
Niet waarmaken van de woningbouwambities

Niet waarmaken van de woningbouwambities

Aan de orde is het **debat** over **het niet waarmaken van de woningbouwambities**.

De voorzitter:

Aan de orde is nu het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. Ik heet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de woordvoerders, de mensen op de publieke tribune en de mensen die dit debat op een andere manier volgen, van harte welkom. Ik wil met de leden maximaal vijf interrupties aan elkaar en acht aan de minister afspreken. Als dit kort en krachtig is, zijn we op tijd klaar. We hebben namelijk ook nog een programma in de avond. Ik geef als eerste het woord aan de heer Nijboer en hij zal spreken namens de PvdA.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. U zei het al, de titel van het debat is "het niet waarmaken van de woningbouwambities". De PvdA-fractie heeft grote zorgen over de woningnood in Nederland. Steeds meer mensen verblijven noodgedwongen bij hun ouders thuis als ze gescheiden zijn, of zitten op campings, en de dakloosheid blijft maar toenemen. Er is woningnood. Daar moet wat aan gebeuren. Het kabinet vindt dit ook. De PvdA-fractie steunt de woningbouwambities van dit kabinet, namelijk 900.000 woningen bouwen, maar heeft er grote zorgen over of het kabinet wel genoeg maatregelen neemt om die doelstellingen ook te halen. Als je vanochtend de Volkskrant opensloeg, zag je dat ook in Gelderland en Overijssel de bouw volledig dreigt te stikken. Eerder was dat in Brabant al het geval. Als je 900.000 woningen moet bouwen, moet je elke dag nieuwe huizen bouwen en moet er geen stop worden afgekondigd. Ik vind dat de minister de goede prioriteiten heeft, maar ik heb er wel echt grote zorgen over of hij wel waarmaakt wat hij de Kamer belooft.

Voorzitter. Wat zou er nog meer moeten gebeuren dan wat de minister al heeft aangekondigd? Allereerst, bouwprojecten dreigen stil te vallen. Bouwprojecten worden pas gebouwd als daarvan 70% verkocht is. Dat gebeurt steeds minder. We hebben een hogere rente. Kopers haken af. De Kamer heeft daar ook al eerder over gedebatteerd. Die doorbouwgarantie moet er komen. Zorg ervoor dat als 50% is verkocht, het Rijk de risico's overneemt en de bouw niet stopt.

Voorzitter. Het tweede probleem is het aantal vergunningen dat wordt verstrekt door gemeenten. We krijgen allemaal regiodeals waarmee is ingetekend waar de huizen komen, maar als je goed naar die plannen kijkt — ik heb daar nu ook met een aantal wetenschappers naar gekeken — zijn sommige plannen echt flinterdun. Je moet echt, zoals dat heet, overprogrammeren. Er zijn meer bouwvergunningen nodig. De PvdA-fractie pleit ervoor, overigens samen met GroenLinks, om een premie te zetten op nieuwbouwvergunningen van gemeenten. De minister weigert dat, maar ik denk dat dit echt nodig is, want anders krijg je het nooit voor elkaar. Het is namelijk wensdenken om te denken dat elke nieuwbouwvergunning die is uitgegeven, ook leidt tot een nieuwe woning. Die nieuwe woningen zijn wel nodig.

Voorzitter. Dan kom ik op het stikstofbeleid. Bij het extern salderen wordt 30% — dit is een beetje technisch, voorzitter — vrijgespeeld voor natuur. Bij woningbouw komt relatief weinig stikstofproductie vrij. Die heipalen moeten gezet worden met een elektrisch apparaat. Die zijn er dan niet. Er moeten vrachtwagens naartoe. Dat kost ook stikstof. Er is relatief weinig stikstofruimte voor nodig. De vraag aan de minister en het kabinet is: zou er niet ook van die 30%, of boven op die 30%, een klein deeltje voor de bouw gereserveerd moeten worden, zodat de bouw niet door stikstof in het gedrang komt?

Voorzitter. Dan de betaalbare woningen. Professor Conijn heeft afgelopen week een artikel geschreven waarin hij analyseert of de minister nou zijn doel haalt om 30% betaalbare woningen te realiseren. Als je die sommen nagaat, slaat je de kou om het hart. Bijna het omgekeerde gebeurt in die sommen. Het aandeel betaalbare woningen daalt in plaats van dat het stijgt. Ik vraag de minister om een uitgebreide reactie op dat artikel, en ik vraag hem ook hoe hij denkt dat deze daling te voorkomen is. De PvdA-fractie heeft daar wel ideeën over. Ik denk dat het niet kan zonder grondpolitiek. Het wordt namelijk veel en veel te duur om die betaalbare woningen voor elkaar te krijgen als je tegen marktwaarde afrekenet als het landbouwgrond betreft. Dus waarom niet tegen de prijs van de gebruikswaarde afrekenen? Waarom niet een planbatenheffing veel meer inzetten om te zorgen dat je de publieke voorzieningen maar ook de betaalbare woningbouwdoelstellingen haalt? Ik weet dat er allemaal onderzoek naar wordt gedaan, maar het is nu geen tijd meer voor onderzoek, het is tijd voor actie.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dat was het einde van uw verhaal?

De heer Nijboer (PvdA):

Ja.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik vind het bijna ongelofelijk dat de heer Nijboer hier nu voorstelt om een belasting op bouwen in te voeren. Het is de Partij van de Arbeid geweest die de afgelopen debatten de VVD en mijzelf het vuur aan de schenen heeft gelegd over het feit we jarenlang de verhuurderheffing in het leven hebben gehouden, een belasting, zoals de heer Nijboer dat zelf ook verwoordde, op het bouwen van sociale huurwoningen. De VVD is tot inkeer gekomen en heeft gezegd: we schaffen die verhuurderheffing af; we gaan afspraken maken met corporaties over hoeveel woningen ze gaan bouwen. Dus laten we nu dan ook vooral die woningen gaan bouwen. En dan komt de Partij van de Arbeid nu met het voorstel om een belasting op bouwen in te voeren. Wat gaat u zeggen tegen al die mensen die 's ochtends opstaan en vervolgens met het busje naar de bouw rijden en graag een bijdrage willen leveren aan het bouwen van woningen? Wat gaat u tegen hen zeggen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik stelde inderdaad een belasting op grond voor om met de opbrengsten ervan de voorzieningen te betalen — er moeten ook wegen en openbaar vervoer zijn naar woningen — en om die woningen betaalbaar te realiseren. Als je nu stukjes landbouwgrond koopt of je daarin speculeert en de gemeente zegt "u mag daar bouwen", dan gaat die grondprijs 30, 40 keer over de kop en soms nog meer. Een deel van die meerwaarde zou ik willen afromen om te zorgen dat de grondprijzen voor die woningcorporaties naar beneden kunnen, ook voor koopwoningen om die betaalbaar te houden. Ik snap niet dat de VVD zich daar zo tegen verzet. Die kleine groep speculanten hoeft toch niet uw achterban te zijn?

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

Nou, de VVD heeft ook al in eerdere debatten aangegeven dat zowel ontwikkelaars en bouwers als ook gemeenten geen extra winsten uit het bouwen van woningen moeten halen om er andere dingen mee te doen. Maar dit gaat nu echt over het principe of bijvoorbeeld ontwikkelaars en bouwers gronden in bezit nemen om níét te bouwen. Dat is wat u eigenlijk voorstelt. U doet net alsof zij gronden in bezit nemen om er uiteindelijk niet te bouwen. De VVD is er echt geen voorstander van om een extra belasting in te voeren. De VVD staat voor al die mensen die in de bouw werken, en u laat ze gewoon in de kou staan. Maar het effect daarvan is dat er minder gebouwd gaat worden, en dat die mensen die nu keihard aan die woningen bouwen waar iedereen naar op zoek is straks niet meer aan het werk kunnen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is nog erger. Ik doe niet net alsof er ontwikkelaars en private partijen zijn die grond onbebouwd laten en het laten liggen. Dat gebeurt. Daarom ben ik ook voor een bouwplicht. Als ze die gronden bezitten aan de randen van steden en dorpen waar woningen moeten komen, worden ze verplicht te bouwen. Als ze dat niet doen, moet je kunnen onteigenen, net als bij wegen. Betaalbare woningbouw is een publiek belang. De VVD zegt "de heer Nijboer doet alsof", maar ik kan de projecten aanwijzen in Groningen, in Arnhem en in andere steden waar speculanten op hun handen zitten en denken "de grond wordt meer waard als ik even wacht, of ik rook de overheid uit met al die eisen om betaalbare woningen te bouwen; dan kan ik er wat meer woningen neerzetten of wat meer flats bouwen die meer renderen." Daar wil ik tegen optreden, daar wil ik ingrijpen.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik haal uit het betoog van de heer Nijboer dat hij het kabinetsbeleid grotendeels steunt, maar dat hij een aantal belemmeringen ziet. Wat me afgelopen dinsdag in de stemmingen opviel, is dat de PvdA-fractie een extra belemmering steunde. Dat was de motie van D66, de geurmotie van 3 odeur, die niets doet aan het oplossen van overbelaste situaties, maar wel een bouwstop voor heel Nederland had betekend als die motie aangenomen zou zijn geweest. Zou de heer Nijboer mij kunnen uitleggen waarom zij deze motie hebben gesteund?

De heer **Nijboer** (PvdA):

U moet mij niet overhoren over odeurs, dat voert te ver. Maar het basisprincipe dat je als je in een woning woont niet in de stank zit, steunen wij. Dat willen wij niet. Als je in een

woning woont, moet je daar fatsoenlijk kunnen wonen en geen last hebben van stank of van ontzettende milieuvervuiling of overlast. Dat vind ik bij een basisvoorziening van wonen horen. Mensen worden er ook ziek van als ze in slechte woonomstandigheden wonen.

De heer **Geurts** (CDA):

Hier heb je dus het probleem dat de linkerhand van de PvdA niet weet wat de rechterhand doet en omgekeerd. Ik gaf net aan: het doet niets aan bestaande overbelaste situaties. Het zou iets doen aan een woonwijk die nieuw gebouwd zou worden. Dat betekent dat als deze motie tot uitvoer was gekomen — ik roep de PvdA-fractie ertoe op om veel scherper naar dit soort moties te kijken — er in dat gebied tot negen jaar een bouwstop was gekomen, totdat al die geurobjecten weggenomen waren, ook binnenstedelijk. Dat betekent dat elke pizzeria in Amsterdam dicht zou moeten voordat je binnenstedelijk kunt bouwen. Is het doorgedrongen tot de PvdA-fractie dat dit de uitvoering van deze motie was geweest?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik zou tegen het CDA willen zeggen: kijk uit, verlies ook niet al die pizzabakkers die op het CDA stemmen. Ik vind echt dat als je nieuwbouw pleegt — die staat voor 100 of 150 jaar als je het een beetje duurzaam en fatsoenlijk bouwt — dat op een plek moet in een omgeving van kwaliteit. We hebben het daar eerder in debatten over gehad. Het moet een beetje mooi wezen en fatsoenlijk zijn. Je moet niet langs een stinkende vuilnisbelt bouwen. Daarom hebben we voor die motie gestemd. Dat heeft niets met pizzabakkers te maken. Ik zag ook al een aantal collega's nee schudden.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik heb nu de behoefte om een odeurdebat te gaan voeren, maar dat gaan we toch maar niet doen. Ik schrok toch wel even een beetje van de woorden van de heer Nijboer waar het ging over 30% van het extern salderen naar de bouw in plaats van naar natuurcompensatie. Ik hoop dat ik die woorden verkeerd heb gehoord, want ik ga er niet van uit dat de PvdA gaat tornen aan het zo belangrijke natuur compenseren en natuur herstellen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee hoor. Ik zei dat er 30% naar de natuur gaat. En zou daarbovenop niet ook 1% of 1,5% naar de bouw kunnen? Dan zou je uitkomen op 31% of 31,5%. Ik denk dat je zelfs 0,8% nodig hebt als je kijkt naar de totale bouwstikstofuitstoot. Zou dat niet een manier zijn om al die discussies over stikstof en bouw op te kunnen lossen? Ik zou dat niet ten laste van de natuur willen doen. Dat had ik misschien iets preciezer moeten formuleren.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dit ging over pizza's, en dat klinkt iemand die aan het vasten is als muziek in de oren. Ik heb een vraag over planbatenheffing. Op zich staat D66 positief tegenover een instrument als planbatenheffing. Sterker nog, het staat in ons verkiezingsprogramma. Maar is de heer Nijboer het niet met mij eens dat juist op dit moment, waarop de woningbouw flink onder druk staat, waarop ontwikkelaars zeggen dat ze het allemaal niet meer rond krijgen, waarop we allemaal heel snel betaalbare woningen willen

realiseren, een planbaatheffing voor vertraging kan zorgen en we het juist beter op een ander moment kunnen doen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, dat ben ik niet met de heer Boulakjar eens. Het belangrijkste deel van de huizenprijsstijging zit toch in grond. Bouwen is wel duurder geworden, echt fors duurder, maar grond is een van de belangrijkste factoren. We zien grond in Nederland zo als eigendom. We kijken niet naar het publieke belang en stellen ons niet de vraag waar die ruimte eigenlijk voor bedoeld is. Is die bedoeld voor wonen of is die bedoeld voor leven? We gunnen dat allemaal aan private partijen. Of het nou speculanten zijn, of degenen die de grond in bezit hebben, of boeren of wie hem ook maar heeft, de baten gaan allemaal naar die partijen. Dan wordt het moeilijker om betaalbare woningen te realiseren, want woningcorporaties moeten de hoofdprijs betalen voor die grond. Daar wil ik wat aan doen. Een planbatenheffing is wel een verdeelmechanisme. Dat geef ik de heer Boulakjar direct mee. Je pakt het af van degenen die nu eigenaar zijn en besteedt het aan betaalbaar wonen, aan publieke voorzieningen. Daar ben ik voorstander van. Ik vind het ook geen redelijk verhaal dat die baten, wanneer de bestemming van de grond wijzigt van landbouw of van industrie naar wonen, volledig bij één partij terechtkomen, namelijk degene die dan toevallig de eigenaar is.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Esch, Partij voor de Dieren.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Voorzitter, dank u wel. Dat deze minister zijn grondwettelijke taak voor de volkshuisvesting niet kan vervullen komt voor een belangrijk deel door de tegenwerking vanuit de eigen regering, want wie wil bouwen moet eerst de natuur beschermen. Zo eenvoudig is eigenlijk de huidige situatie. Maar de regering begrijpt dat al jarenlang niet. Zo begreep de regering in 2008 al niet dat het misliep toen de Raad van State de vergunningverlening op basis van het toetsingskader ammoniak en Natura 2000 vernietigde. Zo begreep zij het weer niet toen er werk aan de winkel was in 2019, toen de Raad van State opnieuw de vergunningverlening vernietigde, dit keer op basis van de PAS. U raadt het al: ze begreep het vervolgens nog steeds niet in 2021. Toen ging de regering weer het schip in, dit keer met de bouwvrijstelling. Ook toen werd het afgeschoten door de Raad van State. Telkens was vooraf duidelijk dat het eigenlijk niet kon, maar werd het toch doorgezet. Men hoeft maar naar Noord-Brabant te kijken om te zien wat ons te wachten staat. Daar zijn de natuurdoelanalyses al gemaakt en blijkt dat de hele vergunningverlening moet worden stilgelegd.

Het maakt duidelijk dat wie de komende jaren woningen wil bouwen — de nood daarvoor is echt ongelooflijk hoog — de natuur zal moeten beschermen. Dat begint ermee de natuur niet te beschadigen. Daar heeft ook deze minister zijn eigen rol in. Die is wat ons betreft tweeledig. Hij kan een einde maken aan de opmars het groen in. Hij gaat dus de rem zetten op de ontwikkeling van recreatieparken, van woningen en van hotels in en om die beschermde natuur. En wanneer gaat deze minister nadrukkelijk zijn rol oppakken in dat stikstofdossier? Ik zeg het nogmaals: zonder dat de natuur flink

uitgebreid, versterkt en beschermd wordt en zonder dat de stikstofuitstoot flink omlaaggaat kunnen die 900.000 woningen niet gebouwd worden. De Raad van State heeft al vele malen klip-en-klaar uitgelegd dat er een pakket van maatregelen moet liggen waarmee de natuur met zekerheid in een goede staat zal worden gebracht en dat alleen dan de vergunningverlening versoepeld kan worden. Gaat deze minister desnoods in zijn slaapzak voor het gebouw van LNV liggen tot er eindelijk een pakket aan maatregelen ligt? Het is namelijk niet uit te leggen dat mensen geen woning kunnen vinden omdat het kabinet de industrie, de luchtvaartcowboys en de big agro de hand boven het hoofd houdt. Wat vindt deze minister ervan dat het nu juist zijn partij is die aan de poten zaagt van het huidige stikstofbeleid, waardoor de woningbouw nog verder in het slop komt te zitten?

Dan nog één laatste punt en dan rond ik alweer af. Het compenseren van de stikstofuitstoot die is veroorzaakt onder de bouwvrijstelling vinden wij relevant. Gedurende de ongeveer anderhalf jaar van die bouwvrijstelling is stikstof uitgestoten de helemaal niet mocht worden uitgestoten. De stikstofuitstoot heeft schade veroorzaakt in natuurgebieden. Dat kon alleen maar gebeuren doordat de overheid een regeling optuigde waarvan vooraf duidelijk was dat ze zou sneuvelen. Wat ons betreft moet de overheid die stikstofschaadte dan ook compenseren. Mijn concrete vraag aan de minister is dus: hoeveel stikstofuitstoot gaat deze minister wegnemen om de gedane schade in die anderhalf jaar tijd te compenseren?

Dank u wel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Mevrouw Van Esch heeft een betoog gehouden over stikstof in relatie tot de bouw. Dat is op dit moment het kleinste probleem in de nieuwbouw. Ik ben dus wel benieuwd naar de visie van de Partij voor de Dieren op de andere, grotere problemen in de bouw en op hoe die moeten worden opgelost.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Dat is een heel brede vraag. Ik wil best nog drie minuten gaan praten over alle andere problemen in de woningbouw. Volgens mij hebben we een heel groot probleem betreffende mensen die we niet hebben om de woningen te bouwen. Het lijkt mij heel belangrijk om daar werk van te maken. Volgens mij hebben wij daar ook plannen voor neergelegd, bijvoorbeeld om te kijken naar het omscholen van medewerkers die nu nog werken in de sectoren die wat ons betreft wel wat minder mogen. Ga eens kijken of er voor de medewerkers die nog bij Tata Steel werken andere plekken zijn om te werken. Dat is volgens mij zeer belangrijk. Als het gaat om woningbouw, zeggen wij volgens mij ook: laten we proberen om de woningen vooral in de steden te bouwen. Let er vooral ook op dat ook daar de mensen niet alleen maar tussen stenen willen wonen en zorg ervoor dat de grondprijzen daar omlaaggaan. Volgens mij kunnen wij ons prima aansluiten bij de pleidooien die ook vanuit de Partij van de Arbeid, GroenLinks en de SP worden gedaan. Het is toch ongelofelijk bizar dat nog steeds zo veel projectontwikkelaars zo veel geld verdienen in Nederland, om op die manier hun eigen zakken te vullen in plaats van de woningen te vullen die we nodig hebben? Volgens mij hebben we daar een heel duidelijke visie op.

Ik kan nog wel even doorgaan als de heer Grinwis dat wil ...

De **voorzitter**:

Volgens mij is het even voldoende.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

... want er zijn volgens mij nog wel meer problemen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben blij dat collega Van Esch dit even benoemt, bijvoorbeeld de arbeidstekorten. Het CPB schreef in het CEP: "De impact op de korte termijn van het stikstofprobleem op woning- en utiliteitsbouw lijkt beperkt in het licht van andere knelpunten." Die andere knelpunten waren: afzwakkende conjunctuur, stijgende rente, arbeidstekorten en steeds talrijkere bezwaarprocedures. Er is gebrek aan personeel bij de gemeentehuizen en bij de Raad van State om die procedures snel te doorlopen. Dat waren grotere problemen. Er zijn op dit moment grotere problemen dan stikstof. Ik deel de inzet voor natuurherstel, maar ik dacht: het gaat vandaag over nieuwbouw en de nieuwbouwcrisis, en dan is stikstof het kleinste probleem. Dat is bij deze opgehelderd.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik ben het daar niet mee eens. Het ging vandaag juist precies over de bouwvrijstelling. Het debat is aangevraagd door de heer Nijboer. Dat ging over het vervallen van die bouwvrijstelling. Volgens mij is het vervallen van de bouwvrijstelling toch wel behoorlijk een stikstofpunt. Dat is absoluut precies waar het vandaag over ging betreffende de aanvraag van dit debat. Dat is interessant. Iedereen mag zelf weten hoe hij dit debat invult, maar laten we niet het stikstofprobleem bagatelliseren. Ik heb wel het gevoel dat de ChristenUnie dat nu wel een beetje heeft gedaan door te zeggen dat het wel meevalt met dat stikstofprobleem. Dat zou ik erg zonde vinden, want volgens mij is het een van de grootste issues die er bestaan.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit wil ik even rechtzetten, want nu wordt mij iets in de schoenen geschoven. Ik zeg: het oplossen van het stikstofprobleem is vanwege natuurherstel hartstikke belangrijk, maar stikstof is op dit moment wel het kleinste probleem in de nieuwbouw. Er is een enorme nieuwbouwcrisis. Dat komt vooral door de gigantisch snel oplopende rente, overigens naar historisch gezien normale waarden, arbeidstekorten, conjunctuurverslechtering, talrijke bezwaarprocedures, en gebrek aan goed personeel bij de gemeentehuizen en bij de Raad van State et cetera. Dat zijn grotere problemen dan stikstof. Dat zeg ik niet, maar dat zegt het Centraal Planbureau. Dat even ter correctie.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

En ik zeg tegen de heer Grinwis: volgens mij hebben wij alles nodig om nieuwbouw recht te trekken. We weten heel erg zeker dat stikstof daar één van is; kijk ook nog maar een keer naar hoe het nu is in Noord-Brabant. Volgens mij moeten we dat hier niet wegschuiven als een klein probleem. Volgens mij moeten we ze allemaal aanpakken, maar laten we zeker stikstof daarin niet vergeten.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Esch. Dan geef ik het woord aan de heer Boulakjar van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter. Vandaag hebben we in deze plenaire zaal ons eerste grote debat over de woningbouwambities. Wat D66 betreft zou dit debat maar om één ding moeten gaan, namelijk dat het zicht op een betaalbare woning weer een vanzelfsprekendheid moet zijn in Nederland.

Voorzitter. Op dit moment is dat zicht voor mensen verder uit zicht. Voor jongeren, starters en studenten is een betaalbare woning tegenwoordig niets meer dan een droom. Studentenwoningen kennen gigantische wachtlijsten die soms langer zijn dan de studieduur van een gemiddelde student. Jongeren blijven tot ver na hun 30ste noodgedwongen thuis wonen op de zolderkamer van hun ouders. Zij willen vooruit, maar zij hebben het gevoel dat hun leven stilstaat omdat ze alleen of samen geen woning kunnen vinden. Jonge leraren trekken weg uit steden omdat er geen betaalbare woning te vinden is. Wat D66 betreft zet de minister alles op alles om deze jonge mensen echt te helpen.

Er zijn een aantal oorzaken van de problemen op de woningmarkt. Die is nu echt aan het stokken. De omstandigheden om te bouwen zijn op dit moment gewoon niet goed. Bouwers luiden de noodklok, onder andere vanwege de snel stijgende rente, de personeelstekorten, de duurdere bouwmaterialen en zeker ook de stikstofproblematiek. Vorig jaar al vroeg ik de minister om snel met een analyse te komen, want we zagen de rente snel stijgen. We zagen die vreselijke inval van Rusland in Oekraïne, met grote effecten, ook op de woningbouwambities. Maar ik heb daar nog geen analyse van gezien.

Voorzitter. D66 staat bekend om het bieden van oplossingen; ook vandaag weer. We willen vooruit. Daarom komen we met een achtpuntenplan, dat ik straks aan de minister zal overhandigen.

De voorzitter:

Zullen we dat meteen doen? Dat kan via de Kamerbewaarder.

Ik neem aan dat er geen bezwaar tegen bestaat dat dit stuk ter inzage wordt gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Kamer.

(Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.)

De heer Boulakjar (D66):

Alle woordvoerders krijgen straks ook een exemplaar. Ik heb ze nu niet bij me, maar ik zal zorgen dat ze straks een exemplaar op hun bureau krijgen.

De voorzitter:

Dank u zeer.

De heer **Boulakjar** (D66):

En we maken straks weer een mooie foto.

Voorzitter. Met deze plannen kan de minister hopelijk aan de slag voor die jonge mensen, de starters en de studenten. Allereerst een opmerking over de studenten. Ik zie dat de minister dwingende afspraken maakt over sociale huurwoningen en middenhuurwoningen — ook heel belangrijk — maar niet over het aandeel studentenwoningen. Ja, er ligt een actieplan voor studentenwoningen, maar ik vind dat toch nog iets te veel hebben van een convenant, een streven, met te weinig cachet. Wat mij betreft gaan we van cachet over naar concreet opgeleverde kamers voor de studenten.

Ik heb al eerder gewezen op de 3,5 miljoen vierkante meter aan lege kantoorruimte in Nederland. Nutteloze lege kantoorruimte die zo kan worden ingezet als het gaat om versnelling voor jongeren en starters. Het zijn potentieel tienduizenden jongerenwoningen. We moeten versnellen. Dat kunnen we doen door kant-en-klare woningen te realiseren. Ik ben regelmatig op bezoek geweest bij twee fantastische bedrijven in het Noorden, Draisma en Van Wijnen — collega's zijn daar ook bekend mee — waar in de fabriek woningen worden geproduceerd die zo uitgerold kunnen worden over heel Nederland. Maar we hebben gebrek aan locaties. Daarom zeg ik: kijk of u kunt optoppen met gebouwen op kantoorpanden en kijk of u kunt aanplakken. Daar hebben we geen grondposities voor nodig; daar kunnen we snel mee aan de slag. Op dat punt mis ik ook nog wat ambitie bij de minister.

De **voorzitter**:

Rondt u eerst af voordat er wordt geïnterrumpeerd. Volgens mij bent u bijna aan het einde.

De heer **Boulakjar** (D66):

Nog even de oproep: laten we van Nederland de kampioen kant-en-klare woningen maken. Dat wilde ik nog even zeggen.

De **voorzitter**:

Bent u aan het eind van uw betoog?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nee, ik heb nog één kopje.

De **voorzitter**:

Rondt u eerst af.

De heer **Boulakjar** (D66):

Bovenal moeten we kijken naar hoe en wat we bouwen. We kennen het fenomeen nep-sociale huur, geïntroduceerd door ik meen de SP of de PvdA, in ieder geval een van de linkse partijen. Maar we kunnen tegenwoordig ook spreken over nep-betaalbare koop. Want een woning van €405.000 is niet betaalbaar, en ook niet een van €355.000. We moeten echt naar die betaalbare koop. Dat betekent dat we misschien anders moeten

bouwen, compacter moeten bouwen. Niet iedereen heeft immers behoefte aan die kolossale zolder, een grote voortuin, een grote achtertuin en een joekel van een berging waar tien elektrische fietsen in passen. Mensen hebben liever een compacte woning dan geen woning. Laten we dus aan de slag gaan met compacte woningen en daar alle focus op leggen.

De voorzitter:

U bent aan het einde van uw tijd, dus ik geef nu het woord aan de heer De Groot, VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik word best wel warm van de woorden die de heer Boulakjar namens D66 uitsprak dat we sneller moeten bouwen en ook meer moeten bouwen voor studenten en voor starters. Ik weet niet of hij de middengroepen ook heeft genoemd, maar die voeg ik er dan zelf maar aan toe. We zijn inderdaad samen naar die woningfabrieken geweest, de koplopers op het gebied van fabriekswoningen. Ik ben het helemaal eens met wat hij daarover zei. Daarna zei hij: om op te toppen in steden. Toen dacht ik: hoe werkt dat dan? Ik ben benieuwd of in dat achtpuntenplan niet alleen de binnenstedelijke locaties opgenomen zijn, maar daarin ook de vraag aan de minister wordt gesteld om een kaart te maken van alle uitleg op buitenstedelijke locaties, waar dan eengezinswoningen voor al die zoekers in Nederland gebouwd kunnen worden.

De heer Boulakjar (D66):

Allereerst kan optoppen ook gewoon met kant-en-klare woningen uit fabrieken. Ik heb daarvan een foto meegenomen. Als het gaat over de discussie buitenstedelijk versus binnenstedelijk dan is dat voor D66 geen discussie, in die zin dat wij niet dogmatisch tegen buitenstedelijk zijn. Maar doe het dan vooral waar het kan en waar het snel kan. Ik heb de VVD vaak gehoord over bouwen in een afgelegen polder. Maar vervolgens is de VVD niet bereid om geld te investeren in ontsluiting. Eigenlijk zei de VVD in het verleden: we bouwen een woonwijk in de polder en de mensen moeten dan maar met paard en wagen naar hun werk. Maar dat is zeker niet de bedoeling. D66 wil snel bouwen en dat kan juist in de steden, met optoppen en aanplakken. Mensen willen in steden wonen waar scholen, kinderopvang, het buurthuis, de kerk en de moskee zijn. Daaraan is de grootste behoefte. In een buitenstedelijk gebied ligt dat toch vaak heel anders.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik constateer hier dat D66 er niet tegen is, maar dat is niet hetzelfde als versnellen. Als je er niet tegen bent, dan zeg je niet: waar zijn die locaties dan? En: laten we ervoor zorgen dat ze op de kaart komen en dat er ook wegen, openbaar vervoer en alles wat er nodig is — en waar ook geld voor gereserveerd is in het coalitieakkoord — naartoe worden gebracht. In de steden worden nu alle stekkers uit de bouwprojecten getrokken. Als we snelheid willen maken, dan moeten we naar buiten de stad. Maar ik hoor toch een behoorlijke twijfel bij D66 of ze daarvoor gaan. Ik zal daar in mijn eigen termijn ook iets over zeggen. Maar mijn vraag was: staat bouwen buiten de stad als een van de punten in dat achtpuntenplan?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nee, dat staat niet in ons achtpuntenplan. Nogmaals, we zijn niet dogmatisch tegen buitenstedelijk. Ik ben overigens blij met de brief van de minister gisteren, waarin hij aangeeft Almere Pampus te gaan bouwen. Daar ben ik heel blij mee. Dat staat ook in het verkiezingsprogramma van D66. Doe het juist op plekken waar het wel kan, waar je de combinatie kunt maken met de energietransitie en ga zo maar door. Maar D66 zal nooit pleiten voor bouwen in een polder ver weg, waar toevallig een lap grond in handen is van een speculant. Daar zijn we niet van. We willen ook kijken naar de behoeften van mensen. Mensen willen juist wonen in de buurt van een school, kinderopvang, ... Maar ik ga dat rijtje nu niet meer af. De behoefte om in de stad te wonen is groot. Juist daar kun je grootste snelheid creëren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Deze week was er het nieuws dat het aandeel sociale huurwoningen de komende jaren niet stijgt, maar nog verder daalt. D66 houdt hier terecht een goed pleidooi voor betaalbare woningen en daar horen deze woningen natuurlijk bij. D66 heeft er ook vaker toe opgeroepen — en krijgt daar nu ook steun van de minister voor — om het Rijksvastgoedbedrijf meer te laten doen. Daar heb ik een grote zorg over en daar gaat mijn vraag over. Je ziet nu bij woningbouwprojecten van het Rijksvastgoedbedrijf dat er vooral heel veel duur wordt gebouwd. De D66-woordvoerder in Katwijk noemde dat beschamend en vindt dat het Rijk als commercieel bedrijf opereert. Is D66 het met ons eens, vraag ik via de voorzitter, dat we ook bij het Rijksvastgoedbedrijf moeten afdwingen dat ten minste twee derde van de woningen betaalbaar wordt?

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat is een terechte vraag. Volgens mij heeft deze minister juist een andere constructie gekozen voor de inrichting van het Rijksvastgoedbedrijf om dat soort problemen te omzeilen. Volgens de huidige systematiek van het Rijksvastgoedbedrijf moeten ze zich houden aan marktconforme prijzen. Ze zullen dus gewoon als een bedrijf moeten opereren. Deze minister heeft dat proberen te veranderen. Ik ben het ermee eens dat twee derde betaalbaar moet zijn voor jongeren, het middensegment en studenten over heel Nederland. Wat mij betreft geldt dat ook voor het Rijksvastgoedbedrijf.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is denk ik een mooi antwoord, maar zo hard is dat nog niet. Het is ook niet voor niks dat zelfs een partij als D66 een motie van treurnis steunde in een gemeente waar, na een hele lange strijd, toch vooral dure woningen blijken te komen. Ik weet dat de minister er inmiddels voor is dat er ook betaalbare woningen komen. Laten we in dit debat dan vooral samenwerken om dat ook echt af te dwingen. Ik vind het een hele bizarre zaak dat er nu juist in het dure segment, waar geen wooncrisis is, gebouwd wordt en dat mensen die al jaren en jaren en jaren wachten, nog steeds achteraan staan. Ik hoop dat we daarin gezamenlijk echt stappen kunnen zetten in dit debat.

De heer **Boulakjar** (D66):

Samenwerken met de SP is — ik wil het geen feestje noemen — altijd goed. Maar het voorbeeld uit Katwijk valt nog onder de oude systematiek. Ik denk dat de stap van de minister om het Rijksvastgoedbedrijf anders in te richten daar wel verandering in gaat

brengen. Ik ga daar tenminste van uit, maar die vraag kunnen we straks ook aan de minister stellen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

We hoorde de heer Grinwis in het interruptiedebatje met mevrouw Van Esch van de Partij voor de Dieren net zeggen dat stikstof wel het kleinste probleem is in de bouw. Ik hoor vandaag ook allemaal mooie plannen van D66. Grotendeels steun van GroenLinks daarvoor. Ik ben benieuwd naar het achtpuntenplan. Maar het woord "stikstof" komt één keer voor in het betoog, terwijl de vraag of je het wel kan doen, toch de basis is als je al die plannen wil gaan uitrollen. De vergunningverlening in Noord-Brabant is al stilgevallen. De vergunningverlening in andere provincies zal snel volgen. Hoe kijkt D66 daarnaar?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ben het niet eens met wat de heer Grinwis aangaf. Ik vond dat hij het probleem een beetje bagatelliseerde met "ja, het is maar een klein probleem". Potverdorie, we hebben Brabant dat op slot zit. Ik ken de heer Grinwis. Hij strijdt voor betaalbare woningen, ook voor de jongeren, voor de starters, voor de studenten. Nu gaat hij hier op zo'n manier mee om. Ja, de bouw stoot relatief heel weinig uit, maar is wel het grootste slachtoffer. Dat is niet de bouw an sich, maar al die jonge woningzoekenden zijn het slachtoffer van die hele kleine uitstoot van de bouw, terwijl andere sectoren nog geen verantwoordelijkheid nemen. Ik ben het dus niet eens met de reactie van de heer Grinwis op het betoog van mevrouw Van Esch. Ik zie het wel als een groot probleem.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ja, ik denk ook dat het een zeer groot probleem is, want als je geen vergunningen kunt verlenen, kun je helemaal niks. De vraag is dus ook of D66 de inzet van het kabinet op de stikstofvermindering nog steeds steunt.

De heer **Boulakjar** (D66):

Laten we hier geen stikstofdebat van maken. Maar wat D66 twee weken geleden vond, vinden wij nog steeds. Wij willen vooruitgang. Wij willen juist voor de jonge woningzoekenden weer dat perspectief op een betaalbare woning creëren. Dat betekent dat de stikstofuitstoot heel snel omlaag moet, zeker gezien hetgeen we nu in Brabant zien. Maar ik ben ervan overtuigd dat we dat in meerdere provincies gaan zien als we niks doen.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis mag even voorgaan.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank daarvoor, voorzitter. Inderdaad worden mij woorden in de mond gelegd die ik niet heb uitgesproken. Ik heb niet gezegd dat stikstof een klein probleem is. Ik heb gezegd dat het op dit moment het kleinste probleem is in de nieuwbouwcrisis die we hebben. Ik citeer nog één keer een zin van het CPB, en dan ga ik maar verder waar ik net gebleven was: "Ongeveer 90% van de woningbouw veroorzaakt zo weinig stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden, dat die bouwactiviteiten zonder extra inspanning doorgang

kunnen vinden." En ja, voor veel projecten kost het wel wat extra moeite en is er vertraging. Ik ken de voorbeelden uit de gemeente Ede en uit Noord-Brabant, maar we moeten het wel in proportie blijven zien. Die andere issues om de nieuwbouwcrisis op te lossen, zijn op dit moment veel groter dan de stikstofcrisis. Dit zijn de feiten. Ik kan daar ook niks aan doen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik zou een jonge woningzoekende in Brabant zeggen: ja, het is het kleinste probleem, wacht u maar even. Dat ga ik niet doen. We hebben een bouwstop in Brabant. We hebben met de stikstofuitstoot een groot probleem. We hebben gezamenlijke ambities voor die 900.000 woningen tot 2030. Een groot deel is voor infraprojecten, waar stikstof wel heel erg speelt. Maar zonder infra geen woningbouw. Zonder Lelylijn geen 200.000 woningen. Zonder nieuw station in Eindhoven geen 40.000 woningen. En ga zo maar door. Ja, ik vind toch dat de heer Grinwis samen met mij, samen met ons, de stikstofuitstoot de komende tijd omlaag moet gaan brengen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ga even terug naar een ander onderwerp. D66 vindt ook dat er meer moet gebeuren en komt met een achtpuntenplan. Dat ga ik met interesse lezen. Ik heb zelf een hele waslijst aan voorstellen gedaan, die boven op de plannen van de minister moeten komen. Eén is een nieuwbouwpremie voor gemeenten als ze vergunningen uitgeven. Twee is een bouwplicht voor speculanten of ontwikkelaars om te bouwen als de gemeentes dat willen. Drie is het gebruiken van gebruikerswaarde in plaats van marktwaarde voor de grond, of in ieder geval meer richting gebruikerswaarde gaan. Zijn dat drie voorstellen die D66 kan steunen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ben altijd bereid om goed te kijken naar voorstellen, zoals de heer Nijboer straks ook met interesse naar mijn achtpuntenplan gaat kijken. Volgens mij ligt er ook een motie. Uit mijn hoofd is die van de heer Nijboer, de heer Grinwis en de heer Geurts. Daarin roept de heer Nijboer hier ook toe op. De minister heeft daarvan gezegd: ik ga hiermee aan de slag, niet alleen met deze punten maar met een breed aantal punten, om te kijken hoe we de instorting van de woningbouw inderdaad kunnen voorkomen. Daar hoort het serieus overwegen van dit soort maatregelen ook bij. Eerder heb ik gezegd dat ik in principe voor bijvoorbeeld planbatenheffing ben. Dat staat in mijn verkiezingsprogramma. Ik zie alleen ook risico's, nu, in de huidige tijd met grote uitdagingen op de woningmarkt, om dat er ook nog eens bovenop te gooien, naast al die andere instrumenten. Ik ben er dus wat voorzichtiger in, maar ik ben altijd benieuwd naar het geheel van maatregelen, met ook andere ideeën van de Kamerleden, en ik ben bereid daar serieus naar te kijken.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Die motie ging over de doorbouwgarantie voor het geval dat je projecten niet rondkrijgt, maar daar vroeg ik nu niet naar. Ik vroeg naar een premie voor gemeentes. Daar was de Kamer toen niet voor, maar ik ben daar wel voor. Ik vroeg naar het niet meer gebruiken van marktwaarde maar in plaats daarvan het gebruiken van gebruikerswaarde. Dat is wat anders dan een planbatenheffing, maar het ligt wel in elkaars verlengde. En ik vroeg

naar een bouwplicht voor als projectontwikkelaars of speculanten echt weigeren te bouwen. Dat zijn drie losstaande voorstellen. Ik ben blij dat D66 altijd met interesse naar voorstellen kijkt, maar goed, we hebben zo'n debat ook niet voor het eerst. Ik vraag D66 dus: zijn dit nou voorstellen die D66 zou kunnen steunen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Volgens mij ligt er een motie, die van de heer Grinwis, waar de heer Nijboer echt onder staat, met een aantal maatregelen die hij hier verkondigt. Ik zou de administratie er dus eens op naslaan als ik hem was. Wat betreft de bouwplicht kan ik me niet voorstellen dat er nu een speculant in Nederland is die zegt: ik bouw lekker niet. Daarvan moeten we zeggen: hé, aan de slag. Alle jonge woningzoekenden en alle studenten moet immers perspectief worden geboden. Maar nogmaals, de maatregelen die de heer Nijboer noemt, en waarschijnlijk ook andere voorstellen van collega's straks, moeten we wel binnen het geheel zien, want de woningbouwmarkt is niet heel simpel met één instrument op te lossen. Was het maar waar!

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer De Groot zei dat zojuist ook al, maar ik leef dan blijkbaar in een heel andere wereld dan D66 en de VVD. De gemeentes moeten namelijk allemaal meer betaalbare woningen realiseren, en dat is terecht. De minister legt dat ook op. Dat kost geld, want ze willen liever de duurdere woningen verkopen. En de speculanten denken: "nou, ik werk niet mee; ik heb een grondpositie, ik heb een machtspositie, laat ik maar wachten. Over een paar jaar kijken we wel weer of het meer waard wordt. De markt stort nu in, de rente wordt hoger, dus ik ga met mijn armen over elkaar zitten; ik heb een mooie positie." Ik zie dat dus wél. Dat is een van de redenen waarom de bouwprojecten stikken. Ik wil een bouwplicht als stok achter de deur kunnen opleggen aan die partijen als ze er alleen voor hun eigen belang zitten en de woningnood hun niks interesseert. Zo kan de gemeente zeggen: nou is het afgelopen; of je bouwt of ik neem het over.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ben het niet oneens met de heer Nijboer, verre van. Maar ik kom met een achtpuntenplan. Ik zie namelijk nú problemen en ik wil nú aan de slag. Ik wil niet dat deze minister allerlei ideologische discussies in het land gaat voeren met onwelwillende speculanten. Nee, hij moet aan de slag waar het wel kan, waar er energie is, waar er ruimte is en waar de welwillendheid er is. Voor de middellange en lange termijn spreken we die speculanten nog wel.

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

Ik hoor de collega van D66 praten over bouwen en over de urgentie van bouwen voor jongeren en starters en voor studenten. Dat is terecht, dat snap ik ook heel goed. Maar dat gaat niet zorgen voor de doorstroom op de woningmarkt. Ik hoor u ook net zeggen dat we moeten gaan bouwen en dat we nu aan de slag moeten. Maar zou dan wat D66 betreft de prioriteit niet juist ook moeten liggen bij het bouwen voor ouderen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Volgens mij is er vorige week een fantastisch mooi WOZO-debat geweest waarin mevrouw Den Haan geshined heeft. Ja, natuurlijk, doorstroming is juist een van de

maatregelen die we kunnen nemen. Om die doorstroming op gang te brengen zijn allerlei verschillende maatregelen afgekondigd, ook in dat WOZO-debat. Er zijn allerlei mooie moties ingediend, ook door onze woordvoerder Fonda Sahla. Dus ja. Ik heb nog niet de silver bullet gezien qua doorstroming; er zijn allerlei ideeën voor. Maar het laatste wat we moeten doen is ouderen wegduwen uit hun woning, zodat die student erin kan. Maar ik ben bijvoorbeeld wel voor woningdelen. Laat ouderen nu een kamer verhuren aan zo'n jongere, aan een student. Dat is nu veel te moeilijk. Woningbouwcorporaties doen moeilijk, hypotheekverstrekkers doen moeilijk. Ik heb al eerder gepleit voor woningdelen, de oude hospitairegeling. Daarmee kun je misschien ook een combinatie vinden met zorg voor ouderen. Dus ja, doorstroming is heel belangrijk. Ik zie graag de voorstellen van mevrouw Den Haan daartoe tegemoet.

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

Ik was eigenlijk meer benieuwd naar de voorstellen van D66 hiervoor. Ja, woningdelen, dat kan. Mantelzorgwoningen, dat kan ook. Het is allemaal ingewikkeld; dat zouden we dus veel makkelijker moeten maken. Maar het bouwen van ouderenhuisvesting, bijvoorbeeld hofjes of woonzorgcentra, is buitengewoon urgent. De zorg loopt namelijk ook vast; meneer Boulakjar refereerde zelf net al aan het WOZO-debat. Het gaat er niet om dat we ouderen willen dwingen om uit hun woningen te gaan. Het gaat erom dat ouderen die willen verhuizen en zorg thuis nodig hebben, geen passende woningen kunnen vinden. De doorstroming stagneert dus, en daar hebben uw jongeren en starters en gezinnen ongelofelijk veel last van. Wat is uw visie daarop? Wat gaan we daaraan doen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Wat we niet moeten doen, is groepen tegen elkaar uitspelen. Het moet dus niet ouderen versus jongeren zijn. Ik geloof sterk in de verbinding, bijvoorbeeld door woningdelen. Knarrenhofjes vind ik ook wel een mooi instrument. Ik heb vorig jaar, naar ik meen samen met u, een amendement ingediend voor wooncoöperaties, ook inderdaad voor ouderen maar ook voor jongeren. Ik ken de knarrenhofjesprojecten, maar daarmee creëer je eerlijk gezegd niet de massa die we nodig hebben. Ik ben er niet op tegen, maar wat we nu vooral nodig hebben zijn slimme oplossingen, bijvoorbeeld dat woningbouwcorporaties ouderen de mogelijkheid geven om een kamertje of zoldertje te verhuren aan een jongere, een student of anderszins.

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

Dat woningdelen vind ik op zich prima, maar dat doe je om de woningnood op te lossen of dat doe je als oudere als je ook nog vitaal en gezond bent. Het gaat hier over ouderen die een woning nodig hebben waarbij zorg dichtbij is. Het gaat dus om passende ouderenhuisvesting, zoals kleinschalige, geclusterde woonzorgvormen; die zijn er niet. Daar ligt de prioriteit ook niet op. Daar hoor ik D66 ook niet over. Daarmee loopt niet alleen de woningmarkt maar ook de zorg voor ouderen vast. Hoe denkt D66 dat op te lossen?

De heer **Boulakjar** (D66):

Vorige week was het woonzorgdebat. Collega Fonda Sahla heeft daarin voorstellen ingediend. Uit mijn hoofd gingen die ook over het versneld ombouwen van lege

kantoorruimten tot ouderenwoningen. Die voorstellen liggen er dus wel degelijk, maar die zitten niet in mijn achtpuntenplan. Het is namelijk een kwestie van choose your battles en ik strijd voort voor jongeren, studenten en jonge gezinnen.

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

Ja, "choose your battles" ... Er zijn allemaal mooie plannen voor studenten en starters. "Nu actie voor die groepen", is D66 ten voeten uit. Hartstikke mooi voor meneer Boulakjar, maar ik heb dat achtpuntenplan eens even door gescand.

De heer **Boulakjar** (D66):

Zo snel?

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

Dat D66 superenthousiast is over transformaties, woningdelen en optoppen werd natuurlijk al benoemd, maar laten we beginnen met die leegstaande kantoren. Eigenaren willen die gewoon zo snel mogelijk transformeren en verhuren. Is de heer Boulakjar zich bewust van de praktijk waarin D66 in de gemeenteraden wethouders leverde die juist dit soort transformaties tegenhouden? Is hij zich ervan bewust dat in alle verkiezingsprogramma's van de gemeentelijke afdelingen van D66 staat: "Nee we gaan niet binnenstedelijk verdichten. We gaan ons aan bestemmingplannen houden. We gaan helemaal niks doen. We gaan niet bouwen in het groen"? Er komt dus niets van terecht zolang D66 op de lagere niveaus, in de gemeenteraden, dit soort wethouders en dit soort verkiezingsprogramma's aflevert.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik kan me dit niet voorstellen. Dit moet niet kunnen. Ik wil het lijstje van die wethouders die dat zouden tegenhouden. Transformatie is namelijk een van de grootste ambities uit het regeerakkoord. Als we betaalbaar willen bouwen, dan kunnen we juist die transformatie heel goed gebruiken. Per project kan er misschien iets knellen — dat weet ik niet — maar in zijn algemeenheid moeten we echt al die 3,5 miljoen lege vierkante meters aan ruimte snel opvullen met woningen.

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

In 2010 behaalde D66 een vrij grote overwinning. Toen stond het gewoon in al die verkiezingsprogramma's: we gaan niet binnenstedelijk verdichten, we gaan niet optoppen en we gaan al dat soort leuke dingen niet doen. En woningdelen — dit is ook een leuke — is in alle grote steden inmiddels verboden of vergunningsplichtig. Dit wordt in ieder geval heel moeilijk gemaakt of gestopt met D66-wethouders aan het roer. Kunt u mij dus uitleggen hoe u hier een plan wil indienen, terwijl in alle grote steden D66 meeregeert en precies dat woningdelen verbiedt?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nee, woningdelen wordt niet verboden, maar volgens mij heeft de heer Van Haga het over die algehele verkameringsverboden. Die zien wij ook niet zitten, maar je moet wel goed kijken wat dit betekent voor de leefbaarheid in bepaalde wijken. Maar we zijn echt niet tegen woningdelen en verkamering, juist met het oog op studenten. En 2010 is

dertien jaar geleden; we hebben nu in 2023 een probleem en dat moeten we met elkaar oplossen.

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

Het was 1 januari 2017. Toen werd er bijvoorbeeld in Amsterdam een vergunningplicht ingevoerd voor woningdelen. D66 staat daar helemaal achter. Het gevolg daarvan was dat 17.000 woningen in Amsterdam plotseling illegaal werden, omdat daar vier jonge werkenden of vier studenten op 100 vierkante meter zaten. Dat gaat helemaal niet over verkamering. Dat gaat over woningdelen. D66 is dat lokaal aan het demotiveren. Verhuurders worden op enorme kosten gejaagd. Studenten en jonge werkenden worden de steden uitgejaagd. Dat komt door D66. Dus hoe kunt u hier een plan presenteren waarin staat "nee hoor, wij gaan woningdelen stimuleren", terwijl dat lokaal, in de grote steden, juist door D66 onmogelijk wordt gemaakt?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nee, dat is echt te rigide gezegd. Plannen kijken vooruit en niet terug. Wat mij betreft gaan we dit doen. Er is breed draagvlak voor in de Kamer. Ik hoop dat de minister hier ook met vaart mee aan de slag gaat. Als er voorbeelden zijn van bepaalde steden, wil ik daar best met de heer Van Haga een keer naartoe rijden. Ik zie dat dus echt volledig anders. Ik zie ook heel veel wethouders en gemeenten die juist woningdelen toestaan. Vaak zijn het de woningbouwcorporaties en de hypotheekverstrekkers die moeilijk doen en niet eens de gemeenten.

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

Tot slot, misschien. Amsterdam, Leiden, Haarlem, Delft ... Ga zo maar door. Overal waar D66 opduikt in de gemeenteraden zie je een teruggang in de woningbouwopgave, omdat dat binnenstedelijk verdichten wordt gedemotiveerd. Tot slot het optoppen. Waar gaat dat altijd mis? Omdat er een D66-wethouder is die zegt: nee hoor, het bestemmingsplan zegt dit en dit, dus gaan we het niet doen. Hoe makkelijk zou het zijn — ik heb dit in alle voorgaande debatten gezegd — als we die bestemmingsplannen nu eens even aanpassen en zeggen: weet je wat, één bouwlaag erbij; dat mag gewoon, en dat bestemmingsplan gaan we aanpassen? Zolang er een D66-wethouder zit, gaat dat niet gebeuren, dus misschien moeten we aan de minister vragen om hierover een brief te sturen waarin staat: wij vinden dit goed; wij willen dat in de Tweede Kamer, dus het moet ook in de steden gebeuren.

De heer **Boulakjar** (D66):

Vroeger was het altijd de schuld van de PvdA. Tegenwoordig is het de schuld van D66, hoor ik. Nee, wat betreft het optoppen heb ik in een motie gepleit voor een optopbrigade; ik weet overigens niet of het een motie of een toezegging was. Daar gaat deze minister mee aan de slag. Er komt een landelijke optopbrigade — wie wil daar niet werken? — die straks al die gemeenten langsgaat om de gemeenten te helpen met het ombouwen, optoppen en aanplakken van flatgebouwen en kantoorgebouwen. Overigens, de gemeente waar het meest gebouwd wordt, is Amsterdam, met een wethouder van D66.

De **voorzitter**:

Laatste vraag.

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

Weer tot slot. Dit staat zo ver van de praktijk dat ik ... Ik neem de heer Boulakjar graag een keer mee voor een rondje langs de velden. Dan kunnen we zien hoe het echt gaat.

De **voorzitter**:

Dat is iets om naar uit te kijken, denk ik.

De heer **Boulakjar** (D66):

Jazeker.

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

Een van de zaken die ik mis in het plan dat D66 net heeft gepresenteerd, is een goede, vitale sociale sector. We zien in sommige gemeenten dat de wachtlijsten voor een sociale huurwoning soms wel jaren zijn. Het is dan ook heel erg belangrijk dat D66 maar ook deze minister de beloftes nakomen die ze doen als het gaat om die sociale sector. Dan gaat het om de afspraak dat een groot gedeelte van wat we gaan bouwen sociaal is en dat we landelijk 30% aan sociaal willen hebben. En wat blijkt als we alles doorrekenen? Dat dat aandeel sociale huurwoningen niet omhooggaat, maar dat het zelfs naar beneden gaat. Ik zou aan D66, aan de heer Boulakjar, willen vragen of hij het met DENK eens is dat die 30% op zijn minst nagekomen moet worden en dat we er daarom voor moeten zorgen dat de verkoop van sociale huurwoningen aan banden wordt gelegd, dat de sloop van sociale huurwoningen aan banden wordt gelegd en dat de corporaties meer ruimte hebben om te bouwen, dus dat we die honderden miljoenen aan belasting met de ATAD-regeling moeten afschaffen, omdat we het nu niet gaan halen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja, lang leve de woningbouwcorporaties, zou ik zeggen. Ik ben er een warm pleitbezorger voor dat woningbouwcorporaties een stap naar voren doen, hun verantwoordelijkheid nemen en aan de slag gaan met bouwen. Voor hen hebben we de verhuurderheffing afgeschaft, dus ja, die mogelijkheid hebben ze. Voor hen hebben we ook de markttoets opgeschort. We hebben het gemakkelijker gemaakt voor hen om sociale huurwoningen te bouwen. Het is een discussie over 30% of 28%. Weet u, het grootste knelpunt zit in het middensegment. Volgens alle rapporten zit het grootste knelpunt in het middensegment. Daarmee wil ik niet zeggen dat je dat moet voortrekken. Ja, we moeten volledig in volle vaart aan de slag. Twee derde moet betaalbaar. Een groot gedeelte moet sociaal. Een groot gedeelte moet in het middensegment. En er moet echt betaalbare koop worden gerealiseerd, want €405.000 is niet betaalbaar.

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

Het grootste knelpunt zit in het middensegment, is het antwoord van de heer Boulakjar. Wat de heer Boulakjar namens D66 dus eigenlijk zegt tegen al die mensen die jarenlang op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning en die zien dat dit kabinet de afspraken om 30% aan sociale huur te realiseren niet eens nakomt, is: blijf maar lekker nog langer op die wachtlijst staan. Ik heb niet eens het begin van een reactie gehoord van de heer Boulakjar om deze minister erop aan te spreken dat het aandeel sociale huurwoningen naar beneden gaat. Ik heb niet eens een antwoord gekregen van de heer

Boulakjar op de vraag of de ATAD-regeling afgeschaft moet worden waardoor we corporaties nog steeds voor honderden miljoenen belasten alsof het belastingontwijkende bedrijven zijn, wat ze niet zijn.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

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

Waarom laat D66 de mensen in een sociale huurwoning stikken met dit antwoord?

De heer **Boulakjar** (D66):

De verhuurderheffing afgeschaft. Daar staat de D66-handtekening onder. 30% sociale huur in heel Nederland. Daar gaat de D66-handtekening onder staan. De heer Van Baarle moet mij dus zeker niet verwijten dat ik niet loop voor de sociale sector. Maar ik zeg ook: rapporten wijzen uit — niet D66 wijst dat uit — dat het grootste probleem in Nederland is dat mensen met een middeninkomen geen woning kunnen vinden, omdat ze te veel verdienen voor sociale huur en te weinig om te lenen. Met deze rente raakt dat nog verder uit zicht. Ja, natuurlijk moeten we sociale huurwoningen bouwen waar het kan. Woningbouwcorporaties moeten aan de slag. De markttoets is afgeschaft, dus er is weer een drempel weg. De heer Van Baarle en ook zijn collega de heer Azarkan roepen het wel vaker over de ATAD-regeling. Het is zo'n complex Europees vraagstuk; dat doe je niet even met een motie of met een amendement. Dat vraagt echt heel veel werk. Laat woningbouwcorporaties nu met de afschaffing van de verhuurderheffing en de markttoets aan de slag gaan en laten zien dat ze willen bouwen en kunnen bouwen. Dan vinden ze D66 stevig naast hen om samen te knokken voor de sociale huursector.

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

De heer Boulakjar kan steeds met een lijstje aan maatregelen komen die D66 heeft ingevoerd. De kern van dit punt is: het is niet genoeg. Sterker nog, het leidt tot een daling van het percentage sociale huurwoningen in Nederland. Dat is doorgerkend. Daarom vraag ik aan de heer Boulakjar van D66: waarom wil D66 niet iets extra's doen voor de sociale sector, door bijvoorbeeld deze minister ertoe op te roepen om echt te kijken naar het afschaffen van de ATAD-regeling zodat corporaties honderden miljoenen extra kunnen stoppen in de bouw van sociale huurwoningen? Dan kan men echt werk maken van het voorkomen van niet-noodzakelijke sloop en de verkoop van sociale huurwoningen. We zien dat het nu niet voldoende is.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

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

Waarom is D66 niet welwillend om op dat punt mee te gaan?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nogmaals, woningbouwcorporaties hebben straks via de leencapaciteit 100 miljard te besteden in de komende 20 à 30 jaar voor de sociale woningbouwsector. Geld is echt niet het probleem voor de woningbouwcorporaties. Het probleem zijn de grondposities,

de stikstofproblematiek, de bouwkosten en de rente. Dat zijn de grote problemen op de korte termijn. Ik wil best een keer met de heer Van Baarle van DENK kijken wat we kunnen doen om het nog beter te maken voor de woningbouwcorporaties, maar op dit moment hebben we al twee grote stevige maatregelen genomen. Ze hebben zelf twee knelpunten benoemd: de markttoets en de verhuurderheffing. Die hebben we afgeschaft. Dat kost heel veel geld, maar daar zijn we toe bereid. Laat de woningbouwcorporaties potverdorie nu eens aan de slag gaan met het bouwen van al die woningen, juist voor de mensen die op de wachtlijst staan.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Boulakjar. Dan is het woord aan mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter. Er is niet één reden waarom de woningbouw stukt. Het zijn er een heleboel, zoals de hoge rente, de grondstoftekorten, de personeelstekorten en de hoge grondprijzen. Ze kwamen allemaal al langs in dit debat. Vanuit het rechtervak zullen we straks horen dat het de schuld is van deze minister, maar ik zou vanuit GroenLinks willen zeggen dat wij heel veel plannen van deze enthousiaste minister steunen. Hij pakt door. Hij probeert in het systeem voor elkaar te krijgen dat woningen betaalbaar worden. Dat is voor GroenLinks een heel belangrijk punt.

Maar de grote olifant hier in de Kamer is toch echt stikstof. Dat werd net ook al benoemd door mijn collega van de Partij voor de Dieren. D66 wil er geen stikstofdebat van maken. Dat snap ik, maar wij willen dat wel, want zonder vergunningen kun je helemaal niet bouwen. In Brabant is de vergunningverlening al stilgevallen en heel spoedig zullen alle andere provincies volgen. Aanstaande vrijdag komt de Ecologische Autoriteit met de natuurdoelanalyses, waarmee ze laat zien hoe de natuur er in Nederland voor staat. De situatie is zo schrikbarend slecht dat de vergunningverlening naar het inzicht van GroenLinks totaal stil zal vallen. Ik zou de minister willen vragen hoe hij hiernaar kijkt. Weet hij al wat die natuurdoelanalyses zijn en wat de effecten daarvan zullen zijn op de vergunningverlening?

Ik heb al eerder aan de minister gevraagd hoe hij kijkt naar de stikstofproblematiek. Ik vind dat hij daar veel te luchtig over doet, net zo luchtig als de ChristenUnie, die het heeft over het moment van nu. Maar als de vergunningverlening stilvalt, dan kunnen we over een jaar helemaal niks meer bouwen. Ik vind het heel zorgelijk dat de partijleider van deze minister, van het CDA, zegt dat het stikstofbeleid over een andere boeg moet, terwijl hij niet aangeeft op welke manier dat dan moet. Ik vraag de heer De Jonge hoe hij daarnaar kijkt. Met welk ander stikstofbeleid gaan we uit deze impasse komen, waar we al vier jaar in zitten?

GroenLinks weet het wel: er moet gewoon veel minder stikstof komen. De natuur moet daar allereerst van profiteren en vlak daarna ook de woningbouw. Dus laten we nu even geen luchthavens en snelwegen vergunnen, maar de prioriteiten op orde brengen, de natuur verbeteren en woningen bouwen. GroenLinks pleit voor een nationale stikstofbank. Op dit moment is het in stikstofland net het Wilde Westen. Iedereen met een dikke portemonnee koopt stikstofrechten en boerderijen op om het belang voor

elkaar te krijgen dat hij of zij belangrijk vindt. GroenLinks vindt dat de overheid daartussen moet zitten en dat wij hier als Tweede Kamer de prioriteiten moeten aangeven als het gaat om waar de stikstof naartoe moet gaan. Het moet gaan naar de natuur en de woningbouw, zoals ik net al zei, en niet naar luchthavens.

Het is pijnlijk dat de bouw superweinig stikstof uitstoot. Dat illustreert hoe slecht het gesteld is met de natuur. Je moet het eigenlijk zien als een emmer met stikstof, die helemaal overloopt. Als je er een heel klein beetje bij doet, via de bouw, dan valt de hele vergunningverlening stil. Dat is een grote zorg van GroenLinks. Wij kijken deze week ook met grote zorgen hierover naar het kabinet. Ik weet dat er druk overleg over is. Ik zou van deze minister echt wat meer willen weten over zijn inzet, want zijn hele agenda valt stil op het moment dat het stikstofprobleem niet wordt opgelost.

Tot slot, voorzitter. Elektrisch bouwen zou een oplossing kunnen zijn voor individuele bouwprojecten, omdat daar geen stikstof bij vrijkomt. Wat doet de minister om dat zo veel mogelijk te stimuleren?

Tot slot. De corporaties moeten meer kunnen bouwen, vindt GroenLinks. Ik vraag me af of de minister ziet dat er een rol is voor de overheid om commerciële ontwikkelaars die weigeren over de brug te komen, te overrulen en om tegen corporaties te zeggen: nou, proberen jullie het dan maar.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Bromet. Dan geef ik ... O, excuus, er is nog een interruptie van de heer Geurts, CDA.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik begin even over stikstof. Ik denk dat collega Grinwis het al wel duidelijk gemaakt heeft, maar ik hoor GroenLinks het hier nou weer verkondigen. Je kunt het wel honderd keer zeggen, maar dat wil nog niet zeggen dat het waar is dat er door de stikstofproblematiek bijvoorbeeld in Brabant niet meer gebouwd kan worden. Dat zei partijleider Kaag in een debat, maar daar kom ik zo wel even op. In Brabant worden er richting 2030 nog 130.000 woningen gebouwd. Er zijn daarbij geen problemen rondom stikstof; die kunnen gewoon gebouwd worden. Er zijn twee bouwprojecten in Brabant waarbij nu een probleem is: Willemspoort Zuid in Den Bosch, 500 woningen, en Waterpoort in Teteringen, 550 woningen. Dat zijn de daadwerkelijke problemen in Brabant. Het Algemeen Dagblad heeft daar een heel mooi verhaal over geschreven. Het oordeel over de uitspraak van mevrouw Kaag was: wat Sigrid Kaag zegt over Brabant — en dat is ook wat GroenLinks zegt — namelijk dat we niet kunnen bouwen, klopt niet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Nee, maar dat komt doordat de heer Geurts alleen naar vandaag kijkt. Dat ken ik ook wel van het CDA: altijd alleen maar kijken naar de korte termijn in plaats van naar de langere termijn. Er liggen vergunningen. Daar kun je gaan bouwen, dus dat zal ook nog wel een tijdje doorgaan. Maar sinds een paar weken geleden worden er geen vergunningen meer verstrekt, dus dat gaat op een gegeven moment heel, heel, heel veel pijn doen. Niet alleen GroenLinks zegt dat; ook Bouwend Nederland maakt zich

daar hele, hele grote zorgen over. En dit gebeurt niet alleen in Brabant, maar de natuurdoelanalyses die vrijdag komen, die beoordeeld zijn door de Ecologische Autoriteit en waarvan ik al weet dat ze echt diep, diep in het rood zijn ... Dat weet GroenLinks al jaren. Het CDA denkt altijd dat alles kan. GroenLinks denkt dat niet en vindt het echt heel erg dat de woningzoekende daar nu het slachtoffer van wordt, naast de natuur.

De heer **Geurts** (CDA):

Er worden zo veel woorden in mijn mond gelegd die ik niet gezegd heb. Nee, niet alles kan in Nederland. En ja, we zullen de stikstofuitstoot moeten verminderen. Daar wordt ook keihard door het kabinet aan gewerkt. Maar in de kern gaat het om het volgende. Er wordt steeds beweerd dat er niet gebouwd kan worden. Dat is gewoon onzin. Dat is één. Twee. Er kunnen tot 2030 gewoon 130.000 woningen gebouwd worden in Brabant. Dat is geen enkel probleem. Dat is echt de langere termijn, want we leven nu in 2023. Zeg dus niet dat het CDA alleen maar naar de korte termijn kijkt, want dat is echt niet waar. Blijf die tegenstellingen ook niet oproepen en blijf die markt daar ook niet zo op vastpinnen. Wat GroenLinks zegt, namelijk dat er niet gebouwd kan worden in Brabant, is gewoon niet waar.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voor GroenLinks is de langere termijn verder dan 2030. Wij hebben altijd al veel langer vooruitgekeken. Wij hebben niet ingestemd met de Programmatische Aanpak Stikstof, want we geloofden er niet in. Wij hebben al vanaf dag één, vanaf het moment dat het stikstofprobleem manifest werd, gezegd wat er moet gebeuren: minder vee, minder vliegen en minder verkeer. Dat is niet gebeurd. We zitten al vier jaar in een impasse. De volgende stap wordt het stilvallen van de vergunningverlening. En ja, dan kunnen er nog een paar huizen gebouwd worden. Dat is heel fijn, maar na 2030 valt het dan helemaal stil. Dit is een continu proces van vergunningverlening en bouwen. Daar moet je geen stilstand in hebben. Dat reken ik het CDA heel erg zwaar aan.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Bromet. Dan geef ik het woord aan de heer Van Haga, Groep Van Haga.

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

Voorzitter. De overheid heeft de woningmarkt in de afgelopen tien jaar volledig verstoord. In 2022 was het nettomigratiesaldo maar liefst 228.000 mensen. Daardoor is de vraag geëxplodeerd. Het aanbod bleef achter door de stikstofbouwstop, de CO₂-paniek, duurzaamheidseisen, verplichte warmtepompen, gasloos bouwen en de verplichting om 40% sociaal te bouwen. Vervolgens kwam dit kabinet met een frontale aanval op box 3-beleggingen, waardoor de particuliere beleggers massaal stopten met investeren. Maar de doodsteek kwam natuurlijk van minister De Jonge met de regulering van de middenhuur in combinatie met de WOZ-cap, waardoor beleggers, financiers en bouwers stopten met ontwikkelen. En nu zitten we met een totaal infarct op de bouwmarkt. De ambitie om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030 is dan volkomen hallucinant.

Voorzitter. BVNL heeft de volgende oplossingen. Stimuleer woningcorporaties om meer sociale woningen te bouwen en geef corporaties ook de mogelijkheden om woningen te verkopen aan huurders. Stimuleer het splitsen van grote woningen in kleinere woningen, met een minimum van bijvoorbeeld 30 vierkante meter. Schaf de kostendelersnorm af. Versnel het vergunningsproces voor bouwvergunningen. Pak scheefwoners aan; 20% van de huurders in sociale woningen woont scheef. Pak woonfraude van huurders aan, dus niet alleen van verhuurders maar ook van huurders. Pas bestemmingsplannen aan, zodat bestaande woningen opgetopt kunnen worden. Los de stikstofdwaling op; stikstof is geen probleem, maar zonder oplossingen voor deze stikstofonzin kan de minister zijn ambitie vergeten. Sta woningdelen en studentenhuizen weer toe en maak het transformeren van bedrijfsruimten naar woningen makkelijker. En tot slot: voer een asielstop in. Graag hoor ik per oplossing van de minister waarom die niet gebeurt en wat het effect zou zijn als we dit wél zouden doen.

Voorzitter, tot slot. Het beleid van dit kabinet heeft geleid tot een totaal bouwinfarct. De beloofde 900.000 woningen in 2030 zullen er gewoonweg niet komen. Het is tijd voor minder overheid, minder Hugo en meer vrije marktwerking, in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Haga. Dan geef ik het woord aan de heer Van Baarle van DENK.

De heer Van Baarle (DENK):

Voorzitter. De Nederlandse woningmarkt is een totale ramp. Er is een enorm woningtekort van meer dan 300.000. De huren zijn sinds 2010 met 40% gestegen. Er zijn jarenlange wachtlijsten voor een sociale huurwoning. De prijzen van koophuizen zijn sinds 2013 meer dan verdubbeld. Jongeren kunnen geen betaalbare huurwoning krijgen en ook geen hypotheek, die door de stijgende rente ook steeds duurder wordt. Jongeren worden gepakt, omdat hun studieschuld ervoor zorgt dat ze minder hypotheek kunnen krijgen. 32.000 mensen hebben zelfs helemaal geen woning en zijn dakloos. Ze slapen in een auto of op straat. Maar waar onze jongeren en andere Nederlanders geen woning kunnen krijgen, is de woningmarkt voor heel veel andere mensen nog steeds een feest, zoals voor sprinkhaanbeleggers en casinokapitalisten die zich hongerig op onze woningmarkt storten, louche pandjesbazen die de huren opdrijven en mensen uitknijpen, institutionele fondsen die onze sociale huurwoningen opkopen en grondbaronnen die onze bouwgrond uitmelken en onbebouwd laten. Dat is het vieze gedrag dat onze volkshuisvesting kapot heeft gemaakt. Het is veroorzaakt door smerig Ruttiaans rendementsdenken waardoor woningcorporaties sociale huurwoningen moesten gaan verkopen, door smerig Ruttiaans bezuinigingsdenken met miljarden aan belastingen voor woningcorporaties waardoor ze niet meer konden bouwen, door smerig Ruttiaans laissez-fairebeleid waardoor werd toegekeken hoe de huren werden opgedreven, door dom Ruttiaans afschuifbeleid door te bezuinigen op ambtelijke capaciteit en VROM af te schaffen, en niet in te grijpen als we zien dat een heel groot gedeelte van de bouwterreinen gewoon braak ligt als verdienmodel. De volkshuisvesting is totaal kapotgemaakt door Ruttiaans beleid.

Toen kregen we minister Hugo de Jonge, de man die op flashy foto's met een bouwhelm op heipalen de grond in slaat. De communicatieafdeling van zijn ministerie draait overuren. Hij gaat die woningmarkt wel even fiksen. Maar in flashy foto's van een minister kunnen de mensen in het land niet wonen. Na veertien maanden ministerschap lijkt het er namelijk op uit te draaien dat de minister, de minister van de niet nagekomen beloftes gaat worden. Hij beloofde 100.000 woningen per jaar te gaan realiseren. Maar het Economisch Instituut voor de Bouw becijfert dat we die 100.000 woningen dit jaar bij lange na niet gaan halen en dat er zelfs minder gebouwd gaat worden, ook in de komende tijd. In het afgelopen jaar zijn er door gemeenten minder bouwvergunningen afgegeven dan in het jaar daarvoor, terwijl deze minister bij zijn aantreden nog aangaf de vergunningsprocedures echt te willen gaan versnellen. De seinen staan op rood. De kernvraag is dan ook hoe deze minister ervoor gaat zorgen dat hij niet de minister van de niet nagekomen beloftes wordt en hoe hij gaat voorkomen dat hij wordt toegevoegd aan de lange lijst van politici die mensen in het land beloftes doen, maar het land vervolgens achterlaten met lege handen. De mensen in het land zijn de niet nagekomen beloftes van die politiek echt zat.

Dat geldt ook voor die andere belofte van minimaal 30% sociale huurwoningen in het land. Ook dat lijkt een loze belofte. Want tegenover de 250.000 nieuwe sociale huurwoningen in 2030, staan 87.000 sociale huurwoningen die gesloopt gaan worden en 63.000 sociale huurwoningen die verkocht gaan worden. Per saldo komen er dus maar 100.000 bij. Op deze manier stijgt het aandeel sociale huur niet, maar zakt het naar 25,7%. Dat is gewoon een kleiner in plaats van een groter aandeel sociale huur dat de afspraak is. Zelfs voor de meest wezenlijke categorie van de volkshuisvesting staan de seinen dus op rood. Dit is daarom de kernvraag van dit debat aan deze minister: hoe gaat deze minister voorkomen dat hij de minister van loze beloftes gaat worden?

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Baarle. Dan geef ik het woord aan mevrouw Den Haan van de Fractie Den Haan.

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

Voorzitter. Stikstof, pfas, een tekort aan bouwmaterialen en personeel, en enorm gestegen kosten, allemaal redenen waarom de uitvoering van de woningbouwopgave stagneert en het probleem op de woningmarkt groter en groter wordt. De stikstofcrisis, de woningcrisis, de klimaatcrisis, de crisis op de arbeidsmarkt en de oorlog in Oekraïne versterken elkaar en zorgen voor een web waarin we steeds verder verstrikt dreigen te raken. En ja, we kunnen nu inderdaad wel zeggen dat we eerder aan onze Europese verplichtingen rondom stikstof hadden moeten voldoen of eerder naar de demografische ontwikkelingen hadden moeten kijken, maar daar hebben we nu eigenlijk helemaal niks meer aan. Deze minister staat voor een enorme uitdaging. Wat mij betreft is het hier nodig dat coalitie en oppositie samen de schouders eronder zetten om te kijken hoe we dit enorme probleem kunnen oplossen. Want één ding is zeker, we willen allemaal dat onze kinderen in Nederland fijn kunnen wonen en dat gezinnen een prettig huis hebben waar de ouders hun kinderen fijn kunnen opvoeden. We willen ook allemaal dat onze ouderen in een passende, vertrouwde en veilige leefomgeving wonen waar zorg nabij is

en, natuurlijk, dat wonen ook voor iedereen betaalbaar is. Maar de woningmarkt moet dan dus wel van het slot.

Ik wil graag aan de minister vragen of hij mij kan vertellen — de collega van D66 had het er ook al over — hoe het zit met stikstofvrij bouwen. Ik heb mij laten informeren dat dit heel goed mogelijk is, bijvoorbeeld door veel meer elektrisch te bouwen. Maar een goede optie is ook prefabbouwen. Ik begrijp dat dat ook minder belastend is voor stikstofuitstoot en dat er in Nijmegen nu 500 woningen modulair en prefab komen om zo studenten, starters en arbeidsmigranten te huisvesten. Is het een optie om dit op een grootschalige wijze aan te pakken of zitten hier, behalve dat het ook veel duurder is, nog andere haken en ogen aan? Ik lees in de najaarsrapportage Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties dat er gewerkt wordt aan een certificatieregeling voor prefabwoningbouwconcepten? Hoe kan dit snel en landelijk uitgerold worden? Op Bonaire, een van onze gemeentes in Caribisch Nederland, wordt er voornamelijk al prefab gebouwd.

Vorige week hebben we het inderdaad gehad over wonen, zorg en ondersteuning voor ouderen. Een van de belangrijkste fundamenten voor de ouderenzorg is ouderenhuisvesting. Voldoende geschikte, passende ouderenhuisvesting, zoals nultredenwoningen, geclusterde woon-zorgvormen maar bijvoorbeeld ook hofjes, is belangrijk. We lopen enorm achter als het gaat over de opgave rondom ouderenhuisvesting. Mijn zorg is heel erg hoe we verpleegzorg thuis vorm kunnen geven als er geen passende huisvesting is en de verpleeghuisplekken bevroren worden. Prefabbouwen in het kader van ouderenhuisvesting is ook mogelijk, zelfs in woon-zorgvormen. Ziet de minister hier kansen als het erom gaat om toch tempo te houden in het opschalen van de woon-zorgvormen voor ouderen en is de minister voornemens om hierop in te zetten? Kan hij zijn antwoord toelichten? En dan, voorzitter, met betrekking tot de ouderenhuisvesting had de minister in het tweede kwartaal van vorig jaar de Monitor Ouderenhuisvesting toegezegd. Ik ben benieuwd hoe het daarmee staat, want ik heb hem nog niet gezien.

Voorzitter. Tot slot. We moeten alles op alles zetten en alle mogelijkheden benutten om het bouwen op gang te krijgen. Alleen op die manier kunnen we in ieder geval een groot deel van de woningen gebouwd krijgen. Ik ben ook benieuwd of de minister kennis heeft genomen van de twaalf actiepunten van Peter Boelhouwer en Jos Feijtel. Wat vindt hij daarvan? En ik wil de minister tot slot vragen: benut alle opties, want dat is heel erg nodig.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Den Haan. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, en goedemorgen. We zitten in een wooncrisis, en hier bovenop dreigt ook een bouwcrisis. Steeds dreigender worden de berichten dat de bouw vertraagt en soms

zelfs stilvalt, ondanks de ronkende ambities, stromen aan plannen en kekke fotoseries waar de minister mee begon. Nog steeds wordt er ook verkeerd gebouwd: te dure woningen die nu onverkoopbaar worden. Zolang rendement boven recht gaat, komt er geen einde aan de wooncrisis.

Voorzitter. Uitermate groots en meeslepend, en terecht, waren de woorden van de minister over hoeveel sociale huurwoningen er zouden moeten zijn. Nu blijkt dat het aandeel sociale huur niet stijgt, maar nog verder daalt. In 2012 hadden we nog 30% sociale huur, en na het bouwprogramma van De Jonge zal dat aandeel 25,7% zijn. Dat blijkt uit berekeningen van hoogleraar Johan Conijn. Deelt de minister deze cijfers? En waarom is de minister niet zelf met dit cijfer naar de Kamer gekomen? Mijn partij heeft daar vele malen vragen over gesteld. Dat de kabinetten Rutte I tot en met III een hekel hadden aan sociale huurwoningen is de SP duidelijk. Deze minister doet alsof hij de sociale huursector gaat redden, maar in werkelijkheid worden de wachtlijsten ieder jaar langer, met alle schrijnende gevallen van dien. Het beleid maakt deze situatie dus ernstiger.

Voorzitter. De minister denkt dat hij de ijsberg kan omzeilen, maar ik heb nieuws voor de minister: Nederland is al tegen die ijsberg aangevaren. Er wordt enorm veel water gemaakt gezien onder andere aan het aantal mensen dat dakloos is, gezien het aantal twintigers en dertigers dat nog steeds thuis woont. Terwijl de sociale huursector onder water staat, laat de minister het aanbod door verkoop, sloop en liberalisatie nog verder toenemen. Hoe kan het dat de nationale prestatieafspraken over de verkoop van sociale huurwoningen niet nageleefd worden? De SP wil dat de minister nu direct ingrijpt om erger te voorkomen. Wat je niet sloopt, verkoopt en liberaliseert, hoef je ook niet te bouwen.

Voorzitter. We moeten maatregelen nemen om door te bouwen in crisistijd om te zorgen voor betaalbare grond en om te zorgen dat er daadwerkelijk gebouwd wordt. Maar we moeten niet met publiek geld vooral private risico's gaan dragen. Zorg dat publiek geld bijdraagt aan het recht op wonen in plaats van op het rendement op wonen.

De minister heeft nu het plan gepresenteerd dat het Rijksvastgoedbedrijf ingezet gaat worden om bij te dragen aan het oplossen van onder andere de stikstofcrisis en de wooncrisis. Wij vinden dat idee als idee echt een goed idee. Maar we moeten wel zorgen dat de praktijk ook echt goed is. In de huidige praktijk geeft het Rijksvastgoedbedrijf niet per se het goede voorbeeld bij woningbouw. Ik noemde in een interruptiedebatje al het voorbeeld van Katwijk. Tegen de zin van de gemeente werden op de grond van het Rijksvastgoedbedrijf vooral hele dure woningen gebouwd. Ik kijk even naar de ChristenUnie, want ik weet nog van een boze ChristenUniewethouder die hier op bezoek kwam die na lange strijd er slechts een derde betaalbare woningen uit wist te slepen. Dat staat haaks op wat we hier hebben afgesproken. Gaat de minister dat veranderen, voor Katwijk waar hij al wel wat mooie woorden over gezegd heeft, maar vooral ook voor al die andere locaties? Als je rijksgrond gaat inzetten om daar vooral woningen op te bouwen die we niet nodig hebben om de wooncrisis op te lossen, wat zijn we dan aan het doen? Nu moet het Rijksvastgoedbedrijf nog steeds winst maken. Hoort bij deze plannen ook twee derde betaalbaar? Wat ons betreft mag dat ook meer

zijn.

Voorzitter. Ik rond af. We kunnen geen bouwcrisis op de wooncrisis stapelen. Uit eerdere crises weten we dat we door moeten blijven bouwen. Laat corporaties doorbouwen voor lagere en middeninkomens. Geef ze hiervoor grond en garanties. Maak de wooncrisis niet nog groter. Stop het slopen, liberaliseren en verkopen van sociale huurwoningen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik het woord aan de heer Kops, PVV.

De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Hoe is het mogelijk dat het aantal bouwvergunningen niet oploopt maar afneemt, terwijl de woningnood nog onverminderd groot is? Hoe is het mogelijk dat het woningtekort vorig jaar niet is afgenomen, maar verder is opgelopen, terwijl we nota bene weer een minister voor Volkshuisvesting hebben? Hoe is het mogelijk dat statushouders nog altijd voorrang krijgen terwijl de Nederlanders jarenlang, soms wel twintig jaar, op de wachtlijst moeten staan? Hoe is het mogelijk dat deze minister alle huishoudens van het gas af wil dwingen en tot een warmtepomp wil verplichten, terwijl zoveel mensen niet eens een dak boven hun hoofd hebben?

Voorzitter. Onder deze minister wordt de wooncrisis eigenlijk alleen maar erger en erger. Toegegeven, aan ambities geen gebrek. De minister wil dat er 900.000 woningen worden bijgebouwd. Op Twitter vliegen de flitsende filmpjes en foto's, voornamelijk van hemzelf, je om de oren. Er worden woondeals gesloten. Er worden programma's gepresenteerd over woningbouw, over betaalbaarheid, over leefbaarheid. Dat zijn allemaal veelbelovende stapels papier, maar er komt zo weinig van terecht. Ondertussen neemt het aantal economisch daklozen namelijk toe. Jawel: economisch daklozen. Dat zijn dus mensen met een baan, met een inkomen, met een gezin, met kinderen, maar zonder dak boven hun hoofd. Er zijn woningzoekenden die daarom van ellende in een auto slapen, alleenstaande vrouwen met kinderen die van camping naar camping trekken. Omdat deze mensen formeel zelfredzaam zijn, komen zij voor een daklozenopvang niet eens in aanmerking. Waarom krijgen deze mensen, die in nood zitten, geen voorrang, maar statushouders wel? Waarom leven deze mensen praktisch op straat, terwijl statushouders er warmpjes bij zitten? Waarom worden deze mensen feitelijk zo ontzettend in de steek gelaten door een falende overheid?

Voorzitter. Het is altijd wel wat: te weinig bouwvergunningen — ik zei het al — gedoe over bouwlocaties — dat hebben we ook al gehoord — en anders is stikstof wel het probleem. Het is altijd wat. We horen het zo vaak, vooral van de linkerkant van de politiek: de stikstofuitstoot moet omlaag, dus moeten de boeren stoppen; anders kunnen we geen woningen bouwen. Maar is dat wel zo? In zijn brief citeert de minister zelf het Economisch Instituut voor de Bouw dat zegt: 90% van de woningbouw veroorzaakt minder dan 0,1 mol per hectare per jaar en kan daarom zonder ingrijpende wijzigingen doorgang vinden. Kun je nagaan, zo weinig stikstof stoot de bouw dus feitelijk uit. De

vraag is dan wel wat dan eigenlijk het probleem is. Hoe kan het, zo vraag ik de minister, dat er dan toch zoveel bouwprojecten stilvallen? En natuurlijk de vraag: waarom is überhaupt zoiets als stikstof blijkbaar belangrijker dan zorgen dat mensen een dak boven hun hoofd hebben?

Voorzitter. Tot slot zou ik die minister nog even willen citeren. Enige tijd geleden zei hij in een interview met het Nederlands Dagblad: "De huidige bevolkingsgroei valt niet te huisvesten en dus moet het migratiesaldo omlaag". In een ander interview, met Trouw, zei hij: "Als het migratiesaldo blijft zoals het is, heb je zelfs aan die 900.000 woningen in 2030 lang niet genoeg; dan bouwen we tegen de klippen op". Ik zou de minister willen oproepen om dat dan te regelen. Dan hoeven er een stuk minder woningen bijgebouwd te worden. Misschien lukt het deze minister dan wel om de woningnood op te lossen.

Ik dank u.

De voorzitter:

Dank u wel. Een interruptie van de heer Van Baarle, DENK.

De heer Van Baarle (DENK):

We hebben in de bijdrage van de heer Kops ook weer de xenofobe toverstok van de PVV gehoord: het ligt allemaal aan die vluchtelingen dat we een probleem op de woningmarkt hebben. We kennen de heer Kops ook van de uitspraak dat driekwart van alle woningen die we zouden bouwen naar migranten zou gaan. Driekwart van de woningen zouden we voor migranten bouwen. Dat is zo'n xenofobe toverstok: gooi die migranten het land uit en dan zijn alle problemen opgelost. Maar dat is gewoon niet waar. Dat is gewoon niet waar. Ik citeer het CBS: "De groei van de huishoudens komt vooral door ouderen. De voorziene groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk voor rekening van 65-plussers." Dat is een citaat. Wat nou driekwart wordt door migranten veroorzaakt? Wat nou vluchtelingen veroorzaken het probleem op de woningmarkt? Dat is onzin.

De heer Kops (PVV):

De heer Van Baarle valt mij aan. Dat mag natuurlijk, maar eigenlijk zou hij deze vragen aan de minister zelf moeten richten. De heer Van Baarle citeert iets. Laat ik dat dan ook eens doen. Ik citeer deze minister: "Voor de vijftienjarige periode 2022 tot en met 2036 wordt de groei van de bevolking met in totaal 1,4 miljoen inwoners voorzien, waarvan 25% door natuurlijke aanwas en 75%" — meneer Van Baarle, dat is driekwart — "als gevolg van buitenlandse migratie. Die verwachte bevolkingsgroei vormt de basis voor de raming van de woningbehoefte." De heer Van Baarle kan dit nalezen in het antwoord op schriftelijke vragen van 9 september 2022, nummer 2022Z15607 op pagina 4. Al eerder heeft de voorganger van deze minister, mevrouw Ollongren, hetzelfde geantwoord.

De voorzitter:

De heer Van Baarle, laatste vraag.

De heer Van Baarle (DENK):

Het blijft een xenofob toverstokje. Het blijft een xenofob toverstokje van de heer Kops

door af te geven op migranten en Nederland voor te stellen dat daarmee alle problemen zijn opgelost. Dat is verwerpelijk. Natuurlijk is bevolkingsgroei een factor als het gaat om de woningbouwbehoefte. Maar het is niet alleen dat. Het is ook het feit dat mensen vaker alleen wonen en het feit dat we vergrijzing hebben. Het Centraal Bureau voor de Statistiek zegt dat de groei van de huishoudens vooral komt door die factor, namelijk doordat we vergrijzing hebben en doordat ouderen vaker alleen wonen. Ik zou het volgende aan de heer Kops willen vragen. Het is heel makkelijk om dingen uit antwoorden te halen en om dan te doen voorstellen dat migranten het probleem zijn. Dat is wat de PVV doet, maar uit de feiten blijkt dat het onzin is. Ik zou tegen u willen zeggen: stop daarmee.

De heer **Kops** (PVV):

Blablabla, zou ik willen zeggen, want de heer Van Baarle herhaalt zijn vraag, terwijl ik gewoon heel simpel citeer uit de antwoorden van deze minister. Ik zou hem dan willen vragen om de vraag die hij nu stelt over xenofobie en weet ik het allemaal, lekker aan deze minister te richten.

De **voorzitter**:

Dank u, meneer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, ik dank u, want hier komen we niet uit.

De **voorzitter**:

Dan geef ik het woord aan de heer Peter de Groot. Hij zal spreken namens de VVD.

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

Dank, voorzitter. Na jaren discussiëren is de vraag of er inmiddels al wordt gebouwd in Rijnenburg. Het antwoord is nee. En wordt er al gebouwd in de Gnephoek? Het antwoord is ook nee. Wordt er al gebouwd in Almere Pampus? Nog niet. In Lansingerland-Zoetermeer, 5.000 woningen langs de A12? Nee. Worden uitleglocaties, zoals Vechtpoort in Zwolle, geschrapt? Ja. Dat is toch niet vol te houden? Dat is toch niet uit te leggen aan al die starters die graag een woning willen? Het zijn bestuurders en politieke voorkeuren die hier de boventoon in voeren, en tegelijk maar klagen dat er een woningtekort is en dat de bouwprojecten in de stad zo moeizaam verlopen en zelfs stoppen. En dat terwijl deze minister voortvarend van start is gegaan met het maken van zijn programma's en met wetten die de positie van de huurders versterken. Hij wil mensen helpen om bestaande woningen te verduurzamen.

Voorzitter. De mensen die nog geen woning hebben, hebben nog niet zo veel aan die programma's en wetten. De VVD roept al jaren dat het meer en sneller bouwen van nieuwe woningen de enige echte oplossing is. Zodra het aanbod stijgt, neemt de krapte af, zijn er minder excessen, dalen prijzen en zijn er meer woningen betaalbaar. Dat is de enige echte oplossing om het woningtekort op te lossen.

Voorzitter. Maar ik ruik onraad: afgegeven vergunningen dalen, huizenkopers haken af en gerenommeerde investeerders in de huurmarkt trekken zich terug. Er werden al

vaker deskundigen genoemd, maar ook deskundigen van de Rabo en de ING en meerdere hoogleraren voorspellen een neergang in de bouw. Er hangen donkere wolken boven de bouwambities, en dat terwijl we honderdduizenden woningen nodig hebben.

Je zou zeggen: met een akkoord, een commitment op zak van de corporaties om 250.000 sociale huurwoningen en 100.000 middenhuurwoningen te bouwen, zit deze minister gebeiteld. Maar niets lijkt minder waar. Er ligt ook een nieuwe brandbrief met eisen van de koepel van woningbouwcorporaties Aedes op tafel. Marktpartijen en corporaties zetten hier en daar geen handtekening onder een woondeal. Gerenommeerde partijen zoals a.s.r. en leden van de IVBN, van pensioenfondsen tot aan verzekeraars die wel willen investeren in woningen in Nederland, laten wekelijks weten dat ze de hand op de knip houden. Deze partijen kiezen er liever voor om te investeren buiten Nederland, in een snelweg in Frankrijk of in duurzaamheidsprojecten, terwijl dat geld juist is opgebracht door Nederlandse inwoners. De pensioenen en die premies moeten maatschappelijk renderen. Waarom komt dat geld op dit moment niet terecht in de Nederlandse woningmarkt? Dat is toch de omgekeerde wereld?

De VVD vraagt daarom al jaren in verschillende moties om vooral te bouwen buiten de stad. Zoek de ruimte waar gebouwd kan worden. Waarom? Het is vaak minder complex, sneller en goedkoper. 60% van de woningzoekenden in Nederland zoekt een eengezinswoning. Die kun je simpelweg niet bouwen in hartje Eindhoven of hartje Zwolle. Daarom afsluitend de volgende vragen aan de minister.

Wanneer gaat de minister de buitenstedelijke woningbouw tot een echte prioriteit maken? Waar blijft die landkaart met een overzicht van de uitleglocaties? Wanneer pakt de minister de belemmeringen vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking bij het buitenstedelijk bouwen aan? Is de minister bereid om de buitenstedelijke locaties aan te wijzen als goedkopere versnellingslocaties en erop te sturen dat dit de doorbouwlocaties worden die we hard nodig hebben in deze moeilijke tijd? In hoeverre hebben marktpartijen en corporaties echt commitment getoond in de woondeals? Dan de laatste vraag, waarmee ik afsluit. Welke aanpassingen van beleid ziet de minister om de investeerders die nu hard weglopen van de huurmarkt weer terug te krijgen?

Voorzitter. Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel. Mevrouw Van Esch van de Partij voor de Dieren.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Ik vind het lastig dat we, als we gaan bouwen in de gebieden die de VVD nu noemt, dan dus ook gaan bouwen in de potentiële gebieden die de VVD-minister voor Natuur en Stikstof juist zo hard nodig heeft om natuur te creëren. Die VVD-minister is juist zo hard bezig om te proberen het stikstofprobleem op te lossen. Zij heeft ook nieuwe natuur nodig om dat te kunnen doen. Hoe gaat de VVD dan al de ruimte die we ook daarvoor nodig hebben, invullen? Ook op dit punt zullen toch keuzes moeten worden gemaakt.

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

Dat is een goede vraag. Ik denk dat ik hier niet sta te pleiten voor het bouwen in de natuur; zeker niet. Ik kan een mooi voorbeeld geven. Anderhalve week geleden was ik in Culemborg. Daar ben ik op bezoek geweest bij een grote woonwijk die buiten Culemborg gebouwd wordt. De bouwer bouwt daar een natuurinclusieve wijk, buitenstedelijk, in het weiland naast Culemborg. Ik was echt verbaasd — dat mag u best weten — want ik liep daar rond en hoorde al heel veel vogels in de net gebouwde nieuwbouwwijk. U mag best weten dat ik daarvan onder de indruk was, want die wijk wordt natuurinclusief gebouwd. Dat betekent dat die wijk ook een bijdrage levert aan natuurherstel en aan biodiversiteit. Ik denk dat zo'n aanpak kansen biedt om de twee opgaven die we hebben in Nederland aan elkaar te verbinden.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Alleen hoop ik dan wel dat we vanaf nu alles rondom het bouwen van die klimaatadaptieve, natuurinclusieve wijken ook daadwerkelijk gaan vastleggen in regelgeving. Als de VVD daar zo'n groot voorstander van is, moeten we dat nu met elkaar ook gaan afspreken. Maar de plannen van de regering gaan daar tot nu toe juist tegenin. De regering zegt: "We gaan daar wel naar kijken. We zien in de toekomst wel wat er kan; in 2025 gaan we misschien een keer zien of het klimaatadaptief kan." Dat druist in tegen die zo belangrijke plannen van de VVD-minister om natuur te creëren. Gaan we het dan nu eindelijk anders doen en gaan we nu de regelgeving ook echt zo maken dat al die wijken zo kunnen worden als in Culemborg?

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

Ik heb deze minister in eerdere debatten al ertoe opgeroepen — ik weet ook dat hij daarmee bezig is — om te komen met de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, om alle opgaven die er in Nederland zijn, van water en bodem sturend, de stikstofaanpak en de bereikbaarheid tot woningbouw, bij elkaar te brengen en in kaart te brengen. Op dit moment zie ik een kaart — waar de VVD ook voor pleit — van binnenstedelijke bouwprojecten, maar ik zie geen kaart van waar de buitenstedelijke bouwprojecten kunnen komen. Daarom doe ik zelf ook voorstellen voor locaties, waarvan ik denk dat ze geschikt zijn en die niet in het gedrang komen met de belangen die u ook benoemt. Dat is wat er moet gebeuren om het bij elkaar te brengen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Beckerman, SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik vermoed ook wel dat wij elkaar kunnen aanvullen. Het klopt dat de VVD al heel lang roept: bouwen, bouwen, bouwen. Absoluut. Rijden, rijden, rijden. Vliegen, vliegen, vliegen. Alles wat in een drie-eenheid komt, komt voorbij. Maar wat wil de VVD bouwen? We zien nu dat er heel veel dure koopwoningen worden gebouwd waar helemaal geen kopers voor zijn. Wat hebben we daaraan? Dan zetten we de schaarse bouwcapaciteit in, maar de wooncrisis lossen we er niet mee op. Dus wat wil de VVD bouwen? Is de VVD niet met ons van mening dat we juist betaalbaar moeten bouwen?

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

U hoort mij niet zo vaak dezelfde woorden drie keer achter elkaar uitspreken — dat laat ik graag aan een collega — maar ik sta er zeker voor dat we moeten bouwen. Ik sta er ook zeker voor dat we twee derde betaalbaar moeten bouwen. Dat staat ook in het coalitieakkoord waar onze handtekening onder staat. Maar ik ga nog een stap verder. U heeft mij er vaker voor horen pleiten dat je een nieuw te bouwen woning moet kunnen kopen of huren met het inkomen dat je hebt. Dat is de maatstaf voor of een woning betaalbaar is, ja of nee. Ik kan niet alle projecten overzien die tot nu toe geprogrammeerd zijn. Ik ben wel bij een aantal op bezoek geweest. Ik zie ook dat daar nog niet twee derde betaalbaar in zit. Maar de VVD gaat echt voor twee derde betaalbaar, voor de middeninkomens en de lagere inkomens dus, om er zo voor te zorgen dat ook zij kunnen wonen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Je kunt altijd de verschillen of de overeenkomsten zoeken. Laat ik vandaag voor de overeenkomsten gaan. De VVD noemde ook een heel rijtje van mensen die zeggen: wij verliezen rendement, wij rennen weg, wij gaan dit niet meer doen. Tegelijkertijd liggen er vandaag ook brieven van woningcorporaties die heel graag willen. Ze willen heel graag sociale huurwoningen bouwen, juist ook middenhuur, juist voor lage inkomens en middeninkomens. Laten we hen dan ook laten bouwen, zeker waar dat nu vaak misgaat: op de grond van het Rijksvastgoedbedrijf. Ik haalde net het voorbeeld van Katwijk aan, waar de gemeente moest strijden om een klein beetje betaalbaar te krijgen. Is de VVD het met ons eens dat we juist corporaties moeten laten bouwen, omdat dat aandeel alleen maar aan het dalen, dalen, dalen is? En gaan we dat ook doen op rijksgrond?

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

Met drie woorden spreken is aanstekelijk, maar ik probeer dat te voorkomen. Mijn oproep is ook om tot die doorbouwlocaties te komen. Daar zitten gronden tussen die ook in handen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn. We moeten op zoek naar waar de ruimte ligt, en dan niet zozeer de landelijke ruimte, maar ook de ruimte als het gaat over de waarde van de gronden en of daarop doorontwikkeld kan worden. Zijn dat de versnellingsgronden? Zijn dat de doorbouwlocaties? Ik heb er hier in de Kamer meerdere keren voor gepleit om woningcorporaties woningbouwcorporaties te noemen. Ik vind ook echt dat we ze op de afspraken die gemaakt zijn — die 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen — mogen aanspreken. Dat was ook mijn punt. Ik wil niet dat corporaties brieven sturen; ik wil dat ze gaan bouwen. Mijn oproep is om tot die locaties, die versnellingsgronden, te komen. Daar kunnen honderdduizenden woningen gebouwd worden waarvan twee derde betaalbaar. Daar zitten wat mij betreft ook die sociale huurwoningen, de middenhuur en ook de goedkope koopwoningen in. De rest is dure koopwoningen.

De **voorzitter**:

De laatste vraag, meneer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zat de VVD in Rutte IV? Ja. Zat de VVD in Rutte III? Ja. In Rutte II? Ja. In Rutte I ook? Ja. Gaat het goed met de woningnood? Nee. De inbrengen van de heer De Groot

worden een beetje platter de laatste tijd, terwijl zijn antwoorden op interrupties wel genuanceerd blijven. Ik probeer het dus ook bij interruptie.

De VVD ziet dat er te weinig wordt gebouwd en wil daar wat aan doen. Is de VVD ervoor te porren om gemeentes een premie te geven als ze nieuwbouwvergunningen geven? Dat helpt echt. Je moet echt overprogrammeren. Is de VVD er ook voor om een bouwplicht op te leggen als speculanten of eigenaren van grond weigeren te bouwen terwijl de gemeente dat wel wil?

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

De heer Nijboer en ik kijken echt anders aan tegen wat er aan de hand is. Laten we dit toch even op tafel leggen. We zien dat investeerders weglopen. Ze rennen hard weg. Ze trekken stekkers uit bouwprojecten. Ze lopen hard weg. We zien ambtenaren zwoegen in gemeentehuizen om er toch voor te zorgen dat bouwvergunningen rond komen. Dit zijn nou net de voorstellen die de heer Nijboer namens de Partij van de Arbeid doet: laten we de duimschroeven nog net iets verder aandraaien, ook bij ambtenaren; we gaan een premie geven op het moment dat ze harder werken. Maar waar zijn die mensen dan om harder te werken? Dat is de grootste vraag. Wat helpt een premie als er nu door ambtenaren al heel erg hard gewerkt wordt? Investeerders lopen weg. De overheid bouwt geen huizen. De overheid kan vergunningen verstrekken. Dat is wat de overheid moet doen. In alle werkbezoeken die ik heb afgelegd, heb ik geen ambtenaar zien metselen. Dat zullen toch echt de mensen moeten doen die 's ochtends opstaan en naar de bouw rijden. Dat is een samenspel. Ik geloof er niet in dat de basistaak van gemeentes sneller zal gaan als we extra geld geven, als we een soort premiestelsel voor vergunningen gaan neerzetten, zoals in het voorstel van de heer Nijboer.

Datzelfde geldt voor het tweede voorstel. Dat betreft die wegrennende investeerders. Ik denk dat het gaat over samenwerken, de problemen oplossen en zoeken waar de ruimte ligt, in plaats van over het nog verder onder druk zetten van die partijen. We hebben de markt gewoon heel hard nodig om te kunnen bouwen.

De **voorzitter**:

De laatste vraag van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik doe dat voorstel ook niet omdat ik vind dat de ambtenaren lui zijn en te weinig doen. De minister heeft ook aangekondigd dat hij gemeentes wil helpen met ambtelijke capaciteit. Daar ben ik zeer voor.

Maar het gaat ook over politieke keuzes die daaronder liggen. We kennen allemaal de steden, de middelgrote gemeentes, die te beroerd zijn om voldoende sociale huurwoningen te bouwen voor de mensen die die nodig hebben. Dat heeft ook met bouwvergunningen te maken. Het geeft wel druk als het wordt beloofd als je goed gedrag vertoont en als het wordt gestraft ... De VVD doet niet anders met de Huisvestingswet. Ik wil het daar vandaag niet over hebben, maar dat is precies het systeem dat de VVD met heel veel wikken en wegen, zweten en zwoegen, congressen en weet ik niet allemaal erdoorheen ... Dat werkt. En ik wil graag dat die woningbouw tot

stand komt en dat gemeentes voldoende gronden voor betaalbare woningbouw ... Daar heb je wel wat voor nodig.

Ik ben het er dus mee eens dat er meer ambtenaren bij moeten. Ik vind ook helemaal niet dat ze niet hard genoeg werken. Maar er zitten wel politieke keuzes achter, waardoor het soms niet tot stand komt. Die wil ik doorbreken. Ik zie dat de VVD dan de kop in het zand steekt en zegt: ja, we hebben beleggers nodig, we moeten samen praten en een beetje knuffelen en dan moeten we eruit komen. Nee, er moeten harde keuzes worden gemaakt.

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

Ik ben het hartgrondig met de heer Nijboer en de Partij van de Arbeid eens dat er harde keuzes gemaakt moeten worden: in de colleges waarin ook de Partij van de Arbeid zit en waar alleen maar binnenstedelijk gebouwd mag worden. Dat was mijn pleidooi. We moeten locaties aanwenden om ook buiten de stad die hard nodige sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen te bouwen, en met name eengezinswoningen. De Partij van de Arbeid vraagt daar ook om in de Kamer, maar is te beroerd om tegen de collega's in het land te zeggen: haal die belemmeringen eraf. Waarom gaat u niet buiten de stad? Ik heb de voorbeelden hier bij me. Ik heb de voorbeelden genoemd.

Het gaat inderdaad over keuzes maken. Mijn pleidooi hier vandaag is als volgt. Bouw meer buiten de stad. Zorg ervoor dat die goedkopere gronden beschikbaar komen. Buiten de stad is het minder complex. Daar zijn ook de woningen te bouwen waar de mensen om vragen. 60% van de mensen vraagt om een eengezinswoning. Ik denk dat we daarnaar moeten kijken, meneer Nijboer.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik hoor de woordvoerder van de VVD honderd keer het woord "investeerder" noemen. Ik hoor de woordvoerder van de VVD pleiten voor bouwen in het groen, daar waar die investeerders grond hebben aangekocht waarmee gespeculeerd wordt. Maar waar is nou de huurder in dit verhaal, of degene die een woning zoekt? Als ik praat met mijn medewerkers, dan vraag ik de laatste tijd steeds: wat betaal je nou voor je woning? €1.100 betalen jonge mensen van 27 die beleidsmedewerker zijn. Vanochtend hoorde ik iemand, een alleenstaande met gewoon een dienstverband, zeggen: €2.200 per maand. Dat wordt betaald aan die investeerders, waar de VVD zo graag voor opkomt.

Ik hoor een heel verhaal over wiens schuld het allemaal is dat de crisis zo groot is als die nu is. Het zijn de gemeentes. Het zijn de linkse stadsbesturen. Het is het binnenstedelijk bouwen. Waar is de zelfreflectie van de VVD? Al die jaren dat de VVD hier aan het roer stond, wat geleid heeft tot deze crisis, waarin corporaties niet hebben kunnen bouwen ... Is er één ding waarvan de heer De Groot zegt: dat hebben we als VVD echt verkeerd gezien en dat gaan we nu anders doen?

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

Ik vind het echt een vals frame — dat is precies waar het in de politiek fout gaat — om te stellen dat ik hier pleit voor bouwen in de natuur. Dat is gewoon absoluut niet waar. Daar

pleit ik hier niet voor. Ik sta hier ook niet te pleiten voor investeerders die op dit moment in een klein deel van de huurmarkt de excessen veroorzaken. Het staat in mijn bijdrage: we moeten excessen wegnemen. De minister, dit kabinet, pakt excessen in de huurmarkt ook aan, mede vanwege het coalitieakkoord. Dat is wat we aan het doen zijn. En u vraagt waar de reflectie zit! Wij hebben hierover al vaker het debat gevoerd. Ik heb toen zelfs gezegd: als ik in het fotoboek kijk, zie ik dat ik er tien jaar geleden ook anders uitzag. De VVD kijkt ook anders naar wat we nu moeten bouwen. De VVD heeft haar handtekening eronder gezet dat we 250.000 sociale huurwoningen erbij moeten bouwen. De VVD heeft haar handtekening eronder gezet dat we goed naar de middengroepen moeten kijken omdat daar de problemen heel erg groot zijn en mensen geen woning kunnen vinden die ze met hun inkomen kunnen betalen. Dat is toch een behoorlijke reflectie van de VVD. Maar ik laat me hier niet aanpraten dat we willen bouwen in de natuur. Ik laat me ook niet aanpraten dat wij hier alleen staan te pleiten voor speculanten en grootschalige investeerders. Ik heb het hier over nette investeerders die bezig zijn om onze pensioenen, die wij in Nederland hebben opgebracht en waarvan we later willen genieten, in Nederland te houden, met een normaal rendement. Zo kunnen mensen die op zoek zijn naar een woning, een huur- of een koopwoning, hier wonen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

De mensen die ik spreek gaan van woning naar woning omdat ze geen vast huurcontract kunnen krijgen, omdat ze geen goedkope woning kunnen vinden, nergens, omdat ze vijftien jaar op een wachtlijst moeten staan voordat ze aan de beurt zijn, omdat ze geen hypotheek kunnen krijgen ... Waar zijn die nette investeerders dan? De huren die die medewerkers betalen, zijn €1.100 per maand. Zijn dat nette investeerders, die €1.100 huur per maand vragen voor een woning?

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

Die nette investeerders rennen nu hard weg omdat er midden in de stad, waar ook GroenLinks graag wil bouwen, niet gebouwd kan worden. Wij moeten die investeerders helpen om voor een maatschappelijk goed rendement te bouwen door buitenstedelijk — buitenstedelijk, dat is ook het pleidooi van de VVD — locaties vrij te maken. Zo zorgen we ervoor dat we de woningen bouwen waarvoor ook u pleit.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Groot. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. We leven in crisistijd, in woningnieuwbouwcrisistijd. We zien deze perfect storm al maanden aankomen. We hadden het in interruptiedebatjes al over de oorzaken, waarbij ieder zijn eigen inkleuring geeft. Ik zou er misschien nog de lessen die we geleerd hebben na de kredietcrisis aan willen toevoegen. Toen hebben we cruciale onderdelen van de sector failliet laten gaan; denk aan een heipalenproducent, een van de twee, als ik het me goed herinner. Daardoor zaten we jaren later nog met schaarste in woningbouwmaterialen en met extreem dure materialen. Zo hebben we jarenlang de rekening betaald van het beleid dat we in die kredietcrisis hebben gevoerd. Mijn vraag

aan deze minister is wat zijn antwoord wordt op de woningnieuwbouwcrisis in de tijd waarin we nu leven, inclusief dit laatste voorbeeld van de onvolprezen heipalenproducent.

Voorzitter. Afgelopen maandag had ik een enthousiaste club mensen van onze jongerenbeweging PerspectieF hier in de Kamer op bezoek. Het ging over wonen. Ja, wat is nou mooier dan een avondje bomen over wonen. Voor deze jongeren, net werkend, scholier of student, die thuis wonen of in een krakkemikkige studentenwoning — vaak wel gezellig — ziet het woonperspectief er donker uit. Er zijn extreme wachttijden voor een sociale huurwoning. Een koopwoning ligt buiten het bereik door de snel stijgende hypotheekrente en tegelijkertijd nog te hoge prijzen. De realisatie van middenhuurwoningen stopt. Er is geen eenvoudige panacee. We hebben jarenlang de volkshuisvesting veronachtzaamd. We hebben huizen als verdienmodel laten ontstaan. We hebben daarmee een steeds grotere woonongelijkheid gecreëerd. Er is dus, nogmaals, geen eenvoudige panacee.

Tegelijkertijd ligt er al een enorme stapel moties, over grondbeleid, over het beschikbaar stellen van grond voor woningcorporaties, over de doorbouwgarantie, of over uitbreiding van het WSW naar de middeldure huur. Ik ben eigenlijk wel benieuwd wat de minister op dit moment met deze moties doet. Wat kunnen we tegemoet zien? Hij had het zelf over een aantal benodigde chirurgische ingrepen. Ik ben wel benieuwd welke dit zijn en wanneer die komen.

Voorzitter. In het vervolg heb ik nog drie korten punten. Allereerst ga ik in op de woningcorporatie als aanjager van de woningbouwproductie. Trouw berichtte over de achterblijvende bouw van de corporatiewoningen, die professor Johan Conijn al had voorzegd in een scenarioanalyse. Hoe gaat de minister het duistere scenario van Johan Conijn afwenden?

Ik reik drie punten aan. Geef de corporaties ruimte. Corporaties kunnen niet met een rijke man trouwen, maar ze kunnen wel lenen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dat kent een maximale borg. Voor twee corporaties is die grens van 3,5 miljard al bereikt en tien stevenen daarop af. Wil de minister die grens loslaten?

Over grond zijn allerlei toezeggingen gedaan, maar hoe waarborgt de minister de afspraken over grond en locaties voor corporaties uit de woondeals?

Dan kom ik op het thema doorbouwen. Ik zie overigens dat ik gezien de spreektijd even door moet gaan. De onzekerheid in de markt leidt er momenteel toe dat men eerst het eigen huis verkocht wil hebben alvorens een nieuwe woning te kopen. Dit is verholpen als de ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen de bestaande woning koopt en doorverkoopt. Dat was namelijk succesvol in de jaren na 2008, maar nu wordt dit verhinderd door de overdrachtsbelasting en de termijn van zes maanden. Ziet de minister brood in dit middel?

Ik doe ook nog een oproep voor innovatie, zoals het bouwen van huizen in een fabriek. Het Friese voorbeeld kwam al langs, maar ik denk ook aan een concept als Enhoused.

Dat is grootschalig, modulair, hartstikke duurzaam, veel goedkoper dan de traditionele en de huidige industriële bouw en zonder stikstofprobleem. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Als laatste ga ik in op doorstromen. Ik zou de minister willen oproepen om met een campagne te komen en anderszins, bijvoorbeeld met de "iedere boomer in huis met een zoomer"-leus. Daarmee bedoel ik te zeggen dat er grote woningnood is, terwijl we nog nooit meer vierkante meters per Nederlander hadden dan nu. Als ouderen niet naar een seniorenwoning kunnen omdat die er niet is of omdat dat ze dat niet willen, laat ze dan alsjeblieft iemand er in huis bij nemen.

Tot zover.

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

Meneer Grinwis en ik hebben elkaar ook getroffen bij het WOZO-debat. Ik heb hem toen gevraagd naar ouderenhuisvesting. Hij heeft nu in ieder geval een deel van de oplossing leuk bedacht met de "iedere boomer een zoomer"-leus; zo zei u het toch? Die is leuk, maar dit helpt natuurlijk niet als het gaat over wonen met zorg. Ik heb het volgende net even uitgezocht. Ik heb niet voor niks bij de minister gevraagd naar de Monitor Ouderenhuisvesting. De laatste cijfers van het ministerie zijn van 2020. Daarin hebben we het over 3,8 miljoen huishoudens van 55-plussers, waarvan er nu al bekend is dat 341.000 mensen in een ongeschikte woning wonen. De prognose is dat er in 2050 meer dan 800.000 ouderen met beperkingen een aangepast huis nodig hebben. Dat aantal is enorm; daar zijn we niet op bedacht. We moeten nu 290.000 woningen gaan bouwen voor ouderen, maar die zijn er nog niet. Ik wil toch graag van de ChristenUnie horen wat de visie op ouderenhuisvesting is. Bouwen voor ouderen levert aan de ene kant doorstroom op, dus het is ook de oplossing voor jongere mensen, maar aan de andere kant biedt het ook een oplossing voor ouderen die een aangepaste woning zoeken. Wat gaan we in de tussentijd doen? Ik hoop dat u even tijd heeft genomen om daarover na te denken. Wat gaan we in de tussentijd doen met die ouderen die dat aangepaste huis en die zorg niet kunnen krijgen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De afgelopen week zat bomvol debatten, dus ik heb niet verder doorgedacht over de vraag van collega Den Haan; dat spijt me. Maar ik ben het wel met haar eens. Ik denk ook wel dat we daar hetzelfde over denken. Ook hiervoor heb ik niet het wondermiddel, maar zolang nieuwbouwwoningen er niet zijn, moeten we toch ons best doen om die woningen zo veel mogelijk geschikt te maken en aan te passen zodat mensen daar toch zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Uiteindelijk is een geschikte seniorenwoning vaak de oplossing, maar dat is geen oplossing voor de hele groep ouderen. Niet elk huis is groot genoeg om je te kunnen terugtrekken op de benedenverdieping. Dat gebeurt nu vaak in grotere huizen; ouderen maken dan de slaapkamer op de begane grond om daar toch zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen.

Het is dus een combinatie van zo veel mogelijk inzetten op woningaanpassingen, bijvoorbeeld met hulp van de Wmo — daar vroeg mevrouw Den Haan al eerder aandacht voor — en inzetten op nieuwbouw. En als we die nieuwbouw plegen, zullen we

dat zo veel mogelijk ook dementievriendelijk moeten doen, zodat we niet alleen maar focussen op de vraag of je als ouder ergens terechtkunt; het gaat erom dat je er ook terechtkunt als het onverhoopt minder gaat als je ouder bent.

De voorzitter:

Een laatste vraag van mevrouw Den Haan.

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

Dank aan de collega voor het antwoord, maar de oplossing is er nog niet. Ik vind het jammer dat hij niet heeft nagedacht over dit probleem, want het is echt een heel groot probleem. We zitten bij elkaar op de gang, dus ik zou zeggen: laten we gewoon een kop koffie met elkaar drinken en kijken hoe we dit samen kunnen oplossen, want de urgentie is heel groot.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik neem dat aanbod graag aan. Ik ga zeker eventjes binnenlopen en we gaan gezellig een kop koffie drinken. Ik heb er natuurlijk wel over nagedacht, alleen niet sinds vorige week. Het punt is dat hier geen eenvoudige oplossing voor is. We hebben natuurlijk vorige week een uitgebreid debat gehad over het sluiten van verzorgingshuizen en over het gegeven dat wij niet goed zijn voorbereid op de vergrijzing. Daar zitten we al middenin en die neemt nog enorm toe tot 2040. Dus we moeten alle middelen aangrijpen. Dat zit 'm deels in nieuwbouw — als je die nieuwbouw pleegt, alsjeblieft, doe dat dan ook zo veel mogelijk dementievriendelijk — en in het aanpassen van de huidige woningen. En ik denk dat gemeenschapsvorming heel belangrijk is, zowel in knarrenhofjes of dergelijke oplossingen, als bij het openstellen van je huis voor een zoomer om op die manier iets aan die woningnood te doen, maar ook iets aan gemeenschap, waarmee je elkaar tot een hand en een voet kan zijn. Dat is ook een aspect in deze samenleving. En als de woning misschien niet helemaal geschikt is, of je erg vereenzaamd bent, zorg dan alsjeblieft dat er een hand en een voet in de buurt is om je te helpen.

De voorzitter:

Dank u wel. U moet echt gaan koffiedrinken; uw interrupties zijn op, sorry. Mevrouw Van Esch wilde iets eerder? Nee. De heer De Groot was namelijk eerder. De laatste vraag van de heer De Groot, VVD.

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

Ik ken de heer Grinwis van de ChristenUnie als iemand die elke dag aan het nadenken is over vernuftige oplossingen voor de woningmarkt. Vandaag lanceert hij er ook een: het verlagen van de belasting. Tenminste, als ik hem goed begrepen heb. Dat is mijn eerste vraag. Ik stel gelijk twee vragen in één, voorzitter. Heb ik dat goed begrepen of moet de ontwikkelaar die 10,4% overdrachtsbelasting dragen?

De tweede doelstelling is het transformeren van kantoorpanden en andere panden tot woningen. Pleit de heer Grinwis ervoor om ook daarnaar te kijken? Want die overdrachtsbelasting zit natuurlijk ook in de weg op het moment dat een pand getransformeerd moet worden tot een woning.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb in een eerder stadium samen met collega Geurts en collega Nijboer een pleidooi gehouden voor een doorbouwgarantie om projecten niet stil te laten vallen als 50% verkocht is en je een hupje moet nemen naar 70%. Dat zou in de komende jaren veel extra woningen kunnen opleveren. Ik heb het ook gehad over het uitbreiden van het WSW. Laten we woningbouwcorporaties in ieder geval de mogelijkheid geven om extra stappen te zetten ten aanzien van middeldure huur. In de jaren tachtig waren we in tijden van crisis ook in staat om extra te bouwen.

Ik kwam nog een ander voorstel tegen, dat in de kredietcrisis succesvol is toegepast. Bij nieuwbouw nam de ontwikkelaar tijdelijk de bestaande woningen over en verkocht die vervolgens door, waardoor hij het risico van het stilvallen van de productie en het risico van de verkoper overnam. Degene die het huis koopt, kan dan in één keer tegen een heel hoog percentage overdrachtsbelasting aanlopen, zoals collega De Groot al zei. Normaal gesproken zou deze transactie niet hebben plaatsgevonden, dus je zou kunnen betogen dat het geen budgettaire ingreep is. Maar volgens de regels van Financiën is dit wél een budgettaire ingreep. Ik zeg hier niet dat dit per se de oplossing is, want ik weet ook dat we naar een krappere begrotingsbesluitvorming toe gaan en dat niet zomaar alles kan. Maar ik geef dit wel mee aan de minister en ik vraag hem om dit serieus te verkennen, want ik denk dat dit in de praktijk een oplossing kan zijn om het nieuwbouwmotortje aan de gang te houden. Want het kernprobleem op dit moment is dat dat nieuwbouwmotortje stilvalt. Ik neem de suggestie van die transformatie graag over en speel die door naar minister De Jonge.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik heb het gevoel dat de coalitie heeft afgesproken dat we het vandaag niet over stikstof gaan hebben, maar dat kan helaas niet. Ik wil nog even terugkomen op het hele stikstofprobleem en op het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw, dat de heer Grinwis eerder in een interruptie richting mij aanhaalde.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee, van het CPB.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Oké. Maar het Economisch Instituut voor de Bouw heeft ook een onderzoek gepubliceerd. Daarin staat: 90% van de bouw zou zomaar door kunnen gaan, want dat is maar 0,1 mol stikstofuitstoot, dus dat kan gewoon doorgaan. Ik wil hier nog een keer benadrukken dat alle projecten, ook als ze maar 0,1 mol stikstof uitstoten, langs dezelfde stikstoflat moeten worden gelegd. Ik ben benieuwd naar de visie van de ChristenUnie hierop. Dit geldt voor alle vergunningen. Ik ben benieuwd of de ChristenUnie inziet wat de consequentie daarvan is voor bouwprojecten. Wat doet dat voor de investeerders, voor de bouwers, voor het aannemen van personeel en voor de onzekerheid? In hoeverre is stikstof dan nog steeds een klein probleem volgens de ChristenUnie?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Stikstof is geen sinecure. Het is geen klein probleem. Maar er is nu sprake van een

acute vraaguitval door de snel oplopende rente. Dat heeft zowel aan de kant van de projectontwikkelaars als aan de kant van de kopers een gigantische impact op de realisatie en de koop van nieuwbouwwoningen. Er is een gebrek aan bouwgrond et cetera et cetera. Al die andere oorzaken hebben op dit moment een grotere impact dan stikstof. Tegelijkertijd is stikstof natuurlijk een groot probleem, allereerst voor de natuur en vervolgens voor allerlei projecten. In eerste instantie is het een veel groter probleem voor de infrastructuur dan voor de woningbouw.

Het is inderdaad waar dat je een probleem hebt in de woningbouw als je boven de 0,05 mol per hectare per jaar uitkomt. Alleen, het grootste deel van de woningbouwprojecten in Nederland zit onder die grens van 0,05 mol per hectare per jaar. Dat is de grens waarbij je extra inspanningen moet verrichten om een woningbouwproject tot stand te kunnen brengen. Als een bouwvrijstelling vervalt, waardoor je een extra berekening et cetera moet doen, dan levert dat op z'n minst vertraging op. Dat vraagt om extra capaciteit, zowel bij de gemeentes als bij de projectontwikkelaars. Ik bagatelliseer het dus op geen enkele wijze. Alleen waren mijn interruptie op collega Van Esch en mijn bijdrage in het debat erop gericht om het in de juiste proportie te zien, en om het zwaarste, als het gaat om woningbouw, het zwaarst te laten wegen. Maar in algemene zin is de stikstofproblematiek voor Nederland echt een serieus probleem.

De voorzitter:

Mevrouw Van Esch voor een laatste vraag.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ja, afrondend. Ik wil zeker de ChristenUnie ervoor waarschuwen om niet weer te vervallen in hetzelfde idee als we de afgelopen jaren hebben gezien — dat natuurlijk vooral vanuit het CDA komt — namelijk dat het allemaal wel zal meevallen. Want 90% van die nieuwbouwwoningprojecten, waarover de heer Grinwis het ook heeft, moet wel degelijk weer langs de stikstofmeetlat. Die moeten daarlangs. Daar moet weer opnieuw naar worden gekeken. Daar moet een natuurvergunning voor worden aangevraagd. Bouwend Nederland geeft nou juist zo duidelijk aan dat de onzekerheid die het weer doorgaan van dat proces met zich meebrengt, bij die projecten zo veel extra problemen geeft. Er wordt gezegd: we gaan geen mensen aannemen als we niet zeker weten dat onze project doorgaan. Er zijn dat soort verzoeken. Ik zeg richting de ChristenUnie: neem dat probleem dan ook net zo serieus als die andere, want dit komt wel degelijk uit diezelfde bouwwereld als waarover de heer Grinwis het heeft.

De voorzitter:

De heer Grinwis. Geen herhaling, maar een reactie op de vraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb op zich geen oproep nodig om dit probleem serieus te nemen. Daar zijn heel veel andere redenen voor, ook redenen omtrent woningbouw, maar in de woningbouw worden we op dit moment geconfronteerd met nog grotere problemen. Helaas, zou ik willen zeggen. Dat is voor nu mijn reactie. Ik denk dat het antwoord helder is: de meeste woningbouwprojecten kunnen op dit moment gelukkig door.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Grinwis. Dan geef ik het woord aan de heer Geurts. Hij zal spreken namens het CDA.

De heer Geurts (CDA):

Voorzitter. Ik wil beginnen met een algemene opmerking. De titel van het debat van vandaag is: het niet waarmaken van de woningbouwambities. Ik heb hem maar geciteerd. In mijn ogen klopt die titel niet, want het doel om 80.000 woningen te realiseren in 2020, is gehaald. Daarmee is ook de eerste stap richting de 900.000 gezet. Op basis van de meest recente Inventarisatie Plancapaciteit is nationaal voldoende plancapaciteit beschikbaar om deze doelstelling te behalen. Ik vind het daarom ongepast om nu al te spreken over het niet waarmaken van woningbouwambities.

Voorzitter. Volkshuisvesting staat weer op de agenda. De ambities zijn hoog. Er is veel tegenwind; daar is door mijn voorgangers al over gesproken. Maar als je ziet wat deze minister en zijn ambtenaren in korte tijd voor elkaar hebben gebokst, dan kan je daar alleen maar respect voor hebben. Het is nu zaak om door te bouwen en ervoor te zorgen dat de plannen die er liggen, worden gerealiseerd.

Voorzitter. Met alle bouwambities maak ik mij er zorgen over of er een gezonde mix van sociale huur, middenhuur en koop tot stand wordt gebracht in steden. In ons plan voor heel Nederland hebben we niet alleen de ongelijkheden tussen verschillende regio's op papier gezet, maar ook de binnenstedelijke ongelijkheden aangekaart. Om deze ongelijkheid terug te dringen, is het van groot belang dat niet alle sociale woningen op één plek in de stad terecht komen en alle duurdere woningen op een andere plek landen. We willen niet per project aangeven hoeveel wat waar moet komen, maar ik denk dat enige sturing wel noodzakelijk is. Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Het oplossen van de woningcrisis is haalbaar als er in elk dorp en elke stad een straat wordt bijgebouwd. Tot die conclusie kwam het Economisch Instituut voor de Bouw eind vorig jaar. Het CDA wil de regels voor bouwen in het groen versoepelen — daarmee bedoel ik echt niet in een bos of in de natuur — zodat elke gemeente de ruimte krijgt om een straat bij te bouwen. Dat bedoelen we dus letterlijk. Zo zorgen we ervoor dat jongeren en senioren in hun eigen gemeente kunnen blijven wonen. De Ladder voor duurzame verstedelijking — de VVD-collega had het er ook al over — is vaak een sta-in-de-weg voor logische oplossingen. De minister is bezig met een evaluatie. Wanneer zouden we die mogen verwachten?

Voorzitter. In ons visiestuk over volkshuisvesting met het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA hebben we geconstateerd dat de woningcorporaties opnieuw een sleutelrol moeten krijgen in het bouwen van woningen. Door de afschaffing van de verhuurderheffing, waarvoor we ons als CDA hard hebben gemaakt, hebben we de corporaties weer de middelen gegeven om aan de slag te gaan. Ze staan ook in de startblokken, maar een grote bottleneck is de beschikbaarheid van locaties voor hen. Gemeenten stellen te weinig grond beschikbaar aan woningbouwcorporaties en de grondprijs bij marktpartijen is relatief hoog. Ik heb een vraag aan de minister, namelijk: wanneer komt de brief over het grondbeleid?

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Boulakjar, D66.

De heer Boulakjar (D66):

Ja, een korte vraag. Het gaat niet over odeur; wees daar maar niet bang voor. Het gaat over de Ladder voor duurzame verstedelijking, een instrument van de provincies om goed te kijken waar je buitenstedelijk kunt bouwen en waar vooral kansen liggen voor binnenstedelijk bouwen. Volgens mij pleit de heer Geurts, eerder ook al in een visiedocument, voor afschaffing van die ladder, want de heer Geurts denkt dat die ladder knellend kan werken voor de bouw. Ik heb deze vraag in een eerder debat gesteld aan de heer Goudzwaard van JA21, die ook een motie indiende voor het afschaffen van die ladder: kan de heer Geurts mij aangeven in welke provincie bij welk project die ladder knellend heeft gewerkt waardoor de bouw niet heeft kunnen plaatsvinden?

De heer Geurts (CDA):

Dat wordt de makkelijkste vraag van het begin van deze middag. Dat is in de provincie Noord-Holland en dat zijn alle bouwprojecten die buitenstedelijk aangevraagd zijn door gemeentes, maar waar de provincie Noord-Holland moeilijk over doet.

De heer Boulakjar (D66):

Dat is één voorbeeld in Noord-Holland ...

De heer Geurts (CDA):

Nee, niet één voorbeeld.

De heer Boulakjar (D66):

... waar eventueel een wethouder of een gedeputeerde zo'n instrument heeft gebruikt om niet te willen bouwen, misschien vanuit een ideologisch standpunt, maar in de rest van Nederland wordt gewoon gebouwd met die ladder. Omdat het in Noord-Holland fout gaat, wil de heer Geurts die hele ladder dus maar afschaffen.

De heer Geurts (CDA):

De vraag was: noem één provincie. Ik heb er dus één genoemd, maar er zijn meerdere provincies die bij bouwprojecten toch wel heel strak naar die ladder kijken. Wij zijn van mening dat er in de situatie waarin we nu zitten, zo veel andere wet- en regelgeving is dat je die ladder gewoon niet meer nodig hebt en dat je dan gewoon buitenstedelijk zou kunnen bouwen. Overigens kan de ladder ook problemen opleveren voor binnenstedelijk bouwen. Daar hebben we het nog niet over gehad; dat doen we wel op een later moment, maar ook daar zit de problematiek. In Noord-Holland is het heel manifest naar boven gekomen, maar er zijn meer provincies die die ladder te pas en misschien te onpas gebruiken.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Geurts (CDA):

Voorzitter. Ik heb meerdere malen aandacht besteed aan anticyclisch bouwen. Het is

van groot belang dat we door blijven bouwen, ook nu er meer tegenwind is ontstaan. We zullen niet kunnen ontkennen — dat hebben we vanmorgen ook allemaal gehoord — dat de productie dreigt terug te vallen. Ik vind dat ook een zorgelijke ontwikkeling. Misschien gewoon de open vraag: de minister ziet die ontwikkelingen ook; wat ziet hij nog meer voor mogelijkheden om dit tegen te gaan? Er is al een paar keer aan gerefereerd: wij hebben samen met de gewaarde collega's Grinwis en Nijboer een motie ingediend met daarin wat handvatten voor een mogelijke doorbouwgarantie. Ik ben heel nieuwsgierig — de minister heeft dat in het commissiedebat al toegezegd — hoe hij daarmee omgaat.

Voorzitter. Het CDA wil, in tegenstelling tot wat GroenLinks en een paar anderen aangaven, wel praten over stikstof. Door het wegvallen van de bouwvrijstelling lopen nieuwbouwprojecten vertraging op. Het CDA betreurt dat nu vooraf bij alle bouwprojecten vrij intensieve berekeningen gemaakt moeten worden, terwijl bij de meeste kleine tot middelgrote woningbouwprojecten — die gaan tot zo ongeveer 100 woningen ver weg van Naturagebieden — al duidelijk is dat ze geen schade voor de natuur opleveren. Dat bleek ook wel uit een data-analyse van Cobouw. Ik denk dat ik in de tweede termijn een motie indien over dat het op basis van de data van de AERIUS-berekeningen mogelijk is om een generieke depositieberekening te maken voor die kleine tot middelgrote woningbouwprojecten. Dan zien we wel hoe de minister op deze motie gaat reageren.

De **voorzitter**:

U bent aan het einde van uw betoog?

De heer **Geurts** (CDA):

Ja, en ik ben ook door mijn spreektijd.

De **voorzitter**:

En u bent ook door de spreektijd.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik heb overigens nog één seconde over.

De **voorzitter**:

Ja, precies. Mevrouw Bromet, GroenLinks, laatste vraag.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Over stikstof en de plannen die de heer Geurts heeft voor een motie, zeg ik dat dit het zoveelste geitenpaadje is dat weer bewandeld gaat worden. Daar kijken we dus niet naar uit. Maar mijn vraag is eigenlijk het volgende. Het CDA heeft gezegd — dat lees ik in de krant — dat het stikstofbeleid op de schop moet en dat alles anders moet. Wat gaat er veranderen?

De heer **Geurts** (CDA):

Mevrouw Bromet begint nu al gelijk over een motie te praten, terwijl ze de inhoud nog niet eens kent en ze heeft daaraan al gelijk de emotie "geitenpaadje" gehangen. Als dat de manier is waarop we de discussie met elkaar voeren, namelijk op basis van niet

weten waar het over gaat al zeggen dat het niet kan, dan kunnen wij in Nederland niet verder. Op de vraag die mevrouw Bromet ook stelde, kan ik een heel lang antwoord geven. Er moet namelijk gewoon een aantal dingen gebeuren. Maar het is gewoon een feit dat we stikstof terug moeten gaan dringen. Als dat is waar GroenLinks zich zorgen over maakt, zeg ik dat het CDA zich daaraan ook zal blijven committeren.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Geurts. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de kant van de Kamer.

De beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter:

Ik schors de vergadering tot 13.00 uur. We hebben daarna eerst de beëdiging van een nieuwe collega en daarna vervolgen we het debat.

De vergadering wordt van 12.23 uur tot 13.00 uur geschorst.

Niet waarmaken van de woningbouwambities

Niet waarmaken van de woningbouwambities

Aan de orde is de voortzetting van het **debat** over **het niet waarmaken van de woningbouwambities**.

De voorzitter:

Aan de orde is nu het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. Ik ga ervan uit dat de minister het signaal heeft gekregen dat hij nu verwacht wordt plenair aanwezig te zijn.

Ik schors de vergadering voor een enkel moment.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Aan de orde is het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities, de eerste termijn aan de kant van het kabinet. Het woord is aan de minister.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Het is belangrijk om dit debat te hebben vandaag, want het is goed om het met elkaar te hebben over die enorme taak en zeker ook over de enorme tegenwind die we daarbij ervaren. Sinds de start van het kabinet is de taak die we hebben veel groter geworden, want we zijn harder gegroeid dan vooraf geraamd. Sinds de start van het kabinet is ook de tegenwind fors toegenomen. Je kunt eigenlijk zeggen dat dat op alle fronten het geval is. De bouwkosten zijn gestegen. Het gebrek aan locaties knelt steeds meer. Het arbeidsmarkt vraagstuk knelt steeds meer. De procedures knellen steeds meer. Het stikstofprobleem knelt steeds meer. Maar de

tegenwind die verreweg de grootste rem vormt op dit moment is de rente. De rente is veel harder gestegen dan de woningprijzen zijn gedaald. Daardoor valt het aantal nieuwbouwwoningen heel snel terug en valt het aantal verkochte woningen heel snel terug. Als de rente namelijk harder stijgt dan de prijzen dalen, dan kunnen kopers niet meer kopen, of dat nou particuliere kopers of beleggers zijn.

Dat betekent dat we tegen een dip aan kijken. We zullen er alles aan moeten doen om te zorgen dat we die dip zo kort mogelijk laten duren. Maar een echt panacee, één oplossing voor alles, is er natuurlijk niet. We kunnen niet toveren. We kunnen wel heel hard werken met elkaar en die dingen doen die ons te doen staan. Ik wil graag alle daarover gestelde vragen doornemen. Dat wil ik in twee grote blokken doen. Het eerste blok gaat over de taak en de regie daarop. Wat is eigenlijk de omvang van de taak, bijvoorbeeld de bevolkingsgroei? Hoe doen we het met de regie op de locaties, de regie op grond, de regie op betaalbaarheid, op doelgroepen? De taak en de regie daarop is één groot blok. Het tweede is de tegenwind en wat we kunnen doen om daartegenin te trappen. Er is financiële tegenwind. Er is tegenwind wat betreft de regulering, de procedures, de capaciteit, stikstof, alles wat ons op die punten te doen staat. Dan heb ik natuurlijk traditiegetrouw nog een blok varia. Zo zou ik graag de beantwoording willen doen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Maar even meteen over die rente. Ik ben het eens met de minister dat het waar is dat de rente inderdaad gestegen is, maar dat de huizenprijzen zich daar nog niet op aangepast hebben. In een vrijemarkteconomie is het natuurlijk wel normaal dat de woningprijzen dalen wanneer de rente stijgt. Dat is nog niet gebeurd. Het wordt heel vaak als een nadeel gezien dat de prijzen dalen, maar voor de starters is het weer een voordeel. Je kunt er dus op vele manieren naar kijken. Is de minister dat met mij eens?

Minister **De Jonge**:

Ja, zeker. De woningprijzen moeten dalen. Dat is juist goed. De zorg is juist of dat wel snel genoeg gaat. De rente is gestegen naar een niveau dat eigenlijk best heel normaal is, 5%. Ik denk dat er velen in deze zaal zitten die hun eerste huis met een hoger rentepercentage kochten. We hebben meer dan 100.000 woningen per jaar gebouwd met een hoger rentepercentage dan nu. Het punt is dat de leenruimte voor mensen daardoor natuurlijk wel heel veel kleiner is. Wat ze kunnen betalen is dus wel heel veel minder. De woningprijzen hebben zich daar nog niet op aangepast. Die zijn in de afgelopen periode natuurlijk op een absurde manier gestegen, juist als gevolg van die veel te lage rente. Die dalen niet navenant op dit moment. Daarom zei ik dat ons grootste probleem op dit moment is dat de rente veel harder is gestegen dan de woningprijzen zijn gedaald. Als die woningprijzen niet snel gaan dalen, dan blijven de kopers nog wat langer uit voor de nieuwbouwwoningen die gebouwd moeten worden. Er is heel veel tegenwind van alle kanten, maar deze tegenwind vormt met kop en schouders op dit moment de grootste rem. Die levert ook de grootste zorg op voor de nieuwbouw.

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

Ik hoor het woord "tegenwind" een paar keer vallen. Daarbij werden alleen de rente en

de bouwkosten genoemd. Volgens mij vergeet de minister twee belangrijke dingen. Dat is ten eerste migratie. De markt is gewoon een markt van vraag en aanbod. Door ongelofelijke migratie-aantallen neemt de vraag gewoon toe. Een tweede effect is zijn eigen handelen, het Hugo-effect, de regulering van middenhuur. De minister zegt terecht dat de woningprijzen moeten dalen. De vraag is alleen of dat moet komen doordat de overheid de huren gaat laten dalen of de prijzen gaat laten dalen, of dat we gewoon vraag en aanbod met elkaar in balans moeten brengen door migratie te stoppen en meer woningen te creëren.

De voorzitter:

De minister is net begonnen.

Minister De Jonge:

Ja, ik ben net begonnen. Ik had echt een ijzeren orde in gedachten. Ik zie de Partij voor de Dieren al naar voren stuiven. Die gaat het natuurlijk over stikstof hebben. Ik had nou juist zo'n ijzeren orde aangebracht om orde, rust en regelmaat aan te brengen in dit debat. Ik begin dus echt met het blok over de taak, de omvang van onze taak en de regie daarop. Dan kom ik bij een deel van de vragen, waaronder de vraag: hoe komt het eigenlijk dat we 900.000 woningen moeten bouwen? Dan komen we vanzelf aan onze demografische groei en aan migratie. Daarna gaan we al die elementen van tegenwind nalopen in het tweede blok.

De voorzitter:

Ik stel voor dat de minister eerst even ingaat op alle vragen en dan krijgt u per onderwerp de gelegenheid om daarop te reageren. Meneer Van Haga, dit kost u geen interruptie.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

En dan neem ik aan dat migratie en het Hugo-effect daar gewoon in worden meegenomen.

Minister De Jonge:

Natuurlijk kom ik op de vragen die zijn gesteld.

De heer Wassenberg (PvdD):

Ik neem het even over van mijn collega Van Esch. Zij kan er nu niet bij zijn. De minister zegt: ik ben nog bezig met een inleiding. Daarom kan ik dit ook beschouwen als een inleiding op mijn interrupties. Dat gaat dan toch over die tegenwind. De minister zegt dat we allemaal tegenwind hebben, maar komt de grootste tegenwind niet vanuit zijn eigen kabinet? Als het dadelijk over nieuwbouw gaat, heeft hij te maken met collega Hoekstra, die bijvoorbeeld zegt: die doelen zijn niet heilig; we kunnen het misschien allemaal uitstellen. Ik heb het dan niet over woningen die nu nog verkocht moeten worden, maar ik heb het over nieuwbouwprojecten. Die worden vaak tegengehouden, omdat er gewoon geen stikstofruimte is. Ik weet dat die stikstofruimte niet het grote probleem is vanuit de bouw, maar wel vanuit de veehouderij. Deze minister heeft daar dus wel een heel groot probleem mee door de tegenwind vanuit zijn eigen kabinet en vanuit zijn eigen collega's.

De voorzitter:

Dank u wel. De minister heeft een opbouw. Het eerste blok gaat echt heel breed. U krijgt antwoord op de gestelde vragen. Ik weet zeker dat stikstof daar ook in zit.

Minister De Jonge:

Ons grootste probleem is echt de gestegen rente en de niet navenant gedaalde woningprijzen. Dat is ons grootste probleem. Maar ook stikstof vormt een probleem. Daar ga ik op in. Dat is ons tweede blok. Wij hanteren de liturgie van dienst.

Allereerst de regie op de taak. Wij hebben vaker met elkaar het gesprek gevoerd over wat de omvang van onze opdracht is en hoe we de regie op de volkshuisvesting kunnen hernemen. Ik denk dat breed de analyse wordt gemaakt en gedeeld dat in de afgelopen jaren de rol van op zijn minst de rijksoverheid te klein is geworden als het gaat over de volkshuisvesting. We moeten die regie hernemen. De markt brengt niet als vanzelf vraag en aanbod in evenwicht. De optelsom van alle decentraal gemaakte keuzes helpt ons niet als vanzelf van ons grote landelijke woningnoodprobleem af. Er is gewoon te weinig gebouwd. Er is te weinig betaalbaar gebouwd.

Dat betekent dat we onze regie moeten hernemen. Dat doen we ook. In de kern hernemen we die regie door landelijk heel duidelijk te maken wat de doelstellingen zijn, wat de omvang van onze opdracht is, de 900.000. Ook maken we duidelijk wat daarvan betaalbaar moet worden gebouwd, namelijk twee derde betaalbaar. We maken duidelijk wat daarin ieders taak is. We hebben de taken toebedeeld aan de provincies en aan de regio's en de gemeenten. Via de regionale woondeals hebben we daar afspraken over gemaakt. We moeten ook de wettelijke instrumenten versterken om te zorgen dat we iedereen aan de afspraken kunnen houden. Dat doen we met een serie aan wetten die we allemaal dit jaar gaan behandelen, onder andere de Wet versterking regie volkshuisvesting, waarin we meer instrumenten krijgen. Daarnaast sturen we natuurlijk ook via geld dat we te verdelen hebben. Dat is best heel fors. Ik ga daar later nog op in.

Ik denk het goed is om daarbij te zeggen dat we bijna klaar zijn met het sluiten van de regionale woondeals, op één provincie na. Elf provincies hebben de regionale woondeals gesloten. De afspraken die daarin zijn gemaakt, tellen op tot wat nationaal de omvang van die opdracht is.

De heer De Groot vraagt of marktpartijen daar voldoende bij zijn betrokken. Zij zijn wel betrokken, maar niet voldoende. Ik wil dat marktpartijen veel meer betrokken raken, met name daar waar het gaat over het sturen op locaties. Daar kom ik zo op terug, met name in de beantwoording van de vragen van de heer De Groot.

Maar eerst de omvang van de opdracht en waar deze eigenlijk vandaan komt. Die heeft voor een belangrijk deel te maken met de demografische groei die wij doormaken. Die begint natuurlijk met het woningtekort dat wij nu al hebben. We hebben er in de afgelopen jaren meer mensen bij gekregen dan we woningen erbij hebben gekregen. Dat betekent gewoon dat het woningtekort in de afgelopen jaren is opgelopen. Het woningtekort is nu ruim 300.000 woningen groot. Dat is een woningtekort van 4%. Dat maakt dat eigenlijk iedereen in zijn omgeving wel iemand kent die tegen dat vraagstuk

aanliep. Misschien was het jarenlang iets van horen zeggen, vanuit de statistiek of vanuit de krant. Maar inmiddels is het een probleem geworden dat iedereen in zijn eigen omgeving kent. Jonge mensen kunnen bijvoorbeeld niet starten en blijven gewoon bij moeders thuis wonen. Starters kunnen niet een volgende stap in hun leven maken en kunnen geen gezin beginnen, omdat daar gewoon de woning voor ontbreekt. Ouderen kunnen niet de stap maken naar een kleinere woning — al zouden ze best heel graag willen — omdat die woning er gewoon niet is. De woningnood is inmiddels zo'n ongelofelijk groot probleem dat het de bestaanszekerheid van mensen aantast. Dat maakt ons allemaal zeer gemotiveerd om daarmee aan de slag te gaan.

Ik denk dat het niet helpt om daarbij groepen tegenover elkaar te zetten. Dat vind ik echt polariseren, want geen van deze groepen heeft er schuld aan dat wij in de afgelopen jaren met elkaar te weinig hebben gebouwd en te duur hebben gebouwd. Dat is een probleem dat we wellicht het allerbeste een jaar of tien geleden hadden kunnen oplossen. Maar het een-na-beste moment is nu. Daarom moeten we nu gewoon alles op alles zetten om te zorgen dat we zo veel mogelijk woningen bouwen.

Dan de opbouw van onze opdracht. Ik denk dat we niet om de feiten heen moeten lopen zoals ze zijn. De feiten zijn dat we op dit moment al een enorm tekort hebben op het aantal bestaande woningen en dat we een forse groei hebben van het aantal huishoudens. Die groei bestaat uit twee elementen. Het eerste element is de migratie. Uiteraard is er ook natuurlijke aanwas, maar de meest forse groei is afkomstig van migratie. Daarnaast krimpt de gemiddelde huishoudensgrootte. Dat is een vergrijzingseffect. Beide effecten leiden ertoe dat ongeveer twee derde van de opdracht die we hebben wordt verklaard door de groei van het aantal huishoudens. Van die andere één derde wordt een deel verklaard door het inlopen van het huidige woningtekort; een ander deel wordt verklaard door de sloop-nieuwbouw, die er ook altijd is. Dat maakt dat wij in de optelsom 900.000 woningen te bouwen hebben. Dat is geen statisch gegeven, want we proberen ieder jaar opnieuw te bezien wat ons te doen staat.

Ik hoor natuurlijk heel veel: "De minister heeft zo'n enorme ambitie. Komt het nu doordat de minister altijd zo positief is dat hij zegt: we gaan wel eventjes 900.000 woningen bouwen?" Sommige mensen maken er zelfs van dat het een belofte zou zijn. Nee, het is onze taak. Als het ons niet lukt om die taak waar te maken, lossen we het woningtekort niet op, maar maken we het woningtekort groter. We weten dat het woningtekort op dit moment zo veel mensen raakt, dus we hebben dat woningtekort gewoon in te lossen met alles wat we in ons hebben.

We moeten onder ogen zien dat hierbij twee elementen van belang zijn: meer regie voeren op de volkshuisvesting en meer grip op migratie. Beide elementen spelen een rol. Ik denk dat we daar niet voor weg moeten lopen. Ik heb u vaker toegelicht wat we daarvoor doen en wat we daaraan doen. Overigens komt u daar op gezette tijden over te spreken. Maar het is goed om te zien en te onderkennen wat de omvang van onze opdracht is.

Een van de belangrijkste manieren om aan regie te doen, is niet alleen het maken van bestuurlijke afspraken, maar ook ervoor zorgen dat we ook voldoende locaties hebben

om de bestuurlijke afspraken waar te maken. We moeten dus voldoende doorzettingsmacht hebben. Daarom willen we ook de wet wijzigen, om te zorgen dat we locaties kunnen aanwijzen als die eindelijk in het gedrang blijven komen doordat bijvoorbeeld provincies en gemeenten daarover met elkaar steggelen.

Wat hebben we nu gedaan? We hebben grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, zeventien in totaal, zowel binnen- als buitenstedelijk. Wij hebben 6 miljard euro vrijgemaakt om de infrastructuur aan te leggen om die grootschalige woningbouwlocaties te ontsluiten. In alle regionale woondeals hebben we gezegd: we moeten afspraken maken over hoeveel woningen we bouwen, voor wie we bouwen, maar vooral ook waar we bouwen. Dat is misschien wel het meest taai onderdeel geweest van de woondeals. Daar zijn we ook nog niet klaar mee.

Gemiddeld genomen over alle provincies is er zo'n 130% plancapaciteit, maar we weten dat een flink deel van die plancapaciteit niet zonder meer gebouwd kan worden. Dat heeft weer alles te maken met de financiële problematiek die we hebben. Dus je zult zien dat businesscases niet meer rond gerekend kunnen worden, dat projecten in de vertraging gaan of dat beleggers zich terugtrekken. Dat betekent dat we alles op alles moeten zetten om te zorgen dat we locaties naar voren kunnen halen. Daarvoor hebben we in de regionale woondeals afgesproken dat we werken met regionale versnellingstafels. In die versnellingstafels — dat is mijn eerste antwoord op de vraag van de heer De Groot — moeten overheden en marktpartijen daadwerkelijk met elkaar kijken welke locaties noodgedwongen naar achter gaan, maar ook welke locaties naar voren gehaald zouden moeten worden. Daarbij vind ik dat we ons de religieuze twist tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen niet kunnen veroorloven.

Hoe zit het dan wel met het binnen- en buitenstedelijk bouwen? Het eerste is dat we voldoende locaties moeten hebben. Dat is echt het eerste dat van belang is. Als we heel veel eerder waren begonnen met het aanwijzen van die locaties, had het wellicht gekund dat je die volledige 900.000 woningen zou kunnen bouwen op de reeds aangewezen locaties. Ik twijfel daarover zeer, omdat ik weet dat er locaties naar achteren geschoven zullen worden. Dat betekent dat we andere locaties naar voren zullen moeten schuiven. Met alleen maar binnenstedelijk gaat het ons niet lukken om het tempo te halen en ook niet om de aantallen te halen tot en met 2030. Is binnenstedelijk te prefereren? Ja, natuurlijk is binnenstedelijk te prefereren. We leven in een heel erg druk landje en dat landje wordt steeds drukker. Als je niet méér binnenstedelijk doet, dan betekent dat dat je te veel open ruimte opmaakt. Dat wil niemand. Moeten we ons beperken tot binnenstedelijk? Nee, zeker niet. We zullen het de komende periode ook juist meer buitenstedelijk moeten doen, bijvoorbeeld door kleinere gemeenten of dorpen de gelegenheid te bieden er een straatje bij te bouwen. Dat is goed voor de leefbaarheid en het is goed voor het benutten van kansen voor kleinere woningbouwprojecten die relatief eenvoudig zijn aan te leggen, zonder heel veel infra-investeringen.

We zullen ook gelegenheid moeten bieden aan locaties die sneller bebouwd kunnen worden, zodat die daadwerkelijk sneller bebouwd kunnen worden. Mijn aanname is dat, daar waar nu grosso modo de verhouding al een derde buitenstedelijk en twee derde binnenstedelijk is, die verhouding iets gaat wijzigen in de komende jaren en dat er meer

buitenstedelijk zal kunnen worden toegevoegd. Is dat dan de panacee voor alles? Nee, dat is het ook niet, want heel veel grootschalig buitenstedelijk vraagt ook weer heel veel nieuwe infra-investeringen. We investeren in deze periode al 7,5 miljard in infra, met 105 versnellingsprojecten en 17 grootschalige woningbouwlocaties. Nog meer geld voor infra is er op dit moment niet. Je zult dus buitenstedelijke locaties moeten zoeken die zich ook makkelijk laten ontwikkelen.

Zal ik hier even een komma zetten, voorzitter? Ik zie de heer Grinwis namelijk al een tijdje bij de interruptiemicrofoon staan.

De voorzitter:

Yes. De heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Aan deze pacificerende woorden van de minister over binnenstedelijk versus buitenstedelijk bouwen heb ik niks toe te voegen. Dat lijkt me een heel verstandige lijn. Ik heb wel een vraag over het punt dat hij daarvoor maakte. De locatievraag — waar bouwen we? — is een van de meest prangende vragen op dit moment. Bij de huidige woningnieuwbouwcrisis zou je bepaalde heel belangrijke zaken, zoals water en bodem sturend, zomaar naar achteren kunnen duwen. We hebben daar afgelopen maandag een debat over gehad. Een van de afspraken die zijn gemaakt, is dat pas vanaf 2025 die structurerende beslissingen op het gebied van locatiekeuze en water en bodem echt gaan bijten. Daarvoor is de planvorming al zo ver, dat daar wat minder rekening mee wordt gehouden. Hoe voorkomt de minister, zeker in deze tijd van crisis, waarin we blij zijn met iedere woning die wordt gebouwd, spijtbeslissingen en dus dat goedkoop duurkoop is en we uiteindelijk, over 30, 40 jaar, toch op de koffie komen?

Minister De Jonge:

U maakt een terecht punt. Ik heb hier lang met collega Harbers over gesproken en notie genomen van de motie die u heeft ingediend. Als kabinet gaan we daar natuurlijk op reageren. Maar ik wil er toch wel aan toevoegen waarom we deze keuze hebben gemaakt. Om betaalbaarheid hebben we dezelfde keuze gemaakt. Je begint natuurlijk nooit met een tabula rasa op het moment dat je start met een kabinetsperiode. Wat je niet zou moeten willen, is dat je alle plannen die in de pijplijn zitten — en soms al vergund zijn — in het gedrang brengt. Dat kunnen we ons zeker niet veroorloven omdat er zo'n vraaguitval in de kopersmarkt is. Wat dus vergund is en gebouwd kan worden, laat dat alsjeblieft gewoon gebouwd worden.

De orderportefeuilles voor 2023 zitten vol, maar ze raken voor 2024 al behoorlijk leeg. Als wij nog meer woningen in het gedrang laten komen, dan helpen wij de koper en de huurder niet. Wordt er nu dan op heel onhandige plekken gebouwd? Nee, dat is natuurlijk ook niet zo, want water en bodem sturend is niet een geheel nieuw principe. Dat wordt wel degelijk al een hele tijd gehanteerd door waterschappen, provincies en gemeenten. Maar dat gebeurt niet strikt genoeg. Dat ben ik zeer met u eens. De komende periode worden we wat orthodoxer in de leer. Ik denk dat dat wijs is, want als je dat niet doet, dan ben je inderdaad bezig met het doorschuiven van de schade naar de volgende generatie, want die schade gaat er komen.

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

Over de woorden van de minister over binnen- en buitenstedelijk en dat het niet alleen over locaties gaat, hebben we al vaak gedebatteerd. Het is ook geen verrassing voor de minister dat de VVD pleit voor een fair balance tussen binnen- en buitenstedelijk, en meer naar buiten toe. Waarom meer naar buiten toe? Dat is omdat ik de minister ook weleens uitgedaagd heb om te kijken naar een nieuwe Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Na de Tweede Wereldoorlog hebben we in Nederland doorgebouwd vanwege de grote groei. In de jaren negentig, nu en tien, hebben we met Vinex-locaties die grote groei kunnen opvangen. Er is een echt langjarige planning nodig voor die buitenstedelijke uitleglocaties. Ik zie wel een kaart voor binnenstedelijke verdichtingsgebieden ...

De **voorzitter**:

Komt u tot een vraag?

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

... maar ik zie geen kaart van de uitleglocaties. En daartoe daag ik de minister uit. Is hij bereid die te maken?

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat dat een misverstand is, hoor. We hebben de nieuwe Nota Ruimte al aangekondigd, omdat ik ook herken wat de heer De Groot zegt. Er zijn parallellen te trekken met de periode van de wederopbouw en met de Vinex-periode. Er is namelijk gewoon grootschalige nieuwbouw nodig. We maken een enorme groei door. Om die groei te kunnen bijbenen, zullen we fors moeten bouwen met een overheid die de regie voert. Dat is een overheid die aanwijst, de regie voert en afsprekt hoeveel daarvan betaalbaar gebouwd moet worden. Ook dat was onderdeel van de Vinex-periode. We zijn het allemaal een beetje verleerd en we zijn ook vergeten dat dat een totaal normale manier van doen is, maar we gaan het gewoon weer doen. We gaan weer aan ruimtelijke ordening doen. We gaