betaalbare huur een advies C. Dat is een heel ander advies. Dat betekent dat de Raad van State adviseert om de wet te wijzigen en die dan naar de Kamer te sturen. Als je dictum D krijgt, is het advies: gooi het maar in de prullenbak, want dit zeer onverstandig. Dat is echt wel een heel ander advies. Bovendien zijn er nog wijzingen geweest in de Wet betaalbare huur voordat die naar de Kamer kwam. Denk aan een nieuwbouwopslag. Er zijn een aantal amendementen op ingediend. Dus die wet is echt nog heel anders geworden na dat advies van de Raad van State. Dat over de Wet betaalbare huur.

Dan het tweede punt. Als je meer woningen wilt bouwen — dat schetst het CBS ook vandaag, dat er veel weinig nieuwbouwwoningen gebouwd worden — is het grootste probleem het stikstofoverschot. Wij wachten al jarenlang op een stikstofaanpak, niet alleen van dit kabinet, maar ook van vorige kabinetten. Ik vind het prima dat mevrouw Wijen-Nass zegt: "Ik heb een andere kijk op de middenhuur. Wij vinden dat op die manier, met minder regulering, meer gebouwd zou kunnen worden." Ik heb daar een ander beeld van, maar mevrouw Wijen-Nass kan toch ook niet met droge ogen zeggen dat de stikstofaanpak van haar eigen minister, van minister Wiersma, meehelpt aan het creëren van meer woningen?

Er is op dit moment niet één groter obstakel dan mevrouw Wiersma voor de nieuwbouw van woningen. Er kan bijna geen vergunning afgegeven worden, omdat zij alles in de stikstofaanpak wat de landbouw raakt tegenhoudt. Ik zou daar eigenlijk dan ook een reflectie van de BBB-fractie op verwachten, want het is nota bene hun eigen minister die stilstand veroorzaakt, die het stikstofslot op het land nog steeds behoudt waardoor er veel te weinig woningen gebouwd worden.

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

Ik hoor werkelijk nog niet eens een begin van een antwoord op mijn vraag. Meneer De Hoop probeert nu de aandacht af te leiden door te zeggen dat het allemaal aan stikstof ligt en aan minister Wiersma. Nou, ik kan u zeggen: als er iemand keihard werkt om deze problemen op te lossen in Nederland en Nederland van het stikstofslot af te halen, dan is het minister Wiersma. Maar zij wordt daarin continu tegengewerkt door partijen als GroenLinks-PvdA. Ik vind dat dus veel te kort door bocht en veel te simpel.

Conclusie: GroenLinks-PvdA ...

De **voorzitter**:

Komt u tot uw vraag? Ik wil graag wel een beetje bij de orde van het debat blijven.

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

Ja, klopt. Mijn conclusie was — er komt niet meer echt een vraag hoor — dat GroenLinks-PvdA alle investeerders op de woningmarkt Nederland uit jaagt.

De **voorzitter**:

U mag daar kort op reageren.

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

Dit lijkt me een totale karikatuur van de werkelijkheid. Wij hebben een andere visie, de fractie van BBB en van GroenLinks-Partij van de Arbeid, op of je nou meer marktwerking moet hebben of meer volkshuisvesting. Daar denken we beide anders over, maar ik vind het toch wel heel jammer dat de BBB-fractie niet eens wil erkennen dat de stikstofproblematiek grote invloed heeft op de woningbouw en dat het juist minister Wiersma is die toch de afgelopen twee jaar alleen maar voorstellen heeft gedaan die niet kunnen. Dan zie je eigenlijk — dat zag bij eigenlijk alle bewindspersonen in dit kabinet die wat minder voor elkaar kregen — dat er meteen gewezen wordt naar: ik word tegengewerkt, ik word dit, ik word dat. Nou, als je met goede wetten komt, dan neemt de Kamer die wel aan. Wij hebben ook wetten gesteund van ministers van partijen waar we veel afstand van hebben. Als het goede wetten zijn, dan worden die wetten gewoon gesteund. Er zijn betrekkelijk weinig goede wetten van mevrouw Wiersma gekomen, zeg ik toch maar even.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan wil ik hierbij het voorzitterschap teruggeven aan mevrouw Wijen-Nass en ook doorgeven dat er een interruptie is.

Voorzitter: Wijen-Nass

De voorzitter:

Er is meteen een interruptie van de heer De Groot. Aan u het woord.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik wilde eigenlijk nog reageren op de woorden van de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid. Hij noemde het decennialange rechtse beleid, woningbouwbeleid. Weet de heer De Hoop dat het de heer Donner van het CDA was die het ministerie van Volkshuisvesting op slot heeft gedraaid in 2012? Weet de heer De Hoop ook dat het Stef Blok was die van 2012 tot 2017 VVD-Partij van de Arbeid-beleid uitrolde? Weet de heer De Hoop ook dat het mede onder verantwoordelijkheid van de VVD is dat het ministerie van Volkshuisvesting het afgelopen jaar weer is teruggekeerd? Weet de heer De Hoop ook dat ik in debatten altijd aangeef dat de VVD niet tegen sociale huurwoningen is, maar dat we er meer moeten bouwen? Weet de heer De Hoop ook dat er tientallen miljarden van de markt nodig zijn om ook huurwoningen te bouwen? Weet de heer De Hoop ook dat dat hele normale investeerders zijn, zoals pensioenfondsen en particuliere verhuurders die 500.000 sociale huurwoningen verhuren? Er wordt hier net een beeld neergezet door de heer De Hoop dat het allemaal louche verhuurders zijn en dat dat niet klopt, dat het alleen nog maar aan de corporaties zou zijn. Die bouwen zelf overigens geen woningen. Daar is de markt ook voor nodig. Ik wil weten van de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid of hij weet welke grote woorden hij gebruikt als het gaat over hoe we deze klus we met elkaar moeten klaren en waar die verantwoordelijkheid mede ligt.

De voorzitter:

Dat waren wel een heleboel vragen tegelijkertijd, meneer De Groot. Als u dat nog een keer doet, kost het u meteen al uw interrupties. De heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

De ene vraag vond ik terechter dan de andere, zeg ik in alle eerlijkheid. Als de heer De Groot denkt dat ik het CDA een linkse partij vind, dan heeft hij het niet bij het rechte

eind. Hij zei dat het de heer Donner was die het ministerie van Volkshuisvesting afschafte. Nou, u hoeft er niet verrast over te zijn dat ik dat nog steeds een economisch zeer rechtse partij vind. Ik ben het dus nog steeds met De Groot eens dat inderdaad de rechtse partijen de volkshuisvesting een beetje hebben laten verloederen de afgelopen jaren. Dat is iets waar de heer De Groot en ik het over eens zijn.

Kijk, de heer De Groot heeft gelijk dat in het kabinet-Rutte II ook de Partij van de Arbeid zat. Maar laten we eerlijk zijn: de VVD heeft de afgelopen zestien jaar in het kabinet gezeten. Daar zit toch wel een andere verantwoordelijkheid. Het is ook de verantwoordelijkheid van de heer Blok geweest dat er toch veel meer marktwerking is gekomen. Dat hebben wij vaak geproblematiseerd en dat zal ik ook blijven doen.

Ik heb helemaal niet alle verhuurders weggezet. Absoluut niet. Nee, nee, nee. Dat heb ik niet gedaan. Ik maak zelf altijd een heel helder onderscheid tussen particuliere verhuurders die woningen verzamelen om ze daarna te verhuren en pensioenfondsen die daadwerkelijk veel meer woningen bouwen. Die hebben ook een lager rendement nodig omdat ze langetermijninvesteringen doen, veel meer dan mensen die voor hun pensioen een aantal woningen opkopen om die te verhuren. Dat mag. Daar is ook ruimte voor. Er is op dit moment niemand die dat tegenhoudt. Ik vind alleen dat dat niet gaat boven het recht op wonen. Ik vind het recht op wonen belangrijker dan het recht op huizen verzamelen. Daar denkt de VVD anders over dan GroenLinks-Partij van de Arbeid. Dat mag volgens mij ook geen verrassing zijn.

De kern van de vraag van de heer De Groot is volgens mij: hoe zorg je ervoor dat verhuren aantrekkelijk blijft? Verhuren blijft aantrekkelijk als je een redelijk rendement kunt halen. Het doel van de Wet betaalbare huur was ook dat je een redelijk rendement haalt. Daar zijn verschillende percentages voor genoemd. Er is zelfs ook een nieuwbouwopslag opgenomen in de Wet betaalbare huur. Als je woningen bouwt, kan je geloof ik 10% erbovenop vragen. Dus er is juist ruimte gegeven voor verhuurders die woningen bouwen, die langetermijnrendement nodig hebben.

Ik zie ook nog steeds dat die bereid zijn om te investeren. Mijn analyse is — daar zullen we naar moeten kijken voor de lange termijn; ik vind dat sommige partijen snel kortetermijnconclusies trekken — dat juist de verhuurders die een wat korter rendement willen maken, die een aantal woningen hadden waarmee ze toch wat geld wilden verdienen, de verhuurders zijn die nu woningen verkopen. Ik heb afgelopen weken nog meerdere keren met pensioenfondsen gesproken en als die één ding nodig hebben, is het zekerheid en duidelijkheid vanuit de Kamer. Daar moeten we volgens mij met elkaar aan werken. Over hoe je dat doet, verschilt de VVD van mening met GroenLinks-Partij van de Arbeid.

De voorzitter:

De heer De Groot. Wel ietsjes korter nu.

De heer Peter de Groot (VVD):

Zeker, voorzitter. Sorry. U mag gerust twee interrupties opschrijven voor net, want het waren wel een hele hoop vragen. Dat is helemaal geen enkel probleem. Ik heb nog één vraag aan de heer De Hoop en die gaat over de investeringsbereidheid. Die investeringsbereidheid die neemt sterk af. Dat zien we over de breedte in de nieuwbouw. We zien het ook in de aantallen van vandaag. Overigens zijn dat allemaal

projecten die misschien wel zeven of tien jaar geleden zijn opgestart. We verliezen die projecten de afgelopen jaren door onvoorspelbaar beleid, ook vanuit de Kamer hier, dus onder andere regulering, het afknippen van rendementen. Dus je ziet dat woningen, huurwoningen die nieuw gebouwd zouden worden, gewoon verkocht worden als koopwoningen. Het is ook zo dat pensioenfondsen inderdaad heroverwegen en in het buitenland gaan investeren in plaats van in Nederland. Dus de heer De Hoop kan hier toch niet ontkennen dat de extra koppen die we hier vanuit de Kamer erop zetten, met een meerderheid van de Kamer, waar overigens de VVD het niet mee eens is, ervoor zorgen dat die investeringsbereidheid juist afneemt? Dat zien we namelijk ook in die aantallen. Dat kan de heer De Hoop toch niet ontkennen?

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

Ik denk dat er verschillende factoren zijn die invloed hebben op de investeringsbereidheid. En natuurlijk is rendement daar een factor van, vanzelfsprekend. Voor de ene investeerder is dat een grotere factor dan voor de andere. Ik denk dat dat voor een pensioenfonds een iets minder grote factor is; die hechten vooral belang aan langetermijnduidelijkheid. Wat ik belangrijk vind om te schetsen, ook richting de VVD, is: als je wilt dat de bouw op gang komt, moet je allereerst die stikstof aanpakken, en moet je ervoor zorgen dat mensen in de bouw werken, daar genoeg verdienen en het willen blijven doen. En ook bijvoorbeeld dat de laadinfrastructuur en het stroomnet op orde zijn. Dat zijn allemaal verschillende factoren die invloed hebben op de bouw. Rendement is er daar ook een van, maar ik denk dat het allerbelangrijkste is dat er duidelijkheid is over de langetermijninvesteringen die je doet. Dat komt ook weer naar boven in de gesprekken die ik heb met de pensioenfondsen: rendement is daar een aandeel in. Maar vooral voor de mensen die op korte termijn wat willen verdienen met verhuur heeft dit een veel grotere impact dan op pensioenfondsen, die voor 25, soms 30 jaar lang investeringen doen; daar is vooral duidelijkheid voor nodig. Ik denk dat je daar ook een onderscheid ziet tussen verhuurders die woningen uitponden dan wel niet. En als het gaat over de investeringsbereidheid: de duidelijkheid van de stikstofaanpak is daarvoor denk ik een van de belangrijkste dingen. Ik vind het gewoon jammer dat nota bene de aanpak van mevrouw Van der Wal in de prullenbak is weggegooid. Als je duidelijkheid wilt bieden en de stilstand tegen wilt gaan, dan is het nu toch de VVD die mevrouw Wiersma daar alle ruimte in geeft. Dat vind ik echt heel erg teleurstellend.

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

Overigens, ik zeg tegen de heer De Hoop dat we het stikstofprobleem zeker moeten oplossen. Hij zal ook van mij horen dat we daarmee voortvarend aan de slag moeten gaan. Maar even terug naar die investeringsbeslissingen, definitieve investeringsbeslissingen, die twee jaar geleden genomen zouden moeten zijn om vandaag die woningen op te leveren; want zo lang duurt het ongeveer om woningen te bouwen, hè, een à twee jaar tegenwoordig. Kijk gewoon naar de aantallen, zou ik tegen de heer De Hoop willen zeggen. Het aantal institutionele investeerders die investeren in de middenhuur in Nederland is drastisch teruggelopen. Dat kan de heer De Hoop niet ontkennen; dat is onder de 4.000. En pensioenfondsen klagen niet, want dat zijn maatschappelijke instellingen en die gaan gewoon naar het buitenland met hun geld. Dat is wat er in de praktijk gebeurt. Dus ik zou in ieder geval aan de heer De Hoop willen vragen: ontken, als het gaat over de regulering, dat probleem van die investeringsbeslissingen nou niet; laten we daar gezamenlijk zoeken naar een oplossing.

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

Mijn analyse is gewoon anders dan die van de heer De Groot. Ik herken wel dat juist pensioenfondsen ontzettend veel duidelijkheid nodig hebben en dat dat een hele belangrijke partner is in het tegengaan van het woningtekort. Maar ik vind het heel erg belangrijk dat dat niet ten koste gaat van huurders. De huurders hebben de afgelopen jaren ontzettend veel huur moeten betalen. Ik vind de regulering die daarvoor gekozen is verstandig. Ik vond die ook hoognodig. Ik vind het ook belangrijk dat we de vaste contracten houden in Nederland. Ik vind het toch ingewikkeld dat juist deze minister weer meer kijkt naar tijdelijke contracten, terwijl dat ontzettend veel onzekerheid geeft bij heel veel huurders in Nederland. Tja, dat is gewoon niet de route die wij als GroenLinks-Partij van de Arbeid voor ons zien. Je moet zorgen dat er duidelijkheid is, zodat pensioenfondsen willen investeren voor meer woningbouw en er daarbij een redelijk rendement te verdienen is. Die puzzel moet je met elkaar leggen. Maar die rekening is de afgelopen decennia te veel bij de huurders terechtgekomen, en dat gaan wij als GroenLinks-Partij van de Arbeid gewoon niet toelaten.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog, meneer De Hoop.

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

Ik zit even te kijken waar ik ook alweer was ... Ik weet weer waar ik ben, voorzitter.

Voorzitter. Sociale bouwers hebben echt miljarden aan investeringsruimte nodig voor nieuwe woningen. Alleen zo doorbreken we de stilstand. En het kabinet levert op dit punt gewoon niet. Vanochtend bleek nog dat er veel te weinig woningen bij zijn gekomen in de afgelopen zes maanden; het slechtste halfjaar sinds 2018. De woningbouw ligt stil door het stikstofslot en het volle stroomnet. Waarom schuift het kabinet juist deze problemen voor zich uit? En in plaats van bouwen is er meer gesloopt op dit moment. Men sloopt de bescherming voor huurders, huren mogen weer verder omhoog, en tijdelijke contracten mogen terugkomen van deze minister. En in plaats van met bouwen is deze minister vooral bezig met symboolpolitiek tegen vluchtelingen. Daarbij past ze de Grondwet alleen toe als ze daar zelf zin in heeft, als dat haarzelf toekomt. De Wet regie volkshuisvesting, die verminkt is door het ongrondwettelijke amendement van de PVV, gesteund overigens door BBB en de VVD — van BBB heb ik al gehoord dat ze daar spijt van hadden, van de VVD heb ik dat nooit gehoord ... Die wet gaat de minister wel repareren, maar die andere wet, die in strijd is met de Grondwet volgens de Raad van State, wordt gewoon naar de Kamer gestuurd. Ik vind dat ongekend. Kan de minister uitleggen of de Grondwet altijd geldt, of alleen als dat haarzelf uitkomt?

Voorzitter, ik rond af. Nogmaals dank aan mevrouw Welzijn voor haar nota en haar visie. Maar wat ons betreft is het tijd voor nog een andere visie en een andere koers: een overheid die bouwt voor de sociale meerderheid, een overheid die zorgt voor betaalbare woningen van kwaliteit, voor buurten waar we trots op kunnen zijn, zodat iedereen in Nederland een plek heeft. Het is de hoogste tijd.

Dank.

De **voorzitter**:

Dan heeft u tot slot nog een interruptie van mevrouw Postma.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Ik heb de collega van GroenLinks-PvdA gepassioneerd horen praten over sociale huurwoningen. Ik heb de collega ook gehoord over het belang van starterswoningen. Waar ik de collega nog niet duidelijk over gehoord heb — en daar gaat mijn vraag ook over — is dit. In de initiatiefnota staat heel duidelijk omschreven dat, als je fiscaal beleid voert — en dan hebben we het een beetje over de marktwerking die je toch ook wel hebt in woningbouw — en woonbeleid voert, je die twee wel op elkaar moet afstemmen, omdat je anders krijgt dat je eigenlijk aan het dweilen bent met de kranen open. Om een voorbeeld te noemen: we willen graag woningen splitsen om ervoor te zorgen dat er meer woningen komen, maar tegelijkertijd wordt dan een overdrachtsbelasting van 10,4% gevraagd, waardoor er nauwelijks investeringen mogelijk zijn. Is GroenLinks-Partij van de Arbeid het met Nieuw Sociaal Contract eens dat het belangrijk is om bij elke fiscale maatregel goed te kijken wat voor effect die heeft op de woonambitie die we met elkaar hebben, of dat nou sociale bouw is, dus de bouw van corporaties, of bouw om de markt te stimuleren? Want we hebben met elkaar een enorme opgave. Is de heer De Hoop met ons eens dat dat belangrijk is?

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

Ja, zoals mevrouw Postma de vraag nu stelt kan ik het natuurlijk bijna niet oneens zijn met haar. Natuurlijk moet dat op elkaar aansluiten. Ik denk alleen wel dat het in Nederland zo is dat je met een woning tegenwoordig bijna meer verdient dan met werken. Daar moet je wel heel kritisch naar kijken. Ook als je panden verhuurt, was de belasting daarop vrij laag. Ik vind het goed dat gekeken is naar hoe je dat op een redelijke manier kan doen. Ik vind het onverklaarbaar dat je, op het moment dat je heel hard werkt en een modaal inkomen verdient, daar bijna minder mee verdient dan als je verschillende panden verhuurt; dat dat minder is dan de woning in prijs stijgt per jaar. Ik vind het heel logisch dat je naar eigendom kijkt. Maar dat moet op een manier dat er tegelijkertijd nog wel woningen verhuurd kunnen worden. Er zijn een aantal dingen waarnaar een volgend kabinet dan kan kijken, maar dat is wel afhankelijk van het woningbeleid daarnaast. Natuurlijk kun je kijken naar de overdrachtsbelasting naar box 3, maar dat kan alleen, vind ik, als dat niet ten koste gaat van huurders en je dat inbedt in volkshuisvestingsbeleid. En daar heb ik grote zorgen over, met verschillende partijen die daar dan voorstellen voor doen maar aan de andere kant niet de volkshuisvesting daarmee stimuleren. Dus ik vind het te makkelijk om nu te zeggen dat je daar gelijk wat mee moet doen. Als je zegt dat dat op elkaar moet aansluiten en daarmee weer afbraakbeleid voor de volkshuisvesting gestimuleerd wordt, dan zou ik dat niet willen. Als daarmee alleen maar eigenwoningbezit gestimuleerd wordt, dan zou ik dat niet willen. Dus dat moet inderdaad ingebed worden, fiscaal beleid met volkshuisvestingsbeleid, maar dat is dan wel afhankelijk van wat je daar parallel naast legt. Volgens mij is dat een discussie die de verschillende partijen bij de onderhandelingen over een mogelijk nieuw kabinet met elkaar moeten voeren.

De **voorzitter**:

Een vervolgvraag.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Dit is volgens mij precies de juiste discussie, want ik denk dat we daarin niet eens zo ver uit elkaar liggen, behalve dan over hoe je dat daadwerkelijk gaat uitvoeren. Want wij willen allemaal die miljoen woningen erbij in 2030. Wij willen allemaal dat dat woningprobleem voor die 400.000 wordt opgelost. Dan is het vooral belangrijk om te

kijken wat nou die routekaart is om daar goed uit te komen. Wat wij bijvoorbeeld zien, is dat regelgeving wel wordt getoetst op administratieve lasten voor het bedrijfsleven. Dat is heel belangrijk om — een heel ander onderwerp — te zorgen dat het verdienvermogen van Nederland overeind blijft. Vandaar ons pleidooi: kijk nou kritisch. Eigenlijk heeft wonen een aantal vijanden; een daarvan is stikstof, de andere netwerkcongestie. Ik heb daar ook al een motie voor ingediend, die is aangenomen door een brede meerderheid van de Kamer. Iedereen heeft die ondersteund, behalve de VVD destijds. Maar daarbij hebben we met elkaar bekeken hoe we ervoor kunnen zorgen dat we al die drempels weghalen, zodat die woningen gebouwd worden. Want dit is een hele moeilijke, zware opgave die we met elkaar hebben. En als de heer De Hoop dit pleidooi dan zo hoort, is het dan niet wijs om, los van het precies afstemmen hoe en wat, er wel voor te zorgen dat wonen absoluut prioriteit heeft? Moeten we ons erop blijven richten dat we in de toekomst, in 2030, 1 miljoen woningen gebouwd hebben? Elke fiscale maatregel die we nemen en die effect kan hebben, moeten we dan toch van tevoren in kaart brengen, zodat wij als Kamer en politiek daar nog een besluit over kunnen nemen, maar wel heel goed weten wat de gevolgen ervan zijn?

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

Kijk, op zichzelf heb ik daartegen geen bezwaar. Ik zou tegelijkertijd alleen ook het volgende tegen mevrouw Postma en de andere collega's willen zeggen. We hebben het over fiscaal beleid, maar ik stoor me weleens aan het volgende als het gaat over wonen en volkshuisvesting. Kijk, als we het over onderwijs hebben, dan gaan we alle verkiezingsprogramma's naast elkaar leggen en dan zeggen we: zo, GroenLinks-Partij van de Arbeid investeert structureel 500 miljoen euro meer in onderwijs dan de VVD. Maar bij wonen doen we dat nooit.

Ik hoop dat we bij deze verkiezingen ook daar de discussie over voeren. Als je daadwerkelijk wilt dat er grondpolitiek gevoerd wordt, als je wilt dat er geld afgeroomd wordt dat weer geïnvesteerd kan worden in volkshuisvesting, als je wilt dat corporaties goedkoper kunnen lenen, dan moet je daar de portemonnee voor trekken. Ik kan wel zeggen dat wij daar bij de doorrekening flink geld voor uit gaan trekken: tientallen miljarden. Ik ben ook benieuwd wat de andere partijen doen. Als je volkshuisvesting serieus neemt, als je de komende decennia de woningnood echt wilt aanpakken, dan zul je daarvoor tot 2050 echt tientallen miljarden moeten uittrekken. Wij gaan het doen en ik ben heel erg benieuwd wat andere partijen daartegenover gaan stellen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, aan u het woord. Mevrouw Beckerman is van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voordat ik van start ga, zeg ik dat ik deze zaal zo meteen ga verlaten. Het is heel lastig, maar ik heb een rondetafelgesprek geïnitieerd en dat begint om 14.00 uur. Ik moet daarbij zijn. Dan ga ik beginnen.

Voorzitter. Dank aan mevrouw Welzijn en de heren Hermse en Hanssen — ik hoop dat ik uw namen goed heb verstaan — voor het indienen van deze nota. Ik denk dat een fundamenteel debat — al lijkt het misschien niet altijd zo — over wonen heel erg op z'n plaats is. Huisvesting is immers een grondwettelijke taak van de overheid. De wooncrisis is geen natuurverschijnsel, maar het gevolg van politieke keuzes. We kunnen er dan ook niet omheen om, zoals mevrouw Welzijn met haar ondersteuners doet, te vragen hoe

het zo mis kon gaan.

Voorzitter. Dat vraagt inderdaad om een visie die de fiscale kant meeneemt, maar we moeten ook breder kijken naar het maatschappelijke belang van huisvesting. Ik wil een aantal mooie voorstellen benoemen die de initiatiefnemer doet. Allereerst noem ik de aandacht voor de wooncoöperaties, de zogenaamde derde sector. Er wordt voorgesteld om wetgeving op te stellen, specifiek voor de derde sector van coöperatief bouwen. Wij hebben dat al gedaan. Onze initiatiefwet ligt nu bij de Raad van State. Als we een goed advies krijgen, kan die snel naar de Kamer. Dat zeg ik met een knipoog richting de minister, voor als wij een D-advies krijgen.

Voorzitter. Een nieuwe invoeringstoets introduceren voor beleid en fiscaliteit op het gebied van wonen, zoals in de nota staat, lijkt mij heel verstandig. In de tekst noemt de initiatiefnemer wonen als recht. Zij doet wel een concreet voorstel voor een 2%-norm wat betreft frictietekorten, maar niet over hoe je nou omgaat met wonen als recht. Wat betekent dat voor een woningzoekende?

Voorzitter. Er zijn ook punten in de nota waar wij meer moeite mee hebben. Deze nota lijkt kopen wel heel erg als superieur te zien aan huren. Als er iets debet is aan de huidige wooncrisis is het wel de toenemende inzet van de overheid op woningbezit en de vermarkting en uitverkoop van onze sociale huisvesting: desastreus beleid dat heeft geleid tot minder en duurder woningen en dat ten grondslag ligt aan de enorme groei van sociaal-economische ongelijkheid in de afgelopen decennia.

Voorzitter. Er zijn ook grote vraagtekens te zetten bij het idee dat sociale huur alleen iets voor mensen is die niet slagen op de woningmarkt of die hulpbehoevend zouden zijn. Goede betaalbare woningen zijn een recht voor iedereen. Rechten laat je wat de SP betreft niet over aan de markt. Het is bovendien onzin, wat de SP betreft, dat huurders afhankelijker zijn van de overheid dan kopers. Immers, de helft van de hypotheekrenteaftrek gaat naar de bezitters van villa's; 5 miljard per jaar.

Voorzitter. Mijn buurman, de heer De Hoop, zei het ook al: het kan ook anders; je kunt ook een veel bredere sociale huursector hebben. Mijn partij wijst ook vaak naar het voorbeeld in Wenen, waar het grootste deel van de mensen met een laag inkomen of een middeninkomen, maar ook mensen met hogere middeninkomens toegang hebben tot sociale huur. Dat zorgt ervoor dat de samenleving echt samenleeft. Ze bouwen niet alleen woningen; ze bouwen aan een gemeenschap met allerhande voorzieningen erbij. Iedereen woont in prettige wijken. Achterstandswijken bestaan niet. Dat is juist een keuze die je kunt maken. In deze nota is het een beetje alsof sociale huur echt voor een bepaalde doelgroep is. Zou de indiener daarop kunnen reflecteren? Kan sociale huur niet juist voor bredere groepen de perfecte oplossing zijn? Moeten we de financiering niet juist ook daarop richten?

Voorzitter. De initiatiefnemer zegt dat wensen van zittende bewoners en toekomstige bewoners leidend moeten zijn. Daar ben ik het heel erg mee eens. Kunnen we dat niet ook direct vertalen, zo vraag ik aan de initiatiefnemer, naar een pleidooi voor meer zeggenschap en meer verenigingen, ook los van coöperaties? De SP wil dat corporaties meer verenigingen worden van en voor huurders en dat huurders daarin ook zeggenschap krijgen over bijvoorbeeld onderhoud, sloop, renovatie en de toekomst van de vereniging.

Voorzitter, ik rond af. Vandaag bespreken we deze nota, maar vandaag is ook het nieuws naar buiten gekomen dat het aandeel sociale huur weer is gedaald en dat we sinds 2018 nog niet zo'n lage bouwproductie hebben gehad. Mijn buurman refereerde daar ook aan. Ik vraag de minister om een reflectie op die cijfers.

Voorzitter, dank u wel. Ik moet de zaal nu ook bijna meteen verlaten.

De voorzitter:

Dank en succes met het door u georganiseerde rondetafelgesprek.

Dan is het woord aan de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil allereerst vanaf deze plek de initiatiefnemer, mevrouw Welzijn en — zo heb ik begrepen — haar collega's Hermse en Hanssen hartelijk danken voor het gedane werk. Het is altijd mooi om te zien dat iemand een initiatief aan de Kamer voorlegt. Dat wil niet zeggen dat ik op alles positief zal reageren, maar dat gaat u in mijn bijdrage horen. In ieder geval hartelijk dank voor het initiatief.

De initiatiefnemer zegt dat de volgende wooncrisis moet worden voorkomen. Dat klinkt natuurlijk heel erg mooi en in de basis zijn wij het daar ook over eens, maar we zitten nog volop in de huidige wooncrisis. Ik denk dat het daarom rechtvaardig is om je vandaag af te vragen hoe geloofwaardig de vraag is hoe de volgende wooncrisis wordt voorkomen, ook gelet op alle mensen thuis die op zoek zijn naar een woning. Want we bouwen nu zelfs minder. De huidige wooncrisis aanpakken kan misschien nog wel een jaar of tien duren. In termen van politiek is dat in ieder geval heel erg lang. De vraag is dus wel: wat hebben we vandaag te doen? De VVD is het eens met het uitgangspunt dat we vooral goed moeten kijken hoe we bouwen anticyclisch maken. Daar hoor ik mevrouw Welzijn ook vaker over. Laat ik dat vooraf maar eens gezegd hebben.

Voorzitter. Vandaag zien we dat de cijfers keihard zijn. In de eerste helft van dit jaar zijn in heel Nederland slechts 31.600 woningen opgeleverd. Dat is in zeven jaar tijd het laagste aantal in een halfjaar. En waarom eigenlijk? Nou, omdat procedures eindeloos duren, omdat stikstofregels en bezwaarprocedures projecten blokkeren en omdat de overheid met regulering en regels investeerders juist wegjaagt in plaats van aan boord houdt. En dat mag ook een deel van deze commissie zichzelf echt aantrekken. Ik heb het er net in het interruptiedebatje met de heer De Hoop over gehad.

Maar laat ik helder zijn: er zitten goede punten in. Bijvoorbeeld het streven naar een tekort van 2% vinden wij heel verstandig. Het opzetten van een databaseteam om projecten die dreigen vast te lopen in kaart te brengen, kan zeker nuttig zijn, zolang dat maar niet eindigt in nog veel meer bureaucratie. De aandacht voor arrangementen voor startende kopers is belangrijk, maar laten we wel eerlijk zijn: het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is het gevolg van een initiatief dat collega Grinwis van de ChristenUnie en de VVD jaren geleden hebben genomen. En het werkt ook. Als de initiatiefnemer vindt dat we dat moeten uitbreiden, dan gaan we daar samen mee aan de slag. Laten we daar gewoon op voortbouwen. Ook coöperatief bouwen, waarbij bewoners samen hun woonplek vormgeven — collega Beckerman had het er ook al over — ondersteunen wij echt van harte.

Voorzitter. Er is ook een kern van kritiek. De initiatiefnemer gaat er immers aan voorbij dat op dit moment één van de grootste boosdoeners regulering is. Sinds de aankondiging van de middenhuurregulering zijn tussen de 50.000 en 60.000 bestaande huurwoningen verdwenen. In het laatste kwartaal waren er dat 16.000, terwijl het doel juist was om méér betaalbare huurwoningen te realiseren. Het effect op de nieuwbouw is het grootst. Dat heb ik net ook al gezegd. Hoge eisen, regulering, regels en twee derde betaalbaar: het zorgt ervoor dat bouwprojecten überhaupt niet starten of gestopt worden. Dat moeten we ons aanrekenen. Hoe kan je een initiatiefnota presenteren die deels oplossingen heeft voor de toekomst, maar de desastreuze gevolgen van de onderdelen van het beleid die ik net noemde, eigenlijk ook wel negeert? Want de remmen zitten namelijk ook bij bestemmingsplannen, gemeentelijke besluitvorming en bezwaarprocedures. Waarom wordt daar in de nota bij de maatregelen met geen woord over gerept? Ik hoor dat graag van de initiatiefnemer, want je kunt de toekomst niet veranderen als je je geen rekenschap geeft van het geheel.

Voorzitter. Ik zou mevrouw Welzijn nog een aantal andere vragen willen stellen. Hoe kijkt zij aan tegen een markt die vol met regulering en regels zit waardoor de productie verder afneemt? Het kan wel eens zo zijn dat we door die regels en regulering de woningbouwproductie de komende jaren verder zien dalen. Wat zegt de initiatiefnemer daar eigenlijk van?

De oplossing is in de ogen van de VVD helder. We moeten radicaal meer bouwen. We moeten grootschalige woningbouwlocaties ontwikkelen waar we tienduizenden woningen tegelijk kunnen neerzetten. We moeten procedures versnellen en gemeenten verplichten om sneller te besluiten. En — heel belangrijk — we moeten investeerders de zekerheid geven dat bouwen loont.

Voorzitter. De keuze is dus simpel. Gaan we door op de weg van regels, vertragingen en papieren plannen of kiezen we voor — ja, daar is-t-ie weer — bouwen, bouwen, bouwen?

De voorzitter:

Meneer De Groot, komt u tot een afronding? U zit in uw reservetijd.

De heer Peter de Groot (VVD):

Van een grote filosoof hoorde ik laatst: bouwen, bouwen, bouwen. Nou, de VVD kiest daarvoor. Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

"BBB", zullen we maar zeggen. Ik zag de heer De Hoop als eerste om een interruptie vragen. Dat is meteen uw laatste, meneer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Als dit de grootste filosoof is die door de VVD gebruikt wordt, dan zegt dat misschien ook wat over ... Het is een beetje een flauw grapje, voorzitter.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het is weer zover, hoor!

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

Ik wilde eigenlijk een minder flauwe interruptie plegen, maar ik kon het gewoon niet laten.

Voorzitter. De VVD en GroenLinks-Partij van de Arbeid hebben een heel andere visie op wonen, maar de heer De Groot en ik zitten volgens mij beiden nog wel bij een partij die de rechtsstaat ontzettend belangrijk vindt en onze instituties altijd serieus neemt. In de rechtsstaatverklaring die ook de VVD bij het begin van dit kabinet ondertekende, stond dat voorstellen die op de Grondwet treden, gewijzigd zouden worden of ingetrokken zouden worden. Het staat in de rechtsstaatverklaring die alle partijen die dit kabinet met elkaar begonnen zijn, hebben ondertekend.

De Raad van State schrijft dat het wetsvoorstel in strijd is met de gelijke behandeling. Dat staat nog los van wat je van het wetsvoorstel vindt. Ik ga ervan uit dat de VVD nog steeds achter de rechtsstaatverklaring staat en dat de heer De Groot het met mij eens is dat de minister, nog los van hoe je naar het voorstel kijkt, inhoudelijk op dit punt zal moeten ingaan als de Raad van State dit concludeert. En als de VVD zegt dat zij nog achter de rechtsstaatverklaring staat, dan ga ik er ook van uit dat hij het met mij eens is dat het wel heel ingewikkeld is als deze minister de wet ongewijzigd naar de Kamer zou sturen.

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

We gaan zien wat de minister gaat wijzigen en hoe het wetsvoorstel luidt dat naar de Kamer komt. De minister gaat daar volgens mij gewoon mee aan de slag en wij gaan dat ontvangen. Daar kan ik dus niet op vooruitlopen. Maar de VVD zegt natuurlijk al jarenlang dat tijdelijke huisvesting voorwaardelijk is. Dat was zelfs zo bij de behandeling van de initiatiefnota van de heer Kops van de PVV in 2022. Dat wil ik op deze interruptie wel genoemd hebben na nogmaals gezegd te hebben dat de heer Koerhuis met zijn "bouwen, bouwen, bouwen" een fantastische filosoof is, maar dat terzijde. Daarin zit de voorwaarde dat wij in ieder geval statushouders die nergens terecht kunnen, daar huisvesten.

In juli ben ik in MerWijde geweest, op zo'n locatie voor tijdelijke huisvesting. Dat zag er heel goed uit. Het was ook een plek waar andere urgentiegroepen werden gehuisvest en waar statushouders ook konden beginnen met integreren. Dat was voor de VVD een heel belangrijke oplossing voor onder andere het kunnen verbieden van het geven van voorrang aan statushouders. Dat wil ik nogmaals meegeven. Daar zit de VVD helemaal niet anders in. Dat roep ik al jarenlang. Het is belangrijk dat de minister daar ook vaart mee maakt.

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

Maar mijn vraag is of het wetsvoorstel, mocht het ongewijzigd ... Dit is geen antwoord op mijn vraag, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dat zal vast, maar de heer De Groot gaat over zijn eigen antwoorden, meneer De Hoop. Dat zou u inmiddels moeten weten. Mevrouw Postma.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Ik heb even geluisterd naar de heer De Groot. Volgens mij is het juist heel verstandig om

nu ook te kijken naar de lange termijn. Dat betekent niet dat wij de woningnood die er nú is, niet op de korte termijn moeten lossen. De heer De Hoop noemde net al bijvoorbeeld het plaatsen van flexwoningen. Dat zijn dingen waar we absoluut naar moeten kijken. Dat moet gewoon geregeld worden, zodat de woningzoekende van nu, nu een huis heeft. Maar we gaan hetzelfde probleem over tien jaar krijgen. Dat is volgens mij iets wat we met z'n allen delen. Daarom is het goed om vooruit te kijken. Ik had het net in een interruptiedebatje al over die fiscale maatregelen die we nemen die haaks staan op het woonbeleid dat we willen. Ik noemde het voorbeeld van die 10,6% bij de overdrachtsbelasting. Ik ken de heer Peter de Groot in die zin dat ik weet dat hij weet dat je altijd een businesscase moet hebben om rond te rekenen als je vanuit de markt wil gaan bouwen. Een belangrijk onderdeel van het oplossen van het woonprobleem is de markt de gelegenheid geven de woningen te bouwen die we met z'n allen nodig hebben. Is de heer Peter de Groot het met ons eens dat het belangrijk is dat we met z'n allen die woningen willen bouwen en dat we heel goed moeten kijken naar fiscaal beleid? We moeten zorgen dat dat geen kwaad kan en dat eventjes onder de loop leggen om te kijken of het niet juist het doel tegenwerkt dat we met z'n allen hebben. Gewoon een simpele toets vooraf kan zo veel ellende besparen achteraf.

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

Hartelijk dank. Ik vind het eigenlijk echt een hele belangrijke interruptie. Als we dat doen, moeten we ook rapporten die we daarover krijgen serieus nemen. Ik refereer even aan het rapport van staatssecretaris Van Rij, dat inging op de fiscaliteit ten opzichte van de Wet betaalbare huur. Die rapporten moeten we serieus nemen. Dat heeft NSC niet gedaan. In het rapport kon je namelijk zien dat het aannemen van de Wet betaalbare huur zonder verruiming van het fiscale regime — het ging dus over een verruiming op dat moment, terwijl het forfaitaire rendement op dat moment nog lager was dan waar we nu tegen aan zitten te kijken — niet uit zou kunnen. Dus het is gedaan; het is in Rutte IV door Van Rij en Hugo de Jonge samen gedaan. Daar was in te zien dat als je een dergelijke regulering van de huur zou invoeren, je panden zou gaan verliezen en de nieuwbouw niet door zou gaan. Dus ik vind het een heel belangrijk element voor de komende 10, 20, 30 jaar dat we dat heel erg goed doen. Maar dan zou ik ook NSC willen oproepen: op het moment dat het voor je neus ligt, moet je niet doorgaan met regulering die niet uit kan.

De **voorzitter**:

Dan gaan we door naar de heer Grinwis van de ChristenUnie. Aan u het woord. Ook u heeft vier minuten spreektijd. U was net niet bij de opening.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Anders gaat u me vast afkappen.

De **voorzitter**:

Ik dacht: ik ga het er bij u nog even extra bij zeggen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan heb ik inderdaad te veel spreektekst!

Voorzitter. Terwijl het ruim nog volloopt met water, probeert stuurvrouw Welzijn ons te behoeden voor de volgende ijsschots. Behoedzaam probeert ze het volkshuisvestingsschip bij te sturen. Zo kan ik mijn gevoel samenvatten na het lezen van

haar initiatiefnota, een nota waarin ze haar fundamentele visie op volkshuisvesting neerlegt. Dank aan collega Welzijn en haar medewerker. Mooi om eens op een iets abstracter niveau met elkaar over volkshuisvesting te spreken. Ik pak die handschoen graag op. Ik ben eigenlijk ook wel benieuwd wat de visie van de minister is op de toekomst van onze volkshuisvesting. Waar wil ze eigenlijk naartoe met haar beleid?

Het startpunt van de ChristenUnie bij de visie op volkshuisvesting is namelijk ons mensbeeld. Mensen zijn geschapen om in verbondenheid te leven, om God en onze naasten lief te hebben. Wij zijn geroepen tot een leven in verbondenheid. In relatie tot de ander komen we tot bloei. Bij uitstek gebeurt dat thuis, in de buurt, in je dorp of stadswijk, waar je samen zorg draagt voor elkaar. De almaar groeiende woningnood is niet alleen een bedreiging voor het recht op wonen, zoals de initiatiefnemer schrijft, maar ook voor dat zorgzaam samenleven.

Mijn missie is daarom om thuis te geven in tijden van woningnood. In mijn bijdrage werk ik dat uit langs drie lijnen: bouwen aan betaalbare woningen, bouwen aan een gemeenschap en bouwen aan gelijkheid. Op die manier valt volgens ons ook een volgende wooncrisis te voorkomen.

Of het nu in dorpen op het platteland of in de steden is, we hebben meer betaalbare woningen nodig, zodat ouderen kunnen doorstromen, gezinnen kunnen doorgroeien en starters een dak boven het hoofd krijgen. Met meer sociale en betaalbare huurwoningen wordt het mogelijk om inkomensgrenzen voor de middenhuur te verruimen, zodat meer normale huishoudens een betaalbare woning kunnen huren zolang ze nog niet kunnen kopen. In de initiatiefnota mis ik dit punt van verruiming van de sociale sector. Kan de indiener daar nog eens op ingaan? Ik snap dat er nu een gigaschaarste is en dat die, als het aandeel sociale huurwoningen verder afneemt, groter wordt, maar zijn die inkomensgrenzen nu wel goed gekozen in de sociale huur?

Betaalbare woningen worden niet gebouwd zonder een forse bijdrage vanuit de rijksoverheid. In de hoogtijdagen van de Nederlandse volkshuisvesting, de jaren 70 en 80, ging tot wel 7% van de rijksbegroting naar volkshuisvesting. Dat zou nu neerkomen op een slordige 34 miljard euro. Dat is wel erg veel. Maar in de begroting voor komend jaar is er nog geen 9 miljard uitgetrokken, waarvan 1 miljard echt voor woningbouw. Anders dan in de twintigste eeuw gaan er geen structurele subsidies naar de sociale woningbouw. Wil mevrouw Welzijn hier nog eens op ingaan? Erkent ze dat de terugtrekkende beweging van het Rijk, juist ook als financier van woningen, bijgedragen heeft aan het betaalbaarheidsprobleem op de markt? Is de minister dan ook niet van mening dat er meer nodig is dan het geld dat zij nu in haar begroting heeft, hoe mooi en goed die realisatiestimulans ook is? Ik erken dat het meer is dan in de tien jaar daarvoor.

Breed in de sector horen we de roep om stabiliteit. Na wervelwind De Jonge, met bakken wetgeving, hebben we nu minister Keijzer, met vooral beleidsproza. Of het nu gaat om vogelhuisjes of statushouders, het lijkt soms meer te gaan om beeldvorming dan om oplossingen die bijdragen aan onze volkshuisvesting. Dat mag ze natuurlijk tegenspreken. Een nieuwe minister moet vooral niets nieuws gaan doen, zo snuif ik op in de bouwwereld. Geen nieuwe plannen, geen nieuwe wetgeving, maar aan de slag met doorbraken. Kan de minister hierop reflecteren? Erkent zij deze kritiek uit de markt?

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer De Groot. Dat is uw laatste.

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

Mijn laatste? Dan moet ik even kiezen welke vraag ik ga stellen, want ik had er eigenlijk twee. Laat ik het zo doen dat ik misschien wel een klein Grinwisje doe door een betoog te houden met een vraag erin.

De bouw heeft zekerheid nodig. Nu zijn het juist de bouwpartijen die op dit moment zeggen: blijf met je handen af van de hypotheekrenteaftrek, want daardoor zal de bouwproductie dalen. Dat zou de heer Grinwis moeten aanspreken, zou ik bijna willen zeggen. Dat is het eerste deel van mijn vraag.

Het andere deel van mijn vraag gaat over het volgende. Hoe harder je de duimschroeven aandraait als het gaat over betaalbaarheid, regels en regulering, hoe meer geld je nodig hebt om de bouw te blijven stimuleren. Is de heer Grinwis het niet met de VVD eens dat we af en toe moeten zeggen: we geven wat lucht, bijvoorbeeld qua regulering of regels, zodat het kapitaal dat we nodig hebben in de markt, gewoon blijft instromen? Hoe kijkt de heer Grinwis daarnaar? Dat vraag ik gewoon hoog over. Wij hebben er soms een handje van om flink meer regels in te voeren en regulering flink aan te schroeven, maar het geld er niet bij te leveren.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat zijn twee totaal verschillende vraagstukken. Ik besef dat ik een beeld neerzet van Hugo de Jonge die als wervelwind met bakken aan wetgeving is gekomen. Deze minister zette ik daar even tegenover, maar daar gaat het uiteindelijk niet om. Het gaat erom dat we het na zo veel aanpassingen in het volkshuisvestingsbeleid de kans moeten geven om uit te laten trillen. We moeten stabiel beleid voeren en kritisch kijken naar de belemmeringen, die moeten we oplossen. Dat wil niet zeggen dat je geen reparaties meer doorvoert. Sterker, ik heb bij de Wet betaalbare huur — ik zag namelijk heus wel de schaduwzijde ervan — een motie ingediend om de WWS-tabel met 1% extra te indexeren boven de inflatie, omdat je anders met je maximale huur op een gegeven moment aanbotst tegen de wand van de WWS-tabel.

Ik heb nog geen wetsvoorstel of aanpassing van de minister gezien. Ik zou dat gewoon doen, omdat alleen al die +1% in de som voor een andere investeerder al een wereld van verschil betekent, omdat je natuurlijk jaar op jaar 1% extra hebt. Dat is even heel concreet een voorstel dat ik zelf heb gedaan. Volgens mij stond de heer De Groot ook onder die motie. We zijn daarin samen opgetrokken. Dat zijn, denk ik, hele kleine, gerichte acties die het investeringsklimaat de komende jaren verbeteren zonder dat je de hele wetgeving terug gaat draaien en op z'n kop gaat zetten. Zo beroerd is het echt niet allemaal. Alleen, je moet het wel de kans geven om dingen uit te laten trillen. Daar waar het evident het investeringsklimaat raakt, moet je bereid zijn om bij te sturen. Dat zijn wij als ChristenUnie. We zijn daarin echt niet de beroerdste.

Dan over de hypotheekrenteaftrek.

De **voorzitter**:

Een beetje korter antwoorden alstublieft, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, maar ik kreeg er wel een vraag over.

De **voorzitter**:

Dat begrijp ik, maar graag beknopt antwoorden.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Oké. De discussie over de hypotheekrenteaftrek wel of niet beperken is wat anders dan de woningbouwdiscussie. Het EIB, het Economisch Instituut voor de Bouw, redeneert: als je de hypotheekrenteaftrek beperkt, neemt de huizenprijsstijging wat af en dat zou eventueel toekomstige nieuwbouwprojecten kunnen raken, waardoor het nét niet meer uit kan. Dat is zeer zwart-wit opgeschreven door het Economisch Instituut voor de Bouw. Als je 'm geleidelijk afbouwt in de komende vijftien of twintig jaar, zal dat zeer gaan loslopen.

In algemene zin is er een andere overweging om aan de hypotheekrenteaftrek te zitten, namelijk het perspectief van gelijkheid tussen koper en huurder. Dat is het perspectief dat je meer financieringsruimte die markt in blaast, waardoor prijzen hoger zijn dan nodig. En dat is precies de redenering van het EIB, dat zegt: als die prijzen dan iets minder hard stijgen, krijg je problemen met je nieuwbouw. Nou die zwart-witanalyse was erg kort door de bocht, dus dat mag de heer De Groot in de Kamer doorgeven.

Voorzitter.

Voorzitter: Postma

De **voorzitter**:

Een momentje. Ik begrijp dat de voorzitter het voorzitterschap weer aan mij heeft overgedragen omdat zij zelf een interruptie wil plegen. Het woord is aan mevrouw Wijen-Nass.

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

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Ik heb er zelf nog eentje over. Even over dat laatste punt, de hypotheekrenteaftrek. Daar wil de ChristenUnie aan tornen. Ik heb het idee dat de heer Grinwis zichzelf in zijn betoog nogal tegenspreekt. Enerzijds zegt hij namelijk dat de markt behoefte heeft aan rust, stabiliteit en zekerheid, maar anderzijds tornt de ChristenUnie weer aan allerlei regelingen. Ik volg het niet meer. Wat is het nou, meneer Grinwis?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het is natuurlijk altijd leuk om elkaar een beetje te prikken en een karikatuur te maken van het voorstel van de ander. Nee, daar zit totaal geen tegenstelling in. Het gaat over stabiliteit in het investeringsklimaat. Ik denk dat je daarvoor niet al te veel nieuwe dingen meer op touw moet zetten, vooral doorbraken moet forceren en niet dogmatisch moet denken over waar je gaat bouwen. Ik vind het daarom ook hartstikke leuk om niet alleen in het oosten des lands allemaal nieuwe plekken aan te wijzen, zoals volgens mij vrijdag in de Nota Ruimte gaat gebeuren. Laten we de IJstad in het Markermeer maar eens bouwen. Ik was blij dat het standpunt van D66 op dit punt is gedraaid; D66 was daar eerst tegen. Dus daar moet je vooral heel veel ruimte geven en bijsturen op de WWS-tabel. Dat soort dingen helpt institutionele beleggers.

De discussie over de hypotheekrenteaftrek moeten wij niet te veel de woningbouw in trekken. De impact? Als je die verstandig en geleidelijk afbouwt en dat geld teruggeeft in de vorm van lagere belastingen en van de hypotheekrenteaftrek 1 miljard of zo gebruikt om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren, dan heeft dat per saldo, onder de streep, helemaal geen negatief effect. Ik vind dat collega Wijen-Nass hier twee dingen aan elkaar verbindt die met dank aan het EIB ook eventjes op de voorpagina van De Telegraaf aan elkaar werden verbonden, maar daar moeten we ons niet te veel door laten afleiden. Dat valt allemaal best wel mee. Wat belangrijk is, is dat burgers die hard werken onder de streep niet meer belasting gaan betalen. Nou, ik kan u verzekeren dat de lasten voor gezinnen bij de ChristenUnie omlaaggaan, ook al pakken wij de hypotheekrenteaftrek aan. Kijkt u er straks onze doorrekening maar op na.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik denk dat iedereen in spanning wacht op 11 oktober, als alle cijfers binnenkomen. Zal ik het voorzitterschap houden, mevrouw Wijen-Nass?

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

De heer Grinwis is pas met een stukje klaar. Hij zit pas op 3 minuut 20.

De voorzitter:

Oké. Dan geef ik het voorzitterschap weer aan u. U heeft nog 40 seconden, meneer Grinwis.

Voorzitter: Wijen-Nass

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Het tweede was dus: bouwen aan gemeenschappen. Ik ga er even wat sneller doorheen en vuur mijn vragen even af.

Zijn mevrouw Welzijn en de minister het met mij eens dat ... Even kijken. Waar had ik het nu over? Nee. Dit sla ik even over. Over grootschalig bouwen heb ik het ook gehad.

Ik heb een vraag voor de minister. Waar blijft die hospitawet eigenlijk? Ik ben zeer benieuwd naar die verruiming. Volgens mij hebben wij die wet nog niet voorgelegd gekregen. Zouden we die al gehad moeten hebben?

Dan bouwen aan gelijkheid. Daar hebben we net een discussie over gehad bij een interruptie. Ik vond het wel bevreemdend om te zien dat mevrouw Welzijn daar een beetje bij wegblijft en eigenlijk zegt: die focus op het eigenwoningbezit vind ik prima. Hoe kijkt zij dan aan tegen meer eigendomcentraal fiscaal beleid? Zou dat niet beter helpen?

Afrondend. We moeten de fiscale knoop voor investeerders ontwarren. Daar zei ik net al wat over tegen collega De Groot. Daarom doe ik de oproep om de problematiek in box 3 op te lossen — het nu voorliggende Belastingplan maakt die eerder groter dan kleiner — de overdrachtsbelasting verder te verlagen, de vpb voor woningcorporaties door herinvoering van de herbestedingsreserve te verbeteren en bij te sturen op de WWS-tabel. Ik zei het al tegen de minister. Zorg dat investeerders hun werk kunnen doen, want we hebben de miljarden van de investeerders uit de markt keihard nodig. Dat moet u als muziek in de oren klinken, meneer De Groot. Ik ben benieuwd naar een reactie van de minister op juist deze punten. Dit zit niet in het vakkenpakket van deze minister, maar

het beïnvloedt haar werk als minister van Volkshuisvesting gigantisch. Punt.

De **voorzitter**:

Ja, punt. Ik heb u namelijk al best wel wat extra tijd gegeven.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank.

De **voorzitter**:

Alstublieft. Ik draag het voorzitterschap weer over.

Voorzitter: Postma

De **voorzitter**:

Hierbij neem ik het voorzitterschap over. Ik geef graag het woord aan mevrouw Wijen-Nass, die haar inbreng zal leveren namens de BBB. Gaat uw gang.

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

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Ik ben in deze commissie als laatste aan de beurt om mij uit te spreken over de initiatiefnota van mevrouw Welzijn. Ik wil haar hartelijk bedanken voor alle voorbereiding en voor het indienen van de initiatiefnota. Ik dank ook haar beide medewerkers.

De wooncrisis raakt heel veel mensen in Nederland. Jongeren wonen noodgedwongen tot ver in de 30 bij hun ouders, voor starters is het heel moeilijk om een betaalbare woning te vinden en ook ouderen kunnen geen passende woning vinden. Daar heb ik in deze commissie namens de BBB heel vaak aandacht voor gevraagd. In de initiatiefnota staat terecht dat we vooruit moeten kijken en de volgende wooncrisis moeten voorkomen. BBB begrijpt die urgentie, maar we moeten ook maximaal inzetten op het oplossen van de huidige wooncrisis. Deze week werd ook een petitie ingediend door een vereniging voor kleine kernen. Zij maakte weer eens duidelijk hoe belangrijk het is dat jongeren in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Dat is iets waarvoor ik mij vanaf het moment dat ik de Tweede Kamer mag zitten, keihard inzet. Onlangs heb ik een rondetafel georganiseerd over studenten en jongerenhuisvesting. Tot mijn grote spijt ging die niet door. Daarvoor was in deze Kamer te weinig belangstelling. Alleen mevrouw Welzijn en ondergetekende hadden zich daarvoor aangemeld. Ik vind het werkelijk waar onbegrijpelijk dat die niet kon doorgaan. Dat moest mij nog even van het hart.

Dan de woningmarkt in Nederland. BBB gelooft in bouwen in heel Nederland, zowel in de stad als in de kleine dorpen, en in maatwerk per regio. De woningbehoefte is in de regio immers heel anders dan in de Randstad. Wij vinden het belangrijk dat starters een eerlijke kans krijgen en wij vinden het belangrijk dat onze mensen op zoek kunnen gaan naar een woning. Neem bijvoorbeeld een verpleegkundige die fulltime werkt, maar geen woning kan vinden en elke dag uren heen-en-weer moet reizen, of de leraar die dolgraag in de buurt van zijn school wil wonen, maar geen hypotheek kan krijgen.

Het is ook belangrijk dat wij de koopwoningen die we al hebben, betaalbaar houden. Dat betekent voor BBB ook: handen af van de hypotheekrenteaftrek. Daarnaast hebben we niet alleen betaalbare koopwoningen nodig. We hebben ook betaalbare huurwoningen

nodig, en dan niet alleen sociale huur, maar ook betaalbare middenhuur. Dat lukt niet als verhuurders worden weggejaagd. De huidige Wet betaalbare huur moet dan ook van tafel. Deze week las ik in een artikel in De Telegraaf dat de gemeente Amsterdam nog een extra middenhuurcategorie wil toevoegen. Mijn vraag aan de minister is of dat niet in strijd is met Wet regie.

BBB wil heel graag de particuliere investeerders in Nederland behouden. Zij spelen een belangrijke rol bij de bouw van woningen, maar bijvoorbeeld ook bij het aanbod van huurwoningen. De overheid moet er door minder regels en snellere procedures voor zorgen dat bouwen sneller en eenvoudiger kan. Ik denk hierbij aan fabrieksmatige bouw, maar ook aan slim gebruiken wat er al staat. Ik noem bijvoorbeeld woningsplitsen en verhuur door een hospita.

Voorzitter. Dit brengt mij tot een drietal concrete vragen aan mevrouw Welzijn. Hoe wil mevrouw Welzijn haar visie op de woningmarkt praktisch vertalen in de concrete projecten in de regio's buiten de Randstad? Hoe zorgt haar visie ervoor dat het benodigde maatwerk per regio voldoende aandacht krijgt?

Mevrouw Welzijn pleit in haar initiatiefnota voor wetgeving specifiek voor een derde sector voor coöperatief bouwen. Zo wil zij coöperaties als juridische entiteit verankeren en de toegang tot de kapitaalmarkt borgen. De regering heeft in haar reactie aangegeven dat door bestaande financiële regelgeving wetgeving waarschijnlijk niet zal helpen om de toegang tot de kapitaalmarkt te borgen, maar dat een fonds dat hiertoe wordt opgezet, daar wel aan kan bijdragen. Wat is de reactie van mevrouw Welzijn op deze constatering van de regering? Ziet zij nog andere manieren om het eigen initiatief en de gemeenschapszin van coöperaties te ondersteunen, bijvoorbeeld door het wegnemen van onnodige regels of het bieden van ruimte voor maatwerk in plaats van enkel op wetgeving in te zetten?

Nog één slotvraag, mevrouw de voorzitter. Regulering is een van de grote problemen waardoor de woningbouw momenteel vastloopt. Zelf vind ik dat dit in deze initiatiefnota wat onderbelicht is. Ik zou graag willen weten hoe de initiatiefnemer hiernaar kijkt.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. U heeft een interruptie van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik doe het toch ook maar eventjes terug naar mevrouw Wijen-Nass, want het klinkt zo lekker: handen af van de hypotheekrenteaftrek. Dan zijn we weer heerlijk terug in 2010, toen Balkenende en Rutte en zo elkaar de maat namen op de hypotheekrenteaftrek. Dit zijn heel veel oude, dierbare herinneringen.

Maar we moeten ook kijken naar de andere kant van het verhaal: het moet uitgevoerd worden door de Belastingdienst. Samen met collega Vermeer heb ik een voorstel gedaan voor een jaarlijkse vereenvoudigingsdag, waarop we echt ons hele stelsel gaan vereenvoudigen. De huidige hypotheekrenteaftrek is onuitvoerbaar geworden voor de Belastingdienst. Vanaf 2031 kunnen ze het huidige stelsel niet meer uitvoeren, omdat ze dan moeten gaan ingrijpen omdat de dertigjaarstermijn voor mensen die in 2001 een

hypotheek zijn aangegaan, begint af te lopen. Dat is toch een reden om het veel simpeler te maken?

Wat vindt mevrouw Wijen-Nass van het idee om als alternatief te zeggen: je mag meer, deels aflossingsvrij, lenen in box 3, en als je starter bent, krijg je een langere looptijd? Dan neem je aan de ene kant wat financieringsruimte weg, maar bied je aan de andere kant weer financieringsruimte. Dan kun je het onder de streep voor huishoudens die op de woningmarkt proberen te beginnen, nog steeds hartstikke aantrekkelijk maken. Dan heb je niet de nadelen van een zéér ingewikkeld stelsel, dat bijna niet meer uit te voeren is. Wat vindt mevrouw Wijen-Nass van dat aantrekkelijke perspectief?

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

De heer Grinwis haalt hiermee, denk ik, wel een aantal dingen door elkaar. Het vereenvoudigen van het stelsel is inderdaad iets waar de BBB zeker voorstander van is, maar tegelijkertijd is het ook zo dat de hypotheekrenteaftrek voor heel veel gezinnen in Nederland heel belangrijk is. Dat doet wat met het investeringsklimaat. Daarnaast is het ook zo dat de hypotheekrenteaftrek direct van invloed is op het netto besteedbaar inkomen van gezinnen in Nederland. Als je een woning hebt gekocht — dat vind ik nadrukkelijk anders dan als je een huurwoning huurt — dan heb je te maken met investeringen. Je moet zo'n woning namelijk ook onderhouden. Er zit ook een heel ander kostenplaatje aan. Ik hoor de heer Grinwis buiten de microfoon zeggen: dat weet ik. Ik weet er ook alles van, meneer Grinwis. Dat kost een heleboel geld. Ik vind het ook belangrijk dat je daarin een betrouwbare overheid bent en dat mensen kunnen rekenen op de hypotheekrenteaftrek. Daarom zeg ik: handen af van de hypotheekrenteaftrek.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan zijn we aan het einde gekomen van uw spreektijd. Dat betekent dat ik het voorzitterschap weer aan u overdraag.

Voorzitter: Wijen-Nass

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Postma, voor het tijdelijk overnemen. Dan gaan we nu de vergadering schorsen. Ik doe dat voor de duur van 30 minuten. Is dat voldoende? Ja. We schorsen 30 minuten. Dan komen we om 14.55 uur weer terug in deze zaal. Tot dan!

De vergadering wordt van 14.27 uur tot 14.58 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Welkom terug, allemaal, bij het notaoverleg over de initiatiefnota van het lid Welzijn. Het woord is dadelijk eerst aan het lid Welzijn en daarna aan de minister. Er staat nu nog ongeveer anderhalf uur voor de bespreking van deze initiatiefnota, inclusief de tweede termijn. Dat betekent dat ik in totaal vier interrupties ga toelaten per lid. Dan is het aan de commissieleden zelf hoe ze die interrupties willen verdelen.

Mevrouw Welzijn, het woord is aan u.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst wil ik de Kamer bedanken voor de tijd en de aandacht

die vandaag uitgaan naar dit debat. Wonen is een grondrecht; we hebben dat al vaker met elkaar gememoreerd. Artikel 22, lid 2: de overheid draagt zorg voor voldoende woongelegenheden. Toch zitten we met een acuut tekort van ruim 400.000 woningen. Er zijn ongeveer 1 miljoen Nederlanders die vandaag op zoek zijn naar een huis en dat niet kunnen vinden.

Ik kom uit Rotterdam. Daar zeggen we: geen woorden maar daden. We zijn van de opgestroopte mouwen. Dat is precies hoe ik dit dossier zou willen aanpakken. Een crisis los je niet op met lapmiddelen, maar met structurele oplossingen. Iedere dag word ik eraan herinnerd waarom dat nodig is. Onderweg naar de Kamer zie ik mensen buiten op bankjes slapen, omdat ze geen woning hebben. Tijdens werkbezoeken hoor ik van onze starters dat ze hun leven niet kunnen opbouwen, omdat de prijzen te hoog zijn of de wachtlijsten eindeloos lang.

Voorzitter. Dit gaat dus niet over cijfers, maar over mensen die vastlopen. Voor hen stroop ik gauw de mouwen op, maar tegelijkertijd moeten we wel verder durven kijken. Als we alleen de crisis van vandaag bestrijden, hebben we over tien jaar opnieuw dezelfde problemen. Daarom zeg ik: volkshuisvesting en woningmarkt zijn geen tegenpolen, maar twee kanten van exact dezelfde medaille. Met mijn initiatiefnota wil ik handvatten geven om de huidige crisis op te lossen en de volgende te voorkomen.

De wooncrisis is helaas niet op te lossen in één kabinetsperiode, laat staan in twee jaar. Maar laat ik benoemen wat er wel gelukt is. We hebben weer een ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. We hebben een minister die de regie pakt. We hebben 5 miljard extra vrijgemaakt tot 2029. Dat is geld dat naar echte woningen gaat. We hebben een Woontop georganiseerd om tot afspraken te komen met het veld. Zij zijn degenen die het moeten gaan doen. We hebben procedures versneld door vaste termijnen in te voeren om vertragingen te voorkomen. Maar in het visiedocument van Nieuw Sociaal Contract hebben we ook voorstellen gedaan om de versnelling nog een stapje verder te brengen.

Voorzitter. Dit alles is niet vanzelfsprekend. Goedkope en betaalbare woningen leveren investeerders vaak te weinig op. Daarom is stabiel en voorspelbaar beleid cruciaal. Woonbeleid en fiscaal beleid moeten met elkaar in evenwicht zijn, want als fiscale regels leiden tot hogere huren en koopprijzen, dan staan bewoners tegenover elkaar, staan aanbieders tegenover elkaar en staan aanbieders tegenover bewoners. Maar als wij samenwerken aan een gedeelde visie, bouwen we niet alleen aan huizen, maar ook aan een samenleving die zorgzaam, stabiel en toekomstbestendig is. Daarom doe ik vandaag een beroep op de minister: "Zorg dat het woningtekort structureel teruggaat naar 2%. Borg de huurteams. Zorg ervoor dat sociale huurwoningen échte sociale huurwoningen zijn. Voer die fiscale toets aan de voorkant in, zodat we kunnen zien wat er gebeurt. Bied starters en studenten eindelijk weer perspectief." Zo lossen we niet alleen deze wooncrisis op, maar voorkomen we ook de volgende.

Ik heb de vragen meegeschreven samen met de collega's. Ik ga mijn uiterste best doen om daar zo goed mogelijk op te reageren. We hebben ze verdeeld in verschillende onderwerpen. Misschien is het handig om het per onderwerp te bespreken en eventuele interrupties daaraan te koppelen. Ik heb hier eerst een mapje dat gaat over het statistische tekort van 2%. Daar hangt volgens mij de vraag van mevrouw Wijen-Nass van de BBB mee samen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn, kunt u, voordat u doorgaat, even opnoemen welke mapjes u heeft?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja. Het eerste mapje, waar ik dus mee ga beginnen, gaat over het statistische tekort van 2%. Daarna heb ik een mapje dat gaat over fiscaliteit en woonbeleid, dan de wooncoöperaties en tot slot de definitie van sociale huur. Dat is een hele administratie. Dank aan mijn collega's. Ze zien eruit als bodyguards, maar ze zijn mijn steun en toeverlaat op het vlak van woonbeleid en fiscaal beleid.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn, voordat u begint aan uw mapjes, heeft u een interruptie van mevrouw Postma.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Ik hoorde mevrouw Welzijn in haar inleiding ingaan op de huurteams en het belangrijke werk dat die doen. Ik weet dat zij langs is gegaan bij huurteams en daar verhalen heeft gehoord. Zij pleit ervoor om huurteams beter te verankeren. Mijn concrete vraag aan mevrouw Welzijn is wat zij nou is tegengekomen in die gesprekken waardoor die noodzaak er is en hoe zo'n verankering eruit zou kunnen zien.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb drie weken uit het reces benut om met verschillende huurteams in gesprek te gaan, om van henzelf te horen waar ze tegen aanlopen, wat er goed gaat, wat er minder goed gaat en wat zij nodig hebben vanuit Den Haag. Wat mij iedere keer gewoon echt bij de keel grijpt, zijn de verhalen van de mensen die tegen ongein aanlopen als uitwas van deze wooncrisis. Er zijn mensen die zeggen "never waste a good crisis" en daarmee bedoelen dat ze daar zo veel mogelijk munt uit willen slaan, zelfs ten koste van mensen, van huurders, en die overgaan tot intimidatie en tot lelijk gedrag om ervoor te zorgen dat zij daar gewin uit halen.

Ik heb gezien dat deze huurteams een heel mooie rol spelen om een heleboel ellende in de kiem te smoren. Ook heb ik gezien dat met de komst van de Wet goed verhuurderschap, die elke gemeente verplicht om een meldpunt te hebben, er een heleboel gemeenten zijn die denken: nou, als we eenmaal zo'n meldpunt hebben, hoeven we niet meer de straat op en komen mensen als vanzelf naar ons toe en kunnen we de huurteams afschalen en hoeven we alleen nog maar te handhaven, te beboeten et cetera. En dat is net iets te simplistisch in mijn idee, want die huurteams doen ontzettend goed werk. Sommige bestaan al tien jaar, sommige bestaan al vijftien jaar. Dat was al ver voordat die wet die het verhuurdersgedrag reguleert überhaupt bestond. Ook heb ik gehoord dat ook verhuurders die het graag goed willen doen, zich melden bij huurteams om te zeggen: joh, ik loop tegen dit probleem aan met die huurder; wat kan ik doen, wat zijn de do's-and-don'ts? Ook op die manier zorgen huurteams ervoor dat zowel huurders als verhuurders met elkaar in harmonie hun werk kunnen doen.

De **voorzitter**:

Goed, mevrouw Welzijn, vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voorzitter. Ik start dus met het mapje dat gaat over het terugbrengen van de wooncrisis naar een statistisch tekort van 2%. Wat ik daarover kan zeggen is dat 2% door deskundigen gezien wordt als gezonde spanning. Je hebt altijd woningen die leegstaan omdat je onderhoud moet plegen of net bezig bent met een renovatie et cetera.

In dit mapje heb ik zitten de vraag van mevrouw Wijen-Nass die gaat over de praktische vertaling van de initiatiefnota naar de regio, naar datgene wat buiten de Randstad zit. Wat ik daarover kan zeggen, is dat we met de Wet versterking regie volkshuisvesting hebben gealloceerd wat de bouwopgave is en hoe we die gesegmenteerd willen zien: 30% sociaal, twee derde betaalbaar en regionaal gedifferentieerd. Dat geeft de juridische basis aan gemeenten en aan regio's om met elkaar te kijken wat er nodig is in hun gebied. Ook is het belangrijk om niet alleen te kijken naar grootschalige gebiedsontwikkelingen, want daarmee red je het niet in de kleine kernen. We hebben daar samen beneden in de hal gestaan toen de petitie aangeboden werd namens de kleine kernen. Zij pleiten ervoor dat we ons realiseren dat er ook ruimte moet zijn om ergens vier huizen of tien huizen of twintig huizen bij te bouwen. Die ruimte wordt in die wet geborgd.

Verder heb ik de vraag genoteerd van de heer De Groot — mevrouw Wijen-Nass heb ik daar ook over gehoord — hoe het zit met een markt die vol met regels en regulering zit, waardoor productie verder afneemt en de woningbouwproductie verder zou kunnen dalen in de komende jaren. Het was een gemeenschappelijke zorg die ik daarin hoorde. Hoe kijk ik daarnaar? Volgens mij is de minister redelijk noest aan de gang met het project STOER. Daarbij bekijkt zij welke regels en zaken overbodig zouden kunnen zijn of misschien wel geschrapt zouden kunnen worden. Wij volgen dat met extreem veel belangstelling, want ook Nieuw Sociaal Contract denkt dat daar een deel van het antwoord zit. Op onze beurt zeggen wij wel: regels geven soms ook duidelijkheid. Als dingen misgaan, is de vraag "whodunit?", en dan wil je de verantwoordelijkheid ook kunnen leggen op de plek waar die hoort. Hoogleraren hebben in een rondetafelgesprek in een van deze zalen aangegeven dat je ervoor moet uitkijken dat het schrappen van regels niet lokaal voor onduidelijkheid gaat zorgen. Wij kijken dus reikhalzend uit naar de uitkomsten van het project STOER, want ook wij zien dat hier zeker een belangrijke sleutel ligt tot een oplossing als wij van die regels en reguleringen af willen komen.

De voorzitter:

Een interruptie van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben blij om te horen dat mevrouw Welzijn zegt dat we moeten uitkijken dat we geen regels terugkrijgen op lokaal niveau. Dat sluit helemaal aan bij de visie van de VVD. Volgens mij is dat ook precies wat de minister aan het doen is als zij kijkt wat ze vooral landelijk moet regelen om de lokale regels niet in de weg te hebben zitten. Maar mijn interruptie, mijn vraag, gaat over het volgende. De minister heeft nu een aantal voorstellen gedaan voor het verminderen van regels of het aanpassen van regulering. In dit geval gaat het ook om de middenhuurregulering. Die voorstellen zijn niet echt met heel veel gejuich door de Kamer en de initiatiefnemer van deze nota ontvangen. De initiatiefnemer, mevrouw Welzijn, zegt dat zij die met belangstelling afwacht, maar die voorstellen werden in het afgelopen jaar niet met veel succes ontvangen. Hoe kijkt mevrouw Welzijn daar zelf naar?

Ik weet het niet, voorzitter. Moet ik "mevrouw Welzijn" zeggen, of "de initiatiefnemer"? Dat is altijd een beetje zoeken.

De **voorzitter**:

Van mij mag het allebei. Ik weet niet wat mevrouw Welzijn zelf het prettigst vindt.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Nou ja, ik had al een hoop titels. "Moeder" is de mooiste trouwens, maar "initiatiefnemer" mag erbij. "Welzijn" klinkt ook bekend.

Wij hebben de voorstellen van de minister nog niet in de Kamer gezien. Wij hebben veel in de pers gelezen en er zijn consultaties gaande. In het veld is van alles gaande, maar een voorstel hebben wij in deze Kamer nog niet gezien. Wat je wil, is dat het schrappen van regels of het wijzigen van regels niet leidt tot hogere huurprijzen voor mensen wier inkomen toch al bescheiden is. Daar ben ik kritisch op. Dat is een van de redenen waarom wij zeker met veel interesse zullen kijken naar de voorstellen die komen. Maar wij zullen ook kijken wat die doen met huurders. Want de wooncrisis die wij op dit moment hebben, gaat niet alleen maar over te weinig huizen, zoals ik net in mijn inleiding zei, of over te dure huizen. Die gaat ook over uitwassen die daardoor ontstaan. Op het moment dat het je het weer aantrekkelijk maakt om aan die huurknop te gaan zitten en mensen rechtstreeks in de portemonnee treft, ben je wat mij betreft met het aanpassen van regels niet op de juiste weg.

De **voorzitter**:

De heer De Groot heeft een vervolgvraag.

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

Dank voor het antwoord. Ook op dat laatste zou ik nog graag een interruptie willen plegen. De VVD is het er helemaal mee eens dat je de excessen moet aanpakken die voortkomen uit een tekort aan woningen. Die redentie kan ik dus heel goed volgen. Alleen, het lijkt er ook wel op dat wij in de Kamer met elkaar een beetje doorslaan als wij vinden het ook maar voor iedereen betaalbaar moet zijn om te wonen op een plek waar het tekort aan woningen enorm is. Ik noem maar even Amsterdam of Rotterdam, waar mevrouw Welzijn net zelf aan refereerde. Je zou ook kunnen zeggen dat waar de vraag het grootst is, de prijzen inderdaad iets meer oplopen en dat de prijzen net wat anders zijn waar de vraag wat minder is, zoals in Limburg of bij mij om de hoek, in Harderwijk. Hoe kijkt mevrouw Welzijn daarnaar? We kunnen namelijk niet met z'n allen in Amsterdam wonen of in de stad Rotterdam.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik denk dat we hier een fundamenteel verschil te pakken hebben tussen de VVD en Nieuw Sociaal Contract. Voor ons staat voorop dat wonen een grondrecht is, en dat grondrecht kan niet alleen maar ingeroepen worden als je toevallig op de enige plek geboren bent of toevallig op de andere plek opgroeit. Wij vinden dat dit grondrecht gewoon geldt voor het hele grondgebied.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dan een vraag van de heer De Groot van de VVD: "Waarom gaat de nota niet in op de problemen die het huidige beleid veroorzaakt? Remmen zitten ook op vertragende regels en bezwaarprocedures." Wat ik daarover kan zeggen, is dat ik met deze nota vooral wilde inzoomen op hoe we de volgende crisis voorkomen. Ik zei toevallig net toen ik hiernaartoe liep tegen een collega: een ezel stoot zich geen twee keer aan dezelfde steen. Hoe kan het dan dat wij hier in Nederland al 124 jaar — dat zijn een hoop ezels en een hoop stenen — iedere keer maar weer van wooncrisis naar wooncrisis naar wooncrisis gaan? We hebben dus niet alleen maar te maken met een wooncrisis. We hebben te maken een patroon van wooncrises. Dat betekent dus dat wij met elkaar de opgave hebben om dat patroon te doorbreken. Dat gaat dus over een heel fundamentele kijk op de volkshuisvesting, zoals ik al aangaf. Vind je dat de volkshuisvesting tegenover de markt staat?

De Grondwet maakt geen verschil tussen de segmenten. Er staat niet in de Grondwet dat dat grondrecht alleen maar geldt voor mensen met een kleine portemonnee. De Grondwet spreekt gewoon simpelweg over wonen. Dat betekent dus dat wij voor het hele gebied moeten kijken hoe we de wooncrisis oplossen nu en hoe we een crisis voorkomen daarna. Wat wij daarin belangrijk vinden, is dat we ons realiseren dat de vertragingen die we in de woningbouw hebben miljarden op jaarbasis kosten, uit de zakken van onze ontwikkelaars. Ieder jaar weer. Dat betekent dat het belangrijk is om niet alleen te sturen op het verkleinen van het tekort, maar ook op het snel oplossen van dat tekort. Want het simpele feit dat we die vertragingen hebben, kost ongelofelijk veel tijd en geld.

De **voorzitter**:

U heeft een vraag van de heer De Hoop.

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

Op een gegeven moment schrijft mevrouw Welzijn in de nota: woningen bouwen met lagere huren is nou eenmaal verlieslatend. Mijn vraag aan haar is: hoe erg is dat eigenlijk? In de jaren tachtig en de jaren negentig — de heer Grinwis schetste dat ook in zijn bijdrage — ging 8% van de rijksbegroting naar wonen om die huren betaalbaar te houden. Er zijn meer maatschappelijke voorzieningen die niet rendabel zijn. Als we alleen maar rendabele snelwegen mochten aanleggen, dan kon ik niet meer thuiskomen in Friesland bijvoorbeeld. Hoe erg is dat lagere huren niet rendabel zijn en wat zou je daar anders misschien tegenover kunnen stellen? Daar zou ik wel een iets uitgebreidere toelichting van mevrouw Welzijn op willen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

"Iets uitgebreider" is mijn middle name, dus daar komt ie. Wat belangrijk is om ons te realiseren, is dat het heel normaal is dat sociale woningbouw onrendabel is. Dat is niet raar of gek. Dat is een keuze die we met elkaar maken vanuit dat grondrecht, dat we zeggen: we vinden dat iedereen, ongeacht zijn portemonnee, een goede woning moet kunnen bewonen. Wat je ziet, is dat we daar een heel stelsel voor hebben gemaakt, juist omdat we dat zo gewoon vinden. Dat is het waarborgsysteem voor sociale woningbouw. Daarin hebben we met elkaar geregeld dat de toegelaten instellingen — dat zijn dus de woningcorporaties, de "sociale woningbouw" zoals dat in de volksmond weleens wordt genoemd — hun werk kunnen doen. Het is dus heel gewoon dat dat onrendabel is.

De **voorzitter**:

Een vervolgvraag van de heer De Hoop.

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

Ik ben het helemaal eens met deze analyse van mevrouw Welzijn. De vraag is dan alleen waar je naartoe wilt werken en wat de stip op de horizon is die je daarbij zet. Wat ik in deze nota misschien meer las, was een stip op de horizon voor eigenwoningbezit. Ik ken mevrouw Welzijn niet als iemand die het thatcherisme najaagt, bij wijze van spreken. Ik had die stip op de horizon ook wel iets meer willen zien voor sociale huur, dat je toch ook zorgt dat middengroepen en mensen met een iets hoger inkomen ook aan die sociale huurwoningen kunnen komen. Mevrouw Welzijn schetst verschillende groepen als je het over de huursector hebt. Is dat nog iets wat NSC daadwerkelijk nastreeft of zegt mevrouw Welzijn als initiatiefnemer, maar ook als lid van NSC: wij zien die sociale huur toch vooral voor lagere inkomens? Dan zit daar wel een verschil van inzicht. Daar ben ik gewoon nieuwsgierig naar.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Kijk, wat je ziet — en dat is meteen het bruggetje naar een van de volgende onderwerpen — is dat we met elkaar geen goede definitie hebben van wat nou eigenlijk een sociale huurwoning is. Dat betekent ook dat we allerlei sociale huurwoningen hebben die de naam "sociale huurwoning" hebben, maar die niet het vehikel zijn zoals de woningcorporaties dat bieden. Dat gaat verder dan alleen maar een lage huur, dus een onrendabele investering, omdat je daar niet de markthuur uit kunt halen. Dat gaat ook over leefbaarheid en veiligheid. Dat gaat ook over een tweede kans geven aan mensen die bijvoorbeeld uit de opvang uitstromen en nog hulp nodig hebben om weer op eigen benen te staan of ergens weer een nieuw begin te maken. Dat maakt ook dat corporaties woonconsulenten en wijkconsulenten in dienst hebben. Dat maakt ook dat corporaties 50% van hun dagelijkse activiteit niet in de marktwaarde kwijt kunnen.

Als je dát een sociale huurwoning vindt, dan hebben we daar heel wat van te koesteren, want alleen de woningcorporatie bouwt dat soort sociale huurwoningen. En koesteren, daar hoort ook bij: beschermen. Wat je nu ziet, is dat andere sociale huurwoningen, die dus niet hetzelfde zijn als de definitie die ik net gaf maar alleen een lage huur hebben, na tien of vijftien jaar uitgepond worden, en dan zijn ze weer weg. En wat je ook ziet, is dat mensen, doordat een aantrekkelijk segment net boven de sociale huur ontbreekt of niet voldoende aanwezig is, dus middenhuur en betaalbare koop, in hun sociale huurwoning blijven hangen. Dat doen ze niet, omdat ze dat per se zo heel graag willen, maar omdat er niks anders is. In beleidstermen noemen we dat met elkaar ook weleens "goedkope scheefwoners".

Dus doordat je niet goed demarqueert wat een sociale huurwoning is, doordat je geen segment hebt dat aantrekkelijk is om naartoe door te stromen, heb je — en dat kun je de mensen niet aanrekenen — dat er ook oneigenlijk gebruikgemaakt wordt van de sociale huurwoning door groepen die allang hadden kunnen doorstromen. En als je oplossing dan is dat we nog meer sociale huurwoningen moeten bouwen of de inkomens van mensen nog verder moeten gaan verruimen, dan vind ik dat je dat probleem in stand houdt.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik kom dan bij de vraag van de heer Mooiman van de PVV. Die vroeg zich af hoe ik aankijk tegen de cijfers met betrekking tot arbeidsmigranten en internationals, en of er geen maatregelen genomen moeten worden om dit verder af te remmen. Nou, dat klinkt als muziek in onze oren. Sterker nog, toen onze oprichter, Pieter Omtzigt, nog helemaal in zijn dooie uppie Groep Omtzigt was, heeft hij zich ook al over deze vraag gebogen. In Nieuw Sociaal Contract hebben wij dat gedachtegoed geadopteerd en verder uitgebouwd.

Net hebben we met de heren Hanssen en Hermse gekeken naar die belastingvrije vergoeding van 30%. Door die 30%-regeling hebben mensen uit het buitenland op het moment dat zij in deze categorie arbeidsmigranten/internationals vallen, ook met de ETK-regeling, allerlei fiscale voordelen. En daardoor kunnen zij weer meer geld bieden op de huurmarkt en koopmarkt. Wij zeggen dus: dat is oneigenlijke concurrentie met de eigen inwoners. Wij delen dus het idee dat je iets met die ETK-regeling en die nu nog 30%-regeling zou moeten doen, alhoewel we natuurlijk wel al een eerste stap zetten door die 30%-regeling te versoberen naar 27% per 2027.

De **voorzitter**:

U heeft een vraag van de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank aan mevrouw Welzijn voor de beantwoording van de vraag. Ik denk dat we het wat dat betreft volledig met elkaar eens zijn. Het klopt natuurlijk ook dat de heer Omtzigt zich eerder heeft ingezet tegen verdere internationalisering en alles wat daarbij hoort, ook als het gaat om de druk op woningen. Ik denk ook dat die expatregeling afschaffen of versoberen, zoals u dat terecht noemt, logisch zou zijn. Tegelijkertijd zien we dat het ook in andere landen in Europa, maar ook buiten Europa, helemaal niet zo makkelijk is om een woning te bezitten voor iemand die de nationaliteit van het land niet heeft. Ik vraag me af of u ook uw gedachten daarover op tafel kunt brengen, hoe u nadenkt over maatregelen op dat vlak.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik denk dat we intussen met elkaar kunnen constateren dat we in heel Europa een wooncrisis hebben. Het is niet een Nederlands feestje dat we hier aan het vieren zijn. Er wordt ook voor het eerst in Europa een housing act opgemaakt en er is een Eurocommissaris aangewezen voor juist dit soort vraagstukken. Onze Europese man, Dirk Gotink, zit ook in zo'n housing committee om deze, maar ook andere, vraagstukken met elkaar te bekijken, want landen kunnen ook van elkaar leren. Je ziet verder ook dat als landen hun beleid niet enigszins synchroniseren, je een waterbedeffect kunt krijgen. Dan schuift men met het gedrag dat je niet hebben wilt gewoon een grens op. Dus in die context zie ik deze problematiek.

De **voorzitter**:

U kunt verdergaan met uw betoog, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dan had ik nog een vraag van mevrouw Beckerman, die ook hieraan raakt. Die gaat over wonen als recht. Ik wil wat ik net zei eigenlijk nog heel even herhalen richting mevrouw Beckerman: wonen is een grondrecht. Er staat niet: sociale huurwoningen zijn

een grondrecht, de markt niet. Wonen, alle segmenten, dat is een grondrecht.

Dan fiscaal beleid en woonbeleid. Dit is voor mij een van de belangrijkste punten uit deze initiatiefnota. Dat komt omdat fiscaal beleid en woonbeleid ontzettend op elkaar inwerken. Collega Postma noemde net al het treffende voorbeeld van de overdrachtsbelasting: de ene minister probeert een huis te bouwen en de andere minister kinkelt fiscaal de ramen in. Die twee dingen moeten hand in hand ontworpen worden, zodat je de zekerheid hebt dat datgene wat je in je woonbeleid wilt bereiken, ook daadwerkelijk gaat bereiken.

De vraag van de ChristenUnie, de heer Grinwis, ging over betaalbare woningen die niet worden gebouwd zonder forse bijdrage van de rijksoverheid. Hij verwijst naar de hoogtijdagen — zoals hij ze ziet — van de jaren zeventig en tachtig. Hoeveel procent van de rijksbegroting ging er toen niet naar de volkshuisvesting! Daarvan zou ik willen zeggen: je moet geen geld gooien in een bodemloze put. Dat is voor mij het uitgangspunt van de overheidsfinanciën. Dat doe je thuis met je eigen huishoudboekje ook niet.

We zullen problemen die zorgen voor allerlei inefficiënties en voor een verhoging van faalkosten, zoals die vertragingen in de woningbouw, niet moeten adresseren met nog meer geld. Ik schrok ook enigszins — maar misschien heb ik het verkeerd geïnterpreteerd — toen ik de heer De Hoop hoorde zeggen: laten we straks vooral met elkaar gaan vergelijken wie er het meeste geld in de verkiezingsprogramma's heeft gealloceerd voor de woningbouw. Dat is wat mij betreft niet de juiste attitude. De juiste attitude zou wat mij betreft moeten zijn: hoe verkleinen we met elkaar die faalkosten? En als je dan die programma's naast elkaar legt, wie doet dat dan het beste? Hoe zorg je ervoor dat die omlaaggaan, zodat je daar minder geld tegenaan hoeft te smijten? Dat is ook mijn antwoord richting de heer Grinwis.

De voorzitter:

De heer De Hoop met een vraag. U was daarstraks niet bij het openen van de vergadering, maar ik herhaal het dan maar één keer voor de heer Grinwis en de heer De Hoop, die later binnen waren: gelet op de tijd, vier interrupties in totaal, zowel op de indiener als de minister. Dus u heeft vier vragen in totaal, en u bent nu aan uw derde vraag toe.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

maar dan zie ik dit een beetje als een persoonlijk feit, omdat de interpretatie van mevrouw Welzijn van mijn woorden iets anders was dan wat ik, denk ik, gezegd heb. Of misschien kwam het anders over. Mijn punt was dit. We hebben het vaak over wonen en over volkshuisvesting. Bij heel veel andere problemen hebben we het dan over hoeveel geld je daarvoor uittrekt. Ik schetste dat daar eerder meer geld voor werd uitgetrokken dan er nu gedaan wordt en dan ik vind dat je daar meer geld voor moet uittrekken als het bij volkshuisvesting op de juiste plek terechtkomt. Dat was wat ik probeerde te schetsen, want ik vind dat de discussie daar af en toe te weinig over gaat. Je moet wel af en toe gewoon de portemonnee trekken om corporaties te helpen. Dat was wat ik probeerde te schetsen in mijn bijdrage.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Dan heb ik het denk ik toch goed gehoord. Dat klonk in mijn oren toch een beetje als

"wie heeft er het meeste geld voor over". Ik vind dat we moeten kijken naar welk geld nodig is, met als uitgangspunt dat de faalkosten eruit gehaald zijn.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voor je het weet is dit een beetje een theoretische discussie, maar we weten denk ik allemaal wel dat hoe meer betaalbare woningbouw, nieuwbouw, je wil, er bij de huidige tweederdebetalbaarheidsdoelstelling wat rijksgeld bij zal moeten. Dat zal gaan via een aanpassing van de Vpb voor de woningcorporaties en/of via een realisatiestimulans et cetera. Of je zal moeten interen op je doelstelling. Je kunt ook zeggen: weet je wat, wij sturen op een programmering van 50% betaalbaar, en dan kan het netto misschien net met gesloten beurs; misschien moet er dan hier en daar iets gereorganiseerd worden, maar dan kan het net uit.

Mevrouw Welzijn zegt hier dat de focus op geld een verkeerde is. Maar wanneer een partij naar 40% sociale huur wil — dat zeg ik met een knipoog tegen meneer De Hoop — moet die in haar programma wel tientallen miljarden ervoor uittrekken, want anders is het een totaal onrendabele businesscase als je ook nog middenhuur wil overhouden. Daar hangt het ook van af. Die relatie hoor ik mevrouw Welzijn nog niet direct leggen. Welke visie heeft zij dan op de betaalbaarheidsmix? Of kiest zij meer voor doorstroming in haar benadering? Want al naargelang je daarop stuurt en je faalkosten inderdaad weet op te lossen, heb je waarschijnlijk afhankelijk van die betaalbaarheidsmix, nog steeds wel iets van financiële ondersteuning vanuit het Rijk nodig. Hoe kijkt ze daartegen aan?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

"Iets van financiën overhebben voor" klinkt in mijn oren in ieder geval een heel stuk anders dan dat we met mekaar miljarden gaan vergelijken. Natuurlijk heb je daar ook een rijksbijdrage bij nodig. Het is gewoon belastinggeld waar we het hier over hebben. Ik zeg dat we ervoor moeten zorgen dat we daar zo min mogelijk van uitgeven en dat we dat alleen doen waar dat nodig is. Win geld door vertragingen op te lossen. Stel de gemeenten beter in staat om de eigen broek ook financieel op te houden door ervoor te zorgen dat zij hun kostenverhaal beter kunnen doen. Want van datgene wat zij niet kunnen verhalen, komt nu de rekening bij wijze van spreken naar de rijksoverheid toe. Dat zou er anders uit kunnen zien wanneer je ervoor zorgt dat de gemeenten zelf veel beter in staat zijn om op financieel gebied hun eigen broek op te houden.

Commerciële partijen hoor ik zeggen dat zij niet zozeer rijks gelden nodig hebben. Zij kunnen hun eigen businesscase wel maken; daar komen zij wel uit. Maar zij lopen aan tegen de faalkosten van de vertragingen. Dat gaat om miljarden op jaarbasis, en niet in enig jaar, maar ieder jaar weer. Zij zouden ermee geholpen zijn als die faalkosten tot een minimum teruggebracht worden. Daarbij refereer ik ook even aan het amendement van Nieuw Sociaal Contract om te gaan werken met fatale beslistermijnen op de omgevingsvergunning. Als daar de vertraging uit gedrukt kan worden, levert dat geld en tijd op. Daar is natuurlijk ook voor nodig dat er in het vooroverleg tussen de partijen, tussen de gemeenten en de marktpartijen en de corporaties, ruimte is om problemen op te lossen voordat je überhaupt het vergunningstraject in gaat. Garbage in is garbage out. Dat kost alleen maar ontzettend veel geld.

De **voorzitter**:

Goed, gaat u snel verder met de beantwoording, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voorzitter. Er zijn ook wat vragen gesteld over de wooncoöperaties.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn, stop. U heeft, voordat u verdergaat met de wooncoöperaties, nog een vraag van mevrouw Postma over het blokje fiscaliteit, het blokje hiervoor.

Mevrouw **Postma** (NSC):

In de eerste termijn hebben we het ook veel over fiscaliteit gehad en over het toetsen van het belang. Het ging erom hoe we dat moeten gaan doen voordat het wordt ingevoerd, zodat we inderdaad het huis bouwen in plaats van de ruiten ingooien. Vaak kunnen mensen dan ook denken: als je zo'n toetsing doet, ben je weer aan het vertragen of veroorzaak je weer veel administratieve lasten. Kan mevrouw Welzijn haar visie geven op hoe zoiets eruit zou moeten zien? Kan dat gewoon echt simpel?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voorkomen is beter dan genezen. Alles wat je aan de voorkant regelt, scheelt dus ontzettend veel aan de achterkant. Een goede toets aan de voorkant tussen fiscaal beleid en woonbeleid is ontzettend belangrijk. Hoe kan zoiets er concreet uitzien? Ik kan het nog verder uitschrijven, maar ik wil alvast iets met u delen. Alle wetsvoorstellen en alle algemene maatregelen van bestuur die een gevolg hebben voor woningbouw, voor woonlasten en betaalbaarheid, die gaan over grond- en vastgoedprijzen, fiscaal instrumentarium of staatssteunregels, komen in aanmerking voor een toets aan de voorkant. Je kunt heel duidelijk aanwijzen waar en wanneer je dat zou moeten doen. In de vooranalyse identificeer je dus waar de raakvlakken zitten tussen datgene wat je voornemens bent te doen enerzijds en waar dat een uitwerking op heeft anderzijds. Vervolgens kun je daar een effectenanalyse op doen. Daaruit blijkt wat de uitkomst is als je zo'n betaalbaarheidstoets aan de voorkant doet. Die kun je aan de Kamer voorleggen. Of je doet een marktdynamiektोets. Dan betrek je ook het veld bij de dingen die je voornemens bent te gaan doen en kun je het veld ook meenemen in de besluitvorming en de borging.

De **voorzitter**:

Gaat u verder met de beantwoording.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

De wooncoöperaties. Er kwam een vraag van mevrouw Wijen-Nass van de BBB. Zij merkte op: "Mevrouw Welzijn pleit voor wetgeving specifiek voor een derde sector, maar de regering heeft in haar reactie op de initiatiefnota aangegeven dat dat niet echt helpt om de financiering rond te krijgen." Wij hebben natuurlijk ook ons huiswerk gedaan en gesproken met partijen die daadwerkelijk een wooncoöperatie willen starten. In het veld heb ik er ook veel ervaring mee, en dan vooral met een groep ongelofelijk enthousiaste mensen, bijvoorbeeld ouders van een kind met een handicap die graag zelf een woongelegenheid willen bouwen. Heel vaak sterft dat heel langzaam een stille dood. We hebben op dit moment ongeveer 200 van dat soort initiatieven die ergens tussen ideevorming en het slagen van dat idee zitten, terwijl de wettelijke mogelijkheid in de Woningwet al sinds 2015 bestaat. Maar het komt maar niet van de grond.

Dat komt omdat de wooncoöperatie zowel juridisch als financieel gezien een heel

onduidelijk vehikel is. Banken weten letterlijk niet wat ze ermee aan moeten. Door de entiteit gewoon te verankeren in wetgeving maak je voor de kredietverstrekker helder waar hij mee te maken heeft en hoe hij dat zou kunnen adresseren. Wij hebben dus het idee dat het wel degelijk belangrijk is. We zien ook de eerste enthousiaste reacties uit het veld op de initiatiefwet van mevrouw Beckerman van de SP van partijen die dit daadwerkelijk zelf willen doen. Het helpt echt om duidelijk te maken wat het juridisch en financieel is. Dan krijgen ze een betere toegang tot financiering. Dat zal geen 100% zijn, maar wel veel meer dan nu.

Ik denk dat ik alle vragen hierover gehad heb, maar anders hoor ik het graag van u. Het is wel een hele happening, met al die mapjes. Ik kom nu bij sociale woningbouw en de definitie daarvan. We hebben het zonet al even gehad over hoe belangrijk het is om heel exact te weten waar je het over hebt als je het hebt over een sociale huurwoning. Daarmee voorkom je dat er oneigenlijk gebruik van gemaakt wordt door een groep die het eigenlijk niet nodig heeft en dat je iedere keer moet blijven bijbouwen voor de mensen die het wel nodig hebben. De heer Grinwis van de ChristenUnie zei dat hij in de initiatiefnota het punt van de verruiming van de sociale sector miste. De heer Grinwis vroeg of ik daarop kon reflecteren. Ik mis die verruiming niet. Die verruiming is namelijk nu al wettelijk verankerd. Nu al is het zo dat corporaties 15% van de huizen die na een verhuizing vrijkomen, vrij mogen toewijzen. Er is niet eens een bovenkant, een plafonnetje, aan het inkomen dat je dan moet hebben of aan het aantal personen waarmee je een huishouden vormt. Die mogelijkheid is er dus al. Maar daar wordt maar mondjesmaat gebruik van gemaakt: ik denk dat we landelijk op 2% à 3% uitkomen. Hoe komt dat nou? Dat komt doordat we schaarste hebben. Dus ook hier geldt dat de wooncrisis, het actuele tekort, ervoor zorgt dat instrumenten die we nu al hebben niet adequaat ingezet kunnen worden. We hebben dus geen nieuwe instrumenten nodig.

Er was ook nog een vraag van de SP — ik dacht dat ik er ook een andere partij nog over hoorde — die zich afvroeg of het Weense model niet het goede voorbeeld zou kunnen zijn voor Nederland. Ik ben daar even ingedoken. Toevallig was er een paar weken geleden een opinieartikel in Trouw. Het gras lijkt altijd groener bij de burens, maar zoals ik net ook in het interruptiedebatje met de heer Mooiman aangaf: we hebben in heel Europa een wooncrisis, en die uit zich op verschillende manieren. Het Weense model heeft een heleboel mooie voordelen, maar heeft zeker, nadrukkelijk ook een aantal nadelen. We wonen nu eenmaal niet in het paradijs. Een van die nadelen is dat als mensen eenmaal zo'n woning hebben bemachtigd, ze ook niet meer weggaan. En waar zouden ze naartoe moeten? Ook daar geldt wat we hier zien: het segment dat daar net boven zit, is onvoldoende aanwezig en onvoldoende aantrekkelijk, waardoor ze letterlijk blijven hangen in zo'n woning. En nieuwkomers — jongeren, starters en jonge gezinnen — kunnen dus niet instromen in die woningen doordat die bezet worden gehouden door mensen die niet kunnen doorstromen. Er is geen enkel woningmarktsysteem dat uitsluitend voordelen kent. We hebben in Nederland een woningmarktsysteem dat een lange traditie kent en dat in heel veel wetgeving is ingebed. Volgens mij moeten we hartstikke trots zijn op wat we hier hebben en moeten we er vooral voor zorgen dat wat we hebben goed benut wordt.

Dan heb ik nog een vraag van mevrouw Beckerman van de SP: zou er niet meer zeggenschap moeten komen voor huurders, en zouden we niet weer terug moeten gaan naar de verenigingen? Toen we in 1901 de Woningwet kregen, werden er vooral verenigingen opgericht. Ergens op de tijdslijn is de behoefte ontstaan om daar

stichtingen van te maken. De zeggenschap van huurders is toen geregeld in de overlegwet. Die hebben we al. Daar zitten alle onderwerpen in waar huurders hun zegje over kunnen doen. Er zijn hele kruisjeslijsten, en daarmee kun je als huurdersorganisatie goed volgen waarover je allemaal je zegje te doen hebt. Ik zie dus niet in waarom we van de stichting weer terug zouden moeten gaan naar de vereniging. De huurdersparticipatie hebben we heel netjes geregeld in de overlegwet.

Volgens mij heb ik dan alle vragen gehad, voorzitter.

De voorzitter:

Ik zie nog een interruptie van mevrouw Postma.

Mevrouw **Postma** (NSC):

We hebben het nu volgens mij over de definitie van "sociale huur". Het vorige blokje ging over de wooncoöperaties. Die kunnen ook gezien worden als een vorm van sociale huur. We hebben verder ook het initiatiefwetsvoorstel van mevrouw Beckerman. Ook NSC is enthousiast over coöperaties. Als we kijken naar de verhouding tussen de sociale huur en het marktonderdeel van coöperaties, welk deel neemt de coöperatie dan op in het begrip van mevrouw Welzijn?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik neem een heel klein aanloopje, want mij schiet te binnen dat ook de heer De Hoop op een gegeven moment de vraag heeft gesteld wat exact de demarcaties zijn: hoeveel procent sociaal wil je dan, en hoe zit het met de andere segmenten? Het aandeel van de wooncoöperatie wordt nu verder uitgevraagd door mevrouw Postma. Daarvoor geldt dat we vanuit de woonbehoefte moeten redeneren. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening brengt ieder jaar weer in kaart wat die woningbehoefte is. Dat weten we dus hartstikke goed. We weten ook dat mensen daar niet vrij in kunnen opereren, omdat ze tegen allerlei belemmeringen aanlopen. Of het nu een hospita-verhuurder is, of iemand die een wooncoöperatie wil stichten, of een particulier opdrachtgeverscollectief dat een eigen huis wil bouwen, of een marktpartij die een gemengd bouwproject wil doen: iedereen loopt tegen allerlei inefficiënte regels aan. Daarom herhaal ik wat ik al eerder aangaf: het is ontzettend interessant om te kijken hoe je allerlei belemmeringen kunt wegnemen, zodat mensen een vrije keuze kunnen maken. Voor Nieuw Sociaal Contract is dat een redelijk fundamenteel iets. Dat staat ook echt in de grondbeginselen van onze partij: mensen moeten autonoom keuzes kunnen maken over hoe ze willen wonen, wat ze daarin zelf willen doen en wat niet.

De voorzitter:

Dan ga ik mevrouw Welzijn hartelijk bedanken voor haar beantwoording en gaan we nu over naar de minister voor haar reactie.

Minister Keijzer:

Dank u wel, voorzitter. Om te beginnen dank aan het lid Welzijn voor haar initiatiefnota. In april van dit jaar heb ik een brief gestuurd met de reactie op de voorstellen die ze gedaan heeft. Daar kom ik later ook nog op terug. Het hele positieve hieraan is dat het grootste probleem van Nederlanders, namelijk "hoe kom ik zo snel als mogelijk aan een betaalbaar huis?" — mevrouw Welzijn noemt dat "de woningcrisis" — vandaag weer eens nadrukkelijk de aandacht heeft. Ik ben er ook blij mee dat mevrouw Welzijn heel nadrukkelijk volkshuisvesting aan de woningmarkt koppelt, want dat zijn de beide zijdes

van de medaille waar je het hier over hebt. Woningen komen namelijk niet van een lopende band af en groeien niet ergens aan een boom. Voor woningen heb je partijen nodig — marktpartijen, investeerders, ontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties, overheden — om uiteindelijk de bewoners die eromheen wonen te laten zien wat voor fraais er wordt toegevoegd, maar ook om uiteindelijk de mensen die wanhopig op zoek zijn naar een eigen plekje onder de zon te kunnen voorzien van een woning. Daarom is het zo belangrijk dat met de Woontopafspraken alle partijen die we nodig hebben zich hebben gecommitteerd aan het bouwen van die 100.000 woningen per jaar, meer tempo en afspraken over 30% sociaal en twee derde betaalbaar.

Toen dit kabinet aantrad, hebben we van de onderhandelende partijen 5 miljard voor vijf jaar gekregen voor het bouwen van betaalbare woningen — want als je eisen stelt aan de betaalbaarheid, zit je gewoon heel snel aan een onrendabele top; daar is dus subsidie voor nodig — én 2,5 miljard voor de bereikbaarheid daarvan. We versterken zo de investeringscapaciteit van gemeenten en werken nauw samen met marktpartijen om de boel vlot te trekken.

Om meer grip te krijgen op die woningbouw ligt inmiddels het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting in de Eerste Kamer. Het is van het allergrootste belang dat die wet voor 1 januari aanvaard wordt, zodat die op 1 januari in werking kan treden. U heeft van mij al de eerste tranche ontvangen van de deregulering die ik via het programma STOER vorm heb gegeven en ook de reactie daarop. De wet- en regelgeving die daarvoor geschrapt moet gaan worden ... Voor het schrappen van regels heb je een wetsvoorstel of een voorstel voor een AMvB nodig, want je zult de algemene maatregel van bestuur waar de regels in staan, moeten wijzigen. Die gaat binnenkort in consultatie.

De Nota Ruimte komt morgen; daar moet ik bij zeggen: als het de ministerraad behaagt. Daarin gaan we ook grootschalige woningbouwlocaties aanwijzen. Daarin gaan we ook gewoon in de Nationale Omgevingsvisie al die andere locaties aanwijzen: de locaties van 2.000 woningen, 1.000 woningen, 400 woningen. Ook "het wijkje erbij" gaat daar een plek krijgen. Er zijn in de Kamer meerdere moties ingediend en aangenomen waar dat een onderdeel van is. Ook dat gaat een plek krijgen in de Nota Ruimte.

Er zijn zeker nog vragen te stellen over de fiscaliteit. Binnenkort komen we met een onderzoek dat gedaan wordt naar wat hier nou aan de hand is: hoe ziet de fiscaliteit eruit en wat is nodig om de doelstellingen uiteindelijk te kunnen halen? Zo zijn we op al die verschillende onderdelen echt stappen aan het zetten. Toen de heer Grinwis het er net in zijn betoog over had dat ik vooral bezig was met "beleidsproza", noemde hij eigenlijk heel concreet twee wetsvoorstellen waar ik mee bezig ben. Dat is dus alles behalve proza. "Beleidsproza" klinkt voor mij toch een beetje alsof ik heel veel bezig ben met papier en lippendienst, terwijl ik altijd de daad bij mijn woord voeg en vervolgens ook met wetten of de aanpassing van regels kom om uiteindelijk het doel te bereiken.

In de kabinetsreactie — hierna ben ik door mijn inleiding heen — heb ik laten zien wat de inzet van het kabinet is op de reacties uit de initiatiefnota. We zijn een fonds gestart om langjarige wooncorporaties en andere bewonersinitiatieven te financieren. We zorgen ervoor dat er betaalbare koopwoningen worden gebouwd en ondersteunen starters via het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, met dank aan de Kamer, waaronder de heer Grinwis — zijn naam heb ik net ook al genoemd — maar zeker ook de heer De Groot. We hebben in de Wet versterking regie volkshuisvesting

gelijkwaardige voorwaarden opgenomen voor sociale huur, ongeacht of die gebouwd wordt door de markt of door woningcorporaties. We werken aan een samenhangend woonbeleid en fiscaal beleid om het investeringsklimaat te verbeteren. Ook sturen we op het terugdringen van het woningtekort naar 2%.

De voorzitter:

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

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ben best bereid om dat terug te nemen, want de minister heeft gelijk: ze stuurt best wel wat wetsvoorstellen naar de Raad van State, ook wetsvoorstellen die ik zelf niet zou versturen. Dus dat is waar. Mijn vraag is een andere. Die gaat over die fiscaliteit en volkshuisvesting. Wanneer komt dat naar de Kamer? Is dat dan ook een analyse, inclusief potentiële dekkingsopties? Wat moet ik me daar precies bij voorstellen? Het is namelijk wel prettig als we een stuk krijgen met handelingsperspectief, dus niet alleen met een antwoord als: fiscaliteit zit het investeringsklimaat in de woningbouw behoorlijk in de weg.

Minister Keijzer:

Ik vind het lastig om hierop vooruit te lopen, want dit is niet iets wat ik alleen doe; ik doe dit samen met mijn collega, de staatssecretaris Fiscaliteit. Uiteraard is de minister van Financiën ook buitengewoon geïnteresseerd in wat daar allemaal bedacht wordt. Ik kan hier nu gewoon niet op vooruitlopen. U vraagt wanneer het komt. Dat zal over twee weken zijn, binnen een week of twee. Het komt heel snel. Het is ook bijna klaar. We moeten alleen nog met elkaar in het kabinet bespreken welk kabinetsstandpunt we hierover innemen. De verwachting is dat dat over een week of twee naar uw Kamer komt.

Voorzitter. Ik heb vier mapjes: sociale huur, aanbod instandhoudingstermijn huurwoningen, fiscaal, al heb ik eigenlijk al antwoord op die vraag gegeven door de interruptie van de heer Grinwis ...

De voorzitter:

Dan kunt u die nu schrappen wat mij betreft.

Minister Keijzer:

Ja? Dan leg ik die opzij. Dan zijn er nog de overige onderwerpen: stikstof, hospita en het KoopStart-instrumentarium.

Voorzitter, u moet het zelf maar zeggen, want het is absoluut niet onderdeel van dit debat vandaag, maar er zijn ook een aantal vragen aan mij gesteld over het wetsvoorstel over voorrang van statushouders. Ik kan daar wel iets over zeggen, maar dat is absoluut niet onderwerp van dit debat. Ik vind het eigenlijk ook geen recht doen aan alle inspanningen van mevrouw Welzijn en haar ondersteuning. Maar goed, daar kunt u lekker over nadenken en dan merk ik het vanzelf wel.

Voorzitter ...

De voorzitter:

Eerst een vraag van mevrouw Postma. Dat is tevens uw laatste, mevrouw Postma.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Wat bent u streng! Nee, hoor. Goed dat de minister hier is. We lazen vanochtend ook dat het aantal sleuteloeverdrachten erg achterblijft bij wat wij eigenlijk met elkaar zouden willen. De minister geeft al aan: er komen wetten naar de Kamer toe. U bent bezig met beleid. Maar feit is dat die bouwproductie nu op het laagste niveau in jaren is. Wat gaat de minister concreet doen om ervoor te zorgen dat we met elkaar, dus met investeerders en met mensen die bezig zijn met bouwen, die sleuteloeverdrachten toch zo snel mogelijk kunnen realiseren?

Minister **Keijzer**:

Deze vraag zat in mijn mapje, dus die was vanzelf aan bod gekomen. Dit valt bij mij onder "aanbod". Ik zei net al: nieuwe woningen rollen niet van een lopende band af; daar gaat een heel proces aan vooraf. Ik heb het afgelopen ruime jaar ook meerdere brieven aan u gestuurd, waarin ik elke keer uiteengezet heb wat de omstandigheden zijn. Slechte economische omstandigheden voor de bouw van een aantal jaren geleden, onder andere de toen stijgende rente in 2022, leiden tot minder bouwvergunningen in 2023. Dat leidt nu tot een bouwdip en dus tot minder realisaties.

We zien ook dat al sinds maart vorig jaar het aantal woningen waarvan de bouw is gestart, flink is toegenomen. Dat gaan we terugzien in een stijging van het aantal gerealiseerde woningen en dus, zoals mevrouw Postma dat zo mooi zegt, in de sleuteloeverdrachten. De economische omstandigheden voor de woningbouw blijven ook positief. De vraag is het probleem niet, want die is gigantisch. De bouwverwachting van ABF is dan ook dat de realisaties gaan aantrekken en dat we in 2027 aan die 100.000 nieuwbouwwoningen komen.

Ik doe natuurlijk veel meer dan alleen dit. In al die aangepaste wet- en regelgeving die ik naar de Raad van State stuur, zit bijvoorbeeld ook het mogelijk maken van het vergunningvrij bouwen van mantelzorg-familiewoningen op achtererven. Het is een keer door een mantelorganisatie doorgerekend. Die kwamen zo door de oogharen heen tot 100.000 achtertuinen waar dit in zou passen. Je ziet daar trouwens ook geregeld in de pers mooie voorbeelden van, volgens mij vorige week nog in Helmond, uit mijn hoofd gezegd. Dat is dus ook iets waar we mee bezig zijn.

Hospitaverhuur. Dat wetsvoorstel is in consultatie geweest en wordt nu verwerkt. Ik wil dat binnen aanzienlijke tijd naar de Raad van State sturen voor advies. Dat is natuurlijk de vervolgstap. Het moet dan dus naar de Raad van State. De heer Grinwis denkt van: huh, Raad van State? Dat denk ik ook weleens. Vervolgens gaan we weer verder om ervoor te zorgen dat studenten makkelijker een hospita kunnen vinden omdat de regelgeving versoepeld wordt, zodat ook iemand zegt: nou, dat zou misschien wat voor mij kunnen zijn. Om maar eens twee voorbeelden te noemen.

Ik ben dus echt met alles wat in mij zit — dat is een hoop — bezig om ervoor te zorgen dat de woningbouw aantrekt, maar ook om op andere manieren te zorgen voor het toevoegen van voordeuren; laat ik het zo maar zeggen. Soms zijn dat gedeelde voordeuren, maar we zorgen er in ieder geval voor dat iemand een eigen plekje kan vinden.

Een van de andere zaken waar echt iets mee moet gebeuren, is het oeverloos,

eindeloos overleggen voorafgaand aan een omgevingsplan en een omgevingsvergunning waarmee gebouwd kan gaan worden. Niet voor niets zijn NEPROM, Aedes en ik gestart met de doorbraakaanpak. Nederland wil regie? Nou, Nederland kan regie krijgen, want het kan zo gewoon niet meer. Het kan gewoon niet bestaan dat je jaren met elkaar overlegt over een locatie en toch is dat gebruik.

Een van de doorbraaklocaties die genoemd zijn bij de Woontop van december vorig jaar is bijvoorbeeld Haarlemmermeer. Ik heb ook aan Haarlemmermeer laten weten dat ik binnen een week of twee een besluit wil. Als dat hun niet lukt, wil ik dat besluit voor hen nemen. Liever niet, want ik vind dat gemeentes gewoon de daad bij het woord moeten voegen. Zij moeten de besluiten nemen die nodig zijn om de boel vlot te trekken, zodat die bouw uiteindelijk gestart kan worden.

De heer **Mooiman** (PVV):

Hierop verdergaande. Ik vind het hartstikke goed dat de minister uiteindelijk tegen een gemeente zegt: er moet nu echt een besluit worden genomen om te gaan bouwen. Bij de doorbraaklocaties, zoals die eerder zijn gehanteerd, zie ik een aantal locaties waarvan ik weet dat daar weliswaar bestuurlijke akkoorden over zijn, maar dat er tegelijkertijd tussen bijvoorbeeld provincies en gemeentes wordt gezegd: laten we nog maar even wachten tot ergens onherroepelijk windturbines zijn vergund. Dat duurt natuurlijk ook vele jaren. Ik zou dus eigenlijk ook aan de minister willen vragen — ik weet dat zij die inzettingskracht toont, hoor — om in dat soort casussen te blijven zeggen dat het geen jaren kan duren voordat zo'n woningbouwplan echt gelanceerd wordt. Zelfs al is er een bestuursakkoord of zijn gemeenten en provincies samen bezig met zo'n project, dan nog zou het niet jaren moeten kunnen duren voordat er gebouwd gaat worden. Ik zou daar graag de reflectie van de minister op willen hebben. Wordt er toch op de een of andere manier tijdig op dat soort projecten gestuurd?

Minister **Keijzer**:

Dat doen we. Van de doorbraaklocaties die we in december vorig jaar genoemd hebben, heb ik er net een genoemd. We hebben er nog een aantal genoemd. Daar wordt op dezelfde manier, met zachte hand en toch vrij dwingend, verzocht om en geduwd naar oplossingen. Want het zit 'm vaak gewoon in discussies, stokpaardjes en overtuigingen die op zichzelf allemaal gerechtvaardigd zijn. Het is niet zo dat er gekke dingen bedacht worden. Maar op een gegeven moment moet je met elkaar een knoop doorhakken. Dan kan je niet altijd alles krijgen wat je wilt, maar je moet dan het belang van de woningzoekenden voor ogen houden en zeggen: nou stoppen we met oeverloos en eindeloos; nu nemen we een besluit. Dan wil ik over de schouders meekijken en anders doe ik het voor ze. Ik heb natuurlijk ook geen eindeloze hoeveelheid ambtenaren. Degenen die ik heb, zijn fantastisch; laat dat er ook nog even een keer bij gezegd zijn. Maar het gevoel van noodzaak en van urgentie moet echt gaan landen aan de tafel van de mensen die deze gesprekken voeren.

De heer De Hoop vroeg aan mij hoe ik er nou voor ga zorgen dat het aantal sociale huurwoningen niet gaat krimpen. In de Nationale Prestatieafspraken hebben we afspraken gemaakt: 30.000 per jaar vanaf 2029. Daarbij streven we er zelfs naar om dit aantal in 2027 te halen, want als je in 2027 de 100.000 woningen per jaar haalt, moet je ook de 30.000 sociale huurwoningen gaan realiseren. We hebben een realistisch ingroeipad gemaakt op basis van de harde plannen van corporaties. Dan kom je tot de conclusie dat dat de komende jaren gewoon kan. Tot 2035 bouwen woningcorporaties

daarmee naar verwachting zo'n 270.000 nieuwe sociale huurwoningen.

Woningcorporaties verkopen ook woningen. Dat doen ze niet omdat ze dat lekker vinden, maar omdat de kwaliteit zo laag is dat de enige oplossing sloop en nieuwbouw is. Na het verkopen en slopen van woningen groeit de sociale huurwoningvoorraad tot 2035 naar verwachting met circa 128.000 woningen. Je ziet dat er vaak meer toegevoegd wordt als er gesloopt wordt. Er zijn natuurlijk wel geluiden in dit debat die dit allemaal heel erg slecht en heel erg beroerd vinden, maar alles is er echt op gericht om de kwaliteit van de woningen die echt heel slecht zijn uiteindelijk via sloop en nieuwbouw te verbeteren. Helaas is dat vaak de voordeligste en snelste manier om ook echt die kwaliteit toe te voegen.

In de streefcijfers van de Nationale Prestatieafspraken is rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen en de behoefte aan sociale huurwoningen. Uiteindelijk wordt het dus wel minder doordat je verkoopt, want dat wordt niet overal gecompenseerd, maar het sluit wel aan bij de behoefte die er is als je kijkt naar de demografische ontwikkelingen en de inkomensniveaus die daarbij horen.

De voorzitter:

U heeft een interruptie van de heer Grinwis. Die zag ik als eerste. Daarna komt de heer De Hoop.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ken natuurlijk de Nationale Prestatieafspraken. Ik ken de Wet regie en ons verworpen amendement. Ik ken dat allemaal. Maar er zitten twee pijnpunten in. Wat zou er netto uit de bruto doelstelling van 30.000 komen? Is dat dan 29.500? Is dat 29.000? Is dat nog minder? Dat is het ene issue. Het andere issue is het volgende. We hebben niet voor niks een nieuwbouwdoelelstelling van 30% sociale huur. Maar wat betekent dat voor de aandeelontwikkeling in al die gemeenten in Nederland? Er stond een artikel in Trouw over een onderzoek van Cody Hochstenbach, de minister welbekend. Die wijst op het probleem dat de dalende trend van jaren niet zal worden gekeerd, ondanks alle inspanningen in de Nationale Prestatieafspraken en de Wet regie. Als je dan kijkt naar ABF en hun inschatting van wat er nodig is in het inkomenssegment dat recht heeft op de sociale huur, dan zie je toch een percentage dat tegen de 30% aanzit. Zo'n 29% heeft dat nodig. Hier is dus wel een ontwikkeling gaande die we niet kunnen keren met alleen de focus op het aantal van 30.000 woningen. Dan loop je tegen die twee zaken aan, het saldo en het aandeel. Hoe ziet de minister haar regiefunctie, eigenlijk als minister van regie van Volkshuisvesting, om daarop te sturen?

Minister Keijzer:

Ik heb hier de afspraken van de NPA voor me liggen. Ik pak even 2027. De nieuwbouw van sociale huur is 24.000 en nog wat. De sloop is 8.000 en nog wat. De verkoop aan eigenaren als bewoners is 4.000. De nettogroei van de woningvoorraad is 11.000 en nog wat. De nettogroei is dan cumulatief 31.000. Dat is bijvoorbeeld wat de cijferreeks voor 2027 aangeeft. Zo zit in de Nationale Prestatieafspraken een tabel met cijfers, waarin het in de loop van de jaren oploopt. Dat zijn de afspraken die we gemaakt hebben. Dit wordt allemaal steeds doorgerekend. Ik heb geregeld een bestuurlijk overleg VRO met gemeenten en provincies. Daarin hebben we hierover doorgesproken. Dat geldt ook voor de Wet regie. Ook daarvoor is het verzoek aan de Eerste Kamer om te zorgen dat die wet er snel door komt, want daar zit die 30% sociaal en twee derde

betaalbaar in, op regioniveau. De heer Grinwis was volgens mij ook degene die zei: zorg nou voor rust in deze hele discussie. Ik wil hier graag aan vasthouden, zodat ontwikkelaars, gemeenten en investeerders weten wat ze moeten doen en dat de komende tijd ook zo blijft.

De voorzitter:

U heeft nog één interruptie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat snap ik. Ik pleit ook helemaal niet voor het openbreken van de Nationale Prestatieafspraken. Ik ben juist heel erg blij met de Woontop van de minister en met het feit dat zij voor tien jaar afspraken heeft gemaakt, inclusief de gematigde huurstijging. Ik sta er helemaal achter. Alleen, dat ventiel van die netto toevoeging ... Bruto is hier geen netto. 30.000 gaat gepaard met sloop, verkoop et cetera. Dat zei de minister net ook op basis van het jaar 2027. Dat is probleem één. Het andere probleem is dat je het aandeel langzamerhand ziet dalen. Als je kijkt naar dat dalende aandeel, hoe verhoudt dat zich dan tot de behoefte van de Nederlandse bevolking? Dat is eigenlijk de kernvraag, minister. De behoefte van de Nederlandse bevolking is redelijk stabiel. Die zit dicht tegen die 30% sociale huur aan. Als dat aandeel alsmaar afneemt, dan hebben we op lange termijn toch nog steeds een probleem, ondanks die Nationale Prestatieafspraken waar ik op zich achtersta?

Minister Keijzer:

Dit is een vraag die ik hier nu niet kan beantwoorden. Dan moet ik nu uit mijn hoofd de stelling die de heer Grinwis hier neerzet, die vrij technisch is, gaan beantwoorden. Dan moet ik kijken naar het aandeel van mensen met een inkomen tot aan de oude liberalisatiegrens, om het zo maar even te noemen. Dan moet ik ook weten of daarin meegenomen is dat mensen niet meer gaan werken vanwege het toeslagenstelsel. Dat weet ik niet. Als we daar eens iets aan kunnen doen, dan kunnen mensen meer gaan werken en heb je misschien minder mensen die aangewezen zijn op sociale huur. Ik wil dit met alle liefde voor de heer Grinwis uitzoeken, maar ik zal dan schriftelijk de vraag beantwoorden of de aannames in Trouw in mijn beleving ook correct zijn.

De voorzitter:

We gaan nu naar de heer De Hoop voor zijn derde interruptie. Ik wil wel eventjes op de tijd wijzen. Graag de interrupties, maar ook de antwoorden zo kort mogelijk. Het is inmiddels al bijna 16.10 uur en het debat eindigt om 16.30 uur. Aan u het woord, meneer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dank aan de minister voor de toelichting tot nu toe op dit punt. Ik proef bij de minister toch ook wel de erkenning dat ook zij inziet dat het, los van de doelstellingen die we hebben vastgesteld in de Wet regie, heel erg lastig wordt om de afname van de sociale huur de komende jaren te keren. Ik heb in juli de minister een aantal keer, soms tot mijn verrassing, de winstbelasting voor woningbouwcorporaties horen benoemen. Dat was toen in relatie met de huurbevriezing. De minister zocht toen ook naar mogelijkheden daarvoor. Maar toen proefde ik toch ook bij de minister dat zij, om de nieuwbouw in de sociale sector op gang te krijgen, eraan dacht dat het misschien toch wel verstandig zou zijn om de winstbelasting voor corporaties af te schaffen. Ik heb het geïnterpreteerd als iets waar de minister toen ook wel zelf actief over nadacht. Hoe ziet zij dat om de

nieuwbouw binnen de sociale sector op gang te krijgen en deze dalende trend te keren? Ongeacht het percentage dat je daaraan koppelt, want daar denken wij anders over, is dat wat de minister en ik beiden niet willen.

Minister Keijzer:

Het is grappig hoe de heer De Hoop die woorden geïnterpreteerd heeft. Ik was toen gewoon op zoek naar een compensatie voor de huurbevriezing, want als je de huur befrist, dan hebben corporaties minder geld om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Dat moet je compenseren; dat weet de heer De Hoop ook, want hij heeft zelf ook weleens zo'n wetsvoorstel gedaan. Een van de manieren om dat te doen, is via de winstbelasting. Dat was het. Dat was trouwens een onderwerp dat niet zomaar tot overeenstemming leidde in de Kamer, los nog van het feit dat je 1,3 miljard gedeerde belastinginkomsten hebt op de rijksbegroting en je jezelf moet realiseren dat je ook voor particuliere verhuurders zoiets zou moeten doen. Dit is dus geen beleidswens van mij geweest. Het is een van de opties geweest om uiteindelijk de gedeerde huurinkomsten goed te maken.

Ten aanzien van de dalende trend moet ik mezelf even corrigeren. De groei van 31.000 die ik net noemde, is netto cumulatief. Als je kijkt naar nieuw te realiseren toe te voegen sociale huurwoningen, kom je in 2029 uit op 30.000, in 2028 op 26.000 en in 2027 op 24.000, waarvan je de verkoop en de sloop af moet halen. De heer De Hoop zegt dat het afneemt. Daar heeft hij wel gelijk in, maar tegelijkertijd is er natuurlijk ook bestaande voorraad. En je moet goed opletten en kijken — dat is net een toezegging geweest aan de heer Grinwis — welke groep mensen behoefte heeft aan die woning vanwege hun inkomen. Dat is dus niet vanwege het punt dat minder huur betalen altijd fijner is dan meer huur betalen. Dat is immers voor de meeste mensen zo, zeker als je kijkt naar de kwaliteit van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Maar dat is natuurlijk niet de vraag. De vraag is welke mensen echt zo'n sociale huurwoning nodig hebben omdat ze anders de huur niet kunnen betalen. Ik heb toegezegd aan de heer Grinwis dat ik daar schriftelijk op terugkom.

De voorzitter:

Laatste interruptie van de heer De Hoop. Graag kort.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dat is prima. Kijk, ik zou een ander percentage willen. Ik kijk ook anders naar de sociale sector als de minister, maar daar gaat het mij nu even niet om. Als we met elkaar constateren dat de sociale sector de komende jaren nog afneemt en we die 30.000 dus ook niet voor 2030 halen — dat is geloof ik wat de minister zei, maar mogelijk was het 2031 of 2029; ik weet het niet meer precies — is het dan toch niet een idee om wel te kijken naar het afschaffen van de vpb voor corporaties? De minister heeft dat doel ook gesteld. Als we dat willen halen en we die dalende trend willen voorkomen, is dat dan niet iets voor de minister om toch nog een keer in kaart te brengen, ook voor een volgende formatie? Kan zij in ieder geval kijken of we daarmee de doelen wel kunnen halen? Want dat is uiteindelijk, los van hoe je daar ideologisch naar kijkt, wel wat wij willen dat de wet behelst. Dan wil je dat volgens mij ook zo snel mogelijk doen.

Minister Keijzer:

Als je kijkt naar de vermogenspositie van corporaties, dan zie je dat ze de komende vijf jaar voldoende middelen hebben om de opgave die voor hen ligt te organiseren. Daarna

wordt het een discussie, dus dat is echt iets wat een volgend kabinet, ervan uitgaande dat het vier jaar zit, moet gaan organiseren en moet klaarzetten voor de tijd daarna. Het afschaffen van een belasting is altijd heel erg makkelijk. Ik hoef de heer De Hoop niet uit te leggen — die is vast ook bezig met doorrekenen van het verkiezingsprogramma — dat je dan 3 miljard elders moet vinden om de inkomsten voor het Rijk gelijk te houden. Dat is de consequentie van zo'n politieke wens. De vraag is overigens of dit het probleem oplost van te lange procedures en te weinig locaties. Ik denk het niet. Door in de Nota Ruimte woningbouwlocaties aan te wijzen, hebben we in ieder geval duidelijk waar we gaan bouwen. In de Wet regie is 30% sociaal op regionaal niveau opgenomen, dus die discussie is nu ten einde en dat moet ook gewoon gebeuren. Dat gaat uiteindelijk de realisatie van sociale huurwoningen vlot trekken. Het staat de heer De Hoop natuurlijk compleet vrij om straks in de onderhandelingen het schrappen van de belasting voor corporaties op tafel te leggen.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vraag van de heer Grinwis om stabiliteit. Die onderschrijf ik. Stabiliteit wil trouwens niet zeggen dat je niet moet doorgaan met het schrappen van regels die de boel frustreren of duurder maken. Met het advies STOER ben ik dat in ieder geval aan het doen.

De heer Mooiman vroeg nog aan mij hoe ik kijk naar de cijfers ten aanzien van de instroom van mensen naar Nederland in relatie tot het woningtekort. Om aan de woningbehoefte te voldoen, moeten volgens de Primos-prognose de komende vijftien jaar 1,2 miljoen woningen worden gebouwd. 45% van die woningen is nodig om de bevolkingsgroei op te vangen. Die groei komt vrijwel geheel voort uit een positief migratiesaldo. Daar hoeven we dus helemaal niet geheimzinnig over te doen met elkaar. Dat wordt door iedereen die zich bezighoudt met dit vraagstuk onderschreven. De overige woningen zijn nodig om het bestaande tekort terug te brengen, om sloop te compenseren en voor huishoudenverdunding, want we gaan met steeds minder mensen samenwonen. Ik vind dat eigenlijk wel een beetje ongezeellig, maar dat staat iedereen uiteraard vrij.

De voorzitter:

De heer Mooiman. Dit is de derde interruptie voor u.

De heer Mooiman (PVV):

Dank voor de reactie op dit punt. Het gaat ons inderdaad specifiek om het recente onderzoek van de NVM, waaruit blijkt dat in ieder geval het aantal internationals om ze zo maar te noemen — zij zeggen: dat is iedereen die buitenlands of anderstalig is — verdubbeld is sinds 2020. Dat gaat over de kopers van een woning, moet ik erbij zeggen. Ook in de huursector zien we natuurlijk steeds meer en grote percentages van het aantal internationals dat een woning huurt. Ik noemde het al: in Eindhoven en Veldhoven is in sommige wijken inmiddels 50% tot 60% van de kopers international, en in Den Haag en Amsterdam is meer dan de helft van de huurders international, in ieder geval van de nieuwe huurders. Dan vraag je je toch af: moeten we niet naar een systeem waarin we onze Nederlandse woningen beter gaan beschermen? Binnen Europa zie je dat in een aantal landen, bijvoorbeeld in Spanje. Je ziet dat ook buiten Europa, in Azië. Dan mag er bijvoorbeeld geen grond, maar alleen een woning gekocht worden.

De voorzitter:

En uw vraag, meneer Mooiman?

De heer **Mooiman** (PVV):

De vraag is: ziet de minister ook iets in dat soort maatregelen?

Minister **Keijzer**:

Dit kabinet is al bezig geweest met de internationalisering van het hoger onderwijs. Dat heeft zijn vruchten al afgeworpen. Er zijn minder studenten naar Nederland gekomen. Daar zie je dus al effect. Ten aanzien van mensen ... De heer Mooiman noemde Veldhoven en Eindhoven. Ik denk dat je heel voorzichtig moet zijn met de stelling poneren dat dat allemaal wel een beetje minder kan.

Hetzelfde vind ik ten aanzien van de algemene stelling dat de arbeidsmigratie wel wat minder kan. De eerste groep draagt een van de, of misschien wel dé, best functionerende economische regio in Nederland, namelijk die rondom ASML. Het bouwen van woningen gebeurt voor een groot gedeelte ook door arbeidsmigranten. Ik was gisteren met de koning in Assen. Daar waren wij in een flat van vijftien verdiepingen. Een van de vragen die ik daar stelde, was: hoe is het hier met de arbeidsmigranten? Nou, noem het maar op. Oekraïners, Spanjaarden, mensen uit Frankrijk; you name it, en ze liepen in de rondte. Als je op een gegeven moment zou zeggen dat dat moet stoppen, dan hebben we volgens mij een probleem in de woningbouw, in de wegenbouw, in de logistiek en in de horeca. In die zin vind ik dat je je dat moet realiseren en de consequentie daarvan moet dragen als je desalniettemin vindt dat al deze mensen hier niet meer welkom zouden zijn.

De **voorzitter**:

De heer Mooiman, met zijn laatste interruptie. Daarbij doe ik het verzoek om het kort te houden, want we hebben nog maar elf minuten voor dit debat.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dat begrijp ik, maar in de eerste termijn ben ik spaarzaam geweest met interrupties. Ik wil hierbij toch een verdiepingsslag maken. Ik heb het natuurlijk niet alleen over de Brainportregio. Ik heb het ook over steden als Amsterdam en Den Haag, maar we zien het ook in Leidschendam-Voorburg, waar echt gigantische percentages van de nieuwe huurders international is. In Den Haag is dat meer dan de helft. Meer dan de helft van de nieuwe huurders, alle huurders. Dat is echt gigantisch veel. Dan moet de minister het toch met ons eens zijn dat we daarin wel enige afremming nodig hebben, om ervoor te zorgen dat we die woningen ook behouden voor Nederlandse woningzoekenden?

Minister **Keijzer**:

Op dat gebied vinden de heer Mooiman en ik elkaar. De gewoonte die wij altijd gehad hebben in dit land ... Het maakt niet uit welk internationaal gezelschap zich wil vestigen in Nederland; realiseer je even dat daar mensen achter weg komen die allemaal gehuisvest moeten worden. In die zin was mijn collega van SZW, de heer Van Hijum, die nu niet langer mijn collega is, bezig met arbeidsmigratiebeleid. Dat is nu overgenomen door de nieuwe minister van SZW. Er wordt dus wel gewerkt aan een stuk waarin dit meegenomen wordt. De tijden van "kom maar binnen; het maakt niet uit, want we hebben toch een krimpende bevolking" liggen achter ons. Daar is de collega van SZW mee bezig.

Voorzitter. Ik ga verder met de vraag van de NSC-fractie over het sturen op een tekort van 2%. Dat doen wij. Met de woondeals hebben we dit doorvertaald naar afspraken over concrete aantallen te bouwen woningen per provincie, per woningbouwregio en per gemeente. Via de Wet regie zorgen we dat dit ook niet meer vrijblijvend is. Ze krijgen de opdracht dit aantal te realiseren. Met de Nota Ruimte worden nu ook de woningbouwlocaties in de Nationale Omgevingsvisie vastgelegd. We monitoren met een landelijke monitor de voortgang, zodat de plancapaciteit en de realisatie van woningen goed in de gaten worden gehouden. Deze rapportage ontvangt de Kamer twee keer per jaar. De laatste was in juni.

Voorzitter. Dan heb ik nog de vraag over de huurteams. Het is belangrijk dat huurders hulp kunnen krijgen bij een huurmisstand. Gemeenten zijn met de Wet goed verhuurderschap verantwoordelijk geworden voor toezicht hierop. Daar vallen ook te hoge huren onder door de link met de Wet betaalbare huur. Gemeenten moeten een meldpunt hebben waar huurders zich toe kunnen richten. Zo heb je dus in elke gemeente een basisvoorziening voor de bescherming en ondersteuning van huurders. De gemeente kan wel zelf het toezicht inrichten, bijvoorbeeld door dit zelf te doen, een huurteam op te zetten of samen te werken met de Huurcommissie. Gemeenten kennen tenslotte hun eigen woningmarkt het best en hebben de middelen om dit te doen. Ik heb dus geen signalen dat de huurteams aan het verdwijnen zijn.

Voorzitter. Dan kom ik bij de hospitawet. Ik heb net al gezegd dat ik het rapport heel snel voor advies naar de Raad van State zal sturen.

Dan de vraag over de effectiviteit van KoopStart-instrumenten: zijn die wel vindbaar en bruikbaar? Verschillende partijen bieden die instrumenten aan. In 2023 is een handreiking opgesteld die specifiek aandacht geeft aan de voor- en nadelen van de verschillende instrumenten. Onderzoek van ABF laat zien dat dergelijke instrumenten juist kansen geven voor huishoudens met lagere middeninkomens.

Dan, voorzitter, de volstrekt open vraag van de heer De Hoop: waarom ik niks doe aan de problemen met stikstof en netcongestie. Tja, mijn werkelijkheid is een andere. Mijn collega Femke Wiersma is bezig met alle zaken die nodig zijn om ervoor te zorgen dat we van dat stikstofslot af komen. En tegen iedereen die zegt "dat werkt niet", "dat gaat niet", "dat zal niet", zeg ik: oké, wat is jouw idee dan? Want één ding staat vast: het huidige wettelijke stelsel is compleet en volledig vastgelopen. Twee weken geleden heeft een rechter zelfs van de zogenaamde positieve weigeringen gezegd dat die ook door de passende beoordeling heen moeten. Tja, dan houdt toch echt werkelijk alles op.

Ten aanzien van netcongestie is mijn collega Sophie Hermans, de minister van KGG, bezig met het Landelijk Actieprogramma Netcongestie. Daar zitten ook allerlei maatregelen in: zorgen dat je snel nieuwe energievoorzieningen bouwt; zorgen dat je kijkt of het bijvoorbeeld kan binnen de bestaande ruimte die is gereserveerd voor bedrijven die deze misschien helemaal niet meer nodig hebben, zodat je daar kunt opschonen; en bijvoorbeeld zorgen dat er netbewust wordt gebouwd. De afgelopen maand heb ik als eerste het resultaat van het platform "Netbewust bouwen, dat kan" gelanceerd, met onder andere een menukaart met verschillende netbewuste maatregelen en de bijbehorende kosten.

Voorzitter. Dan ben ik eigenlijk klaar, tenzij u per se wilt dat ik nog wat zeg over een

onderwerp dat hier helemaal niet aan de orde is vanwege de nota van mevrouw Welzijn en dat is wat ik ga doen met het wetsvoorstel verbod voorrang statushouders. Maar het is al bijna halfvijf. Het is aan u, voorzitter. Ik wil wel, maar het zou een beetje raar zijn.

De voorzitter:

Nou, het is er wel over gegaan in eerste termijn. Maar ik zou dit willen voorstellen. De interrupties zijn op van iedereen. Geeft u er een hele korte toelichting op, echt heel kort.

Minister Keijzer:

Weet u, ik kan gewoon herhalen wat ik tegen de pers gezegd heb. Het is goed zo? Oké. Nou, dan is het goed zo.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Maar dan een punt van orde, voorzitter. Wij hebben nadrukkelijk wel om een reflectie gevraagd van de minister en ook een aantal vragen gesteld, want de minister heeft eigenlijk expliciet gezegd, tenminste zo heb ik haar woorden geïnterpreteerd, dat zij ondanks het advies van de Raad van State de wet zo gaat indienen. Nou, ik vind dat daar dan wel een reflectie van de minister bij past, als wij toch een debat met deze minister hebben.

De voorzitter:

De heer Mooiman?

De heer Mooiman (PVV):

Ik ben het om andere redenen inderdaad eens met wat de heer De Hoop zegt. Kijk, we hebben gewoon vragen gesteld. We moeten ook niet doen alsof migratie op de een of andere manier geen onderdeel is van de woningcrisis of een toekomstige woningcrisis, zoals we die in deze nota behandelen. Het lijkt mij dus dat hier gewoon een antwoord op moet komen, want anders hebben we in eerste termijn voor niks onze vragen hierover gesteld.

De voorzitter:

Ik ga de minister vragen om een hele korte reactie te geven, maar echt heel kort, want ik wil iedereen ook nog in de gelegenheid stellen om moties in te dienen.

Minister Keijzer:

Uiteraard met alle plezier, voorzitter. Er is aan mij gevraagd om een reflectie op de Grondwet. Tja, ik heb hier vandaag een heleboel voorbij horen komen. Dat iedereen een grondrecht heeft om te wonen. In onze Grondwet staat opgenomen, in het hoofdstuk van de sociale grondrechten, dat de volkshuisvesting behoort tot de zorg van de overheid. Dat is iets anders dan dat je een juridisch recht hebt om te wonen. Vind ik, moreel gesproken, dat je een samenleving zou moeten willen zijn waarin iedereen een dak boven zijn hoofd heeft? Ja, natuurlijk. Ja, natuurlijk. Zo is het hetzelfde ten aanzien van de klassieke grondrechten. De klassieke grondrechten, dat zijn geen wiskundige wetten. Die verhouden zich altijd ten opzichte van elkaar. Bij grondrechten staat altijd opgesomd: "Behoudens eenieders verantwoordelijkheid volgens de wet". Dat betekent bijvoorbeeld dat het recht op vrijheid van godsdienst beperkt wordt door het recht op vrijheid van meningsuiting. Dus iemand mag iets negatiefs zeggen over een godsdienst zonder dat iemand kan zeggen: "Ja, ho, wacht eens even ... Ik heb vrijheid van godsdienst."

De **voorzitter**:

Goed. Dank u wel. Dan gaan we nu door naar de tweede termijn en is het woord aan mevrouw Postma van NSC.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Dank u wel. Omwille van de tijd wil ik de indiener hartelijk danken voor haar antwoorden. Ik ga meteen beginnen. Ik heb drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met de uitbreiding van het wettelijk instrumentarium de afgelopen jaren huurders op papier goed beschermd zouden moeten zijn;

constaterende dat in verschillende gemeenten huurteams afgeschaald worden of zelfs verdwijnen;

overwegende dat in verschillende gemeenten huurteams de drempel verlagen voor huurders om aanspraak te maken op hun rechten en bescherming;

overwegende dat huurteams huurders aan de voorzijde al zouden kunnen beschermen mits deze teams daartoe in staat gesteld worden;

verzoekt de minister om in te zetten op het behouden van huurteams en met hen in gesprek te gaan om te verkennen wat er nodig is om bescherming ook te kunnen bieden voordat huurders de dupe worden van malafide verhuurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 5 (36637).

Mevrouw **Postma** (NSC):

Mijn tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het fiscaal beleid afgelopen jaren het investeringsklimaat op de woonmarkt onaantrekkelijk gemaakt heeft;

constaterende dat het woonbeleid gericht erop gericht is 100.000 woningen per jaar te bouwen en dat er investeerders nodig zijn om dit te kunnen realiseren;

overwegende dat een toets aan de voorzijde van het wetstraject zou kunnen meten in hoeverre een fiscale beslissing de woondoelen in de weg zit en andersom;

verzoekt de regering om voor de invoer van nieuwe wetgeving, regelingen en beleid een toets uit te laten voeren waarbij onderzocht wordt of fiscaal en woonbeleid hand in hand gaan of elkaar tegenwerken, en de bevindingen uit deze toets te rapporteren aan de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Postma en Welzijn.

Zij krijgt nr. 6 (36637).

Mevrouw **Postma** (NSC):

Mijn laatste.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat starters op de woonmarkt moeilijk aan een woning kunnen komen;

constaterende dat er verschillende middelen beschikbaar zijn om starters te ondersteunen in hun zoektocht naar een passende woning;

overwegende dat een verkenning de effectiviteit van verschillende middelen zou kunnen toetsen en in beeld kan brengen in welke mate starters echt geholpen worden;

verzoekt de regering om een verkenning uit te laten voeren naar:

- de effectiviteit van de middelen die beschikbaar zijn voor starters op de woningmarkt met als doel hen aan een betaalbare koopwoning te helpen;
- in welke mate deze middelen ook gevonden en gebruikt kunnen worden door de doelgroep;
- en bevindingen voor het einde van het jaar te rapporteren aan de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Postma en Welzijn.

Zij krijgt nr. 7 (36637).

Mevrouw **Postma** (NSC):
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dan gaan we nu naar de heer Mooiman van de PVV. Die ziet af van zijn termijn. Dan de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Voorzitter. Ik heb één motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groot tekort aan betaalbare woningen in Nederland is;

constaterende dat woningbouwcorporaties wel meer nieuwbouwwoningen opleveren dan vorig jaar, maar nog veel meer zouden kunnen als zij niet bekneld werden door de winstbelasting (vpb) die oploopt naar 1,5 miljard in 2027;

overwegende dat afschaffing van de vpb bekostigd kan worden door winst van grondspeculanten af te romen middels een planbatenheffing, wat ook bijdraagt aan het verlagen van de grondprijzen;

verzoekt de regering de winstbelasting voor woningbouwcorporaties af te schaffen en dit te dekken door invoering van een planbatenheffing,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 8 (36637).

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

Ten slotte zou ik willen zeggen dat wij volgens mij vaak van mening verschillen met de minister, maar dat wat mij betreft altijd in scherpste op inhoud doen. Ik hoop dat de minister dat ook zo ervaren heeft. Dus in die zin denk ik dat daar geen probleem zit.

De **voorzitter**:

Goed, dank. De heer De Groot.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik heb geen moties, maar ik zou wel mijn hartelijke dank willen uitspreken voor de beantwoording van mevrouw Welzijn en ook die van de minister.

De **voorzitter**:

Goed. De heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik had wel wat moties voorbereid, maar die ga ik niet indienen. Ik dank collega Welzijn en de minister voor hun beantwoording. Dank ook voor de toezegging over het inzicht geven in het aandeel sociale huur, of dat wel of niet nog verder gaat dalen en wat daar mogelijk aan te doen is. Dat gaan we zien.

Ik heb nog een vraag. Wil de minister toezeggen dat ze in ieder geval nu zo snel mogelijk die wet over hospitaverhuur als ook de wetswijziging waarmee de Nationale Prestatieafspraken worden verankerd naar de Kamer stuurt? Daar had ik een motie op voorbereid, maar die hoeft ik denk ik niet in te dienen. Dat kan ook op deze manier.

Op één aspect heb ik niet echt een antwoord gehad en dat is de aanpassing van de WWS-tabel. Ik weet dat de minister een aantal andere wijzigingen heeft voorgelegd bij de Raad van State, maar de motie die ik heb ingediend bij de Wet betaalbare huur ging over de vraag of je die indexatie van de WWS-tabel niet moet verruimen. Daar heb ik nog niet helemaal helderheid op, op wat de minister daarop van plan is te doen. Wat ze wel herhaaldelijk in mijn richting heeft aangegeven in debatten, is dat ze dat begrijpt en daar positief over is en dat ze dit signaal ook vaak van institutionele investeerders hoort.

Dan een laatste punt.

De **voorzitter**:

Gaat u afronden, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het laatste punt gaat over de statushouders, de wet en het dictum d. Ik snap wat de minister zegt over ongrondwettelijk en gelijke uitkomsten versus gelijke kansen, een sociaal democratisch versus een liberaal principe. Het andere aspect is dat de gemeenten worden opgezadeld met iets wat onuitvoerbaar is. Kan de minister daar nog op ingaan? Op welke manier neemt ze dat mee in eventuele wijzigingen in het wetsvoorstel?

De **voorzitter**:

Goed, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is nog wel een ander aspect dat nu niet benoemd is in het advies.

De **voorzitter**:

Goed. Dank aan de heer Grinwis. Ik neem even meteen het woord, als woordvoerder. Dat scheelt tijd. Toch? Ja? Akkoord?

Ik wil mevrouw Welzijn en ook de minister hartelijk danken voor de uitgebreide beantwoording. Ik ben heel benieuwd naar de Nota Ruimte die morgen uitkomt.

Dan kijk ik ook meteen even naar de minister. Hoelang heeft u nodig? Twee minuten? Dat is goed. Dan schorsen we een paar minuten en dan komt de appreciatie op de moties.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:

Welkom terug allemaal. Het woord is aan de minister.

Minister **Keijzer**:

Dank, voorzitter. Ik begin met te herhalen wat ik aan het begin van mijn eerste termijn zei: dank aan mevrouw Welzijn en de medewerkers. Het ziet er eenvoudig uit, het schrijven zo'n nota, maar dat is het niet. Daar gaat heel veel tijd in zitten. Mevrouw Welzijn kennende, weet ik dat ze er met heel veel mensen over gesproken heeft.

Ik heb een viertal moties. De eerste motie, de motie op stuk nr. 5, van mevrouw Postma c.s. moet ik helaas ontraden. Zoals ik net verteld heb, is dit een taak van gemeenten. Gemeenten moeten zelf bepalen hoe zij de Wet goed verhuurderschap uitvoeren, wat de beste manier is. Wat ik wel kan toezeggen aan mevrouw Postma, is dat we eens in gesprek gaan met de Woonbond over of dit nou echt een veel voorkomend probleem is en of gemeenten het dan niet op een andere manier kunnen oplossen. Het gaat uiteraard over het doel: dat mensen goed beschermd worden tegen malafide verhuurders en aanverwante artikelen.

De **voorzitter**:

Een korte verhelderende vraag.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Dank aan de minister. Het is niet de bedoeling dat het Rijk compleet de regie over huurteams vastpakt. Dat staat ook niet in de motie. Het gaat echt om het inzetten op het behoud van huurteams. Dat kan op verschillende manieren, dus de minister mag 'm in die zin breder lezen. Als de minister in gesprek gaat met de Woonbond, zou ik haar aanraden om dat ook met de huurteams te doen, vertegenwoordigers van verschillende huurteams, want dit is echt wel een grotere casus dan dat.

Minister **Keijzer**:

Er staat toch echt in de motie: "in te zetten op het behoud van huurteams". Ik ben gewoon een klein beetje voorzichtig met dit onder mijn eigen verantwoordelijkheid scharen daar waar er nadrukkelijk in de Wet goed verhuurderschap voor gekozen is om dit een verantwoordelijkheid te maken van de gemeenten. Maar ik ga het gesprek aan met de Woonbond hierover en zal ook aan hen vragen hoe zij hiernaar kijken. Ik heb geen overzicht van huurteams bijvoorbeeld. Dus dan moet ik weer een blik met ambtenaren opentrekken om iets te gaan doen wat eigenlijk een gemeentelijke taak is. Dus ik blijf toch bij mijn oordeel.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 6, waarin mevrouw Postma en mevrouw Welzijn mij verzoeken om een fiscale toets in te voeren. Deze motie is eigenlijk overbodig, omdat we al op zo'n manier omgaan met fiscale wetgeving. We hebben al gesprekken met alle betrokkenen om te kijken hoe het fiscale voorstel uitpakt voor mijn portefeuille in ieder geval. Als ik die motie zo mag lezen dat dat daarbij aansluit, kan ik 'm wel oordeel Kamer geven. Dan moet ik natuurlijk even weten wat mevrouw Postma daarvan vindt.

De **voorzitter**:

Leg er een ei over, zou ik zeggen.

Mevrouw **Postma** (NSC):

Ja, leg er een ei over. Ja, dat is goed.

De **voorzitter**:

Oké. Dan krijgt de motie op stuk nr. 6 oordeel Kamer.

Minister **Keijzer**:

Dan heb ik de motie op stuk nr. 7, waarin ik verzocht word om een verkenning uit te laten voeren naar de effectiviteit van de verschillende middelen om starters aan een huis te helpen. Deze motie is ontijdig. Ik heb net het koopfonds gelanceerd, het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Het is dus nu echt te vroeg om dat te beoordelen. Er komt op korte termijn wel een Kamerbrief met een update over hoe het ervoor staat.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 8 van de heer De Hoop, waarin hij voorstelt om de vennootschapsbelasting af te schaffen en dit te dekken door het invoeren van een planbatenheffing. Die dekking is ondeugdelijk. Ook hiervoor geldt trouwens — u heeft mij al vaker die woorden horen zeggen — dat als je planbaten wilt belasten, je al moet beginnen met de vraag of er planbaten zijn. En als je dat al niet zeker weet — en dat is vaak ook het probleem vanwege alle eisen die we in bouwplannen stoppen — dan vind ik de dekking om die 1,3 daarin te vinden, rooskleurig. En daarmee is die ondeugdelijk.

Dank u, voorzitter.

De **voorzitter**:

Goed. Dank. Dan is het allerlaatste woord aan mevrouw Welzijn.

Minister **Keijzer**:

Voorzitter, excuus. Nou vergeet ik één ding. Als u mij toestaat ... Ik heb ook nog een paar vragen gehad van de heer Grinwis. Die ben ik helemaal vergeten. En ik moet u nog dit vertellen. Ik heb net over het rapport over het investeringsklimaat gezegd dat u over twee weken het rapport krijgt met daar al een kabinetsstandpunt bij. Maar dat volgt later. Ik denk dat het goed is om dat nog even te benadrukken.

De vragen van de heer Grinwis. Van de hospitawet heb ik gezegd: spoedig naar de Raad van State. Het wetsvoorstel over het wettelijk verankeren van de afspraken binnen de Nationale Prestatieafspraken: de internetconsultatie loopt nu. De aanpassingen van de Wet betaalbare huur komen heel snel in voorhang naar uw Kamer; deze week volgens mij nog. Ja, zeker deze week. En de motie-Grinwis over de indexatie van de WWS-tabel wil ik terug laten komen in een brief over de monitoring van de Wet betaalbare huur, voor het einde van het jaar.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Goed. Dan gaan we nu echt naar het slotwoord van mevrouw Welzijn. Mevrouw Welzijn, aan u het woord.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik denk dat het goed is dat we eindelijk met elkaar een

fundamenteel gesprek hebben gehad over volkshuisvesting en de woningmarkt. Ik hoop dat we goed met elkaar gemarkeerd hebben dat we twee dingen te doen hebben. We hebben de huidige wooncrisis op te lossen, die gaat over 400.000 woningen die we acuut tekortkomen. En daarna hebben we er nog 600.000 nodig. Dus de volgende wooncrisis ligt dan al op de loer.

We hebben volgens mij ook met elkaar gezien dat het heel belangrijk is om te koesteren wat we hebben, om de sociale huurwoningen te koesteren die we hebben, en om ervoor te zorgen dat datgene wat we hebben, ook goed gebruikt wordt, zodat we niet onnodig weer geld hoeven uit te geven om sociale huurwoningen te bouwen terwijl we ze eigenlijk gewoon al hebben. En we moeten denk ik ook met elkaar ervoor zorgen dat de wooncrisis niet iedere keer uit de bosjes gesprongen komt, hè. Dus we moeten dingen zien aankomen, we moeten erop sturen en we moeten dan ook bijsturen. Daarom is het ook belangrijk dat we met elkaar gezegd hebben dat daar rapportages voor zijn en dat we daar ook regelmatig met elkaar het gesprek over zullen hebben.

Maar het allerbelangrijkste punt is dat woonbeleid en fiscaal beleid hand in hand ontworpen worden. Als ik de minister dan hoor zeggen "dat gebeurt eigenlijk al", dan vraag ik mij toch echt af hoe wij er ooit op gekomen zijn om een overdrachtsbelasting van 10,4% te bedenken, en ook nog gewoon uit te voeren. Volgens mij hebben we daar nog echt wel wat puntjes op de i te zetten, dus ik vertrouw ook op de stem van de Kamerleden om daar nog meer aandacht aan te geven.

Verder wil ik benadrukken dat wonen ongelofelijk persoonlijk is. Het is ongelofelijk belangrijk dat mensen daar autonoom een keuze in kunnen maken, of ze willen kopen, of ze willen huren, of ze zelf willen bouwen, of ze zelf willen beheren, en dat wij als politiek ervoor zorgen dat die autonome keuzes simpelweg gemaakt kunnen worden. Het is belangrijk dat we ons met elkaar ook realiseren dat woningbouw altijd een samenwerkingsvraagstuk is en dat we niet gaan kiezen waar je voor bent en waar je tegen bent, maar dat we met elkaar de bereidheid hebben om te zeggen: volkshuisvesting en woningmarkt zijn twee kanten van dezelfde medaille; we gaan samenwerken om dat allebei op een goede manier vorm te geven. Zo staat het in de Grondwet. Daar wordt alleen gesproken over wonen, niet over segmenten.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank aan mevrouw Welzijn. Ook dank aan de minister. Dank aan alle commissieleden die hier vandaag aanwezig zijn.

Dan resten mij de twee toezeggingen.

- Over twee weken ontvangt de Kamer het onderzoek naar fiscaliteit en woningbouwdoelstellingen en het investeringsklimaat. De kabinetsreactie daarop volgt later.
- De tweede toezegging. De minister komt schriftelijk terug op de vraag van het lid Grinwis over de aannames in het Trouw-artikel over de krimp van het aandeel sociale huurwoningen.

Dan merk ik nog op dat de stemmingen over de moties aanstaande dinsdag 30 september zijn.

Dank! Ik sluit hierbij de vergadering.

Sluiting 16.49 uur.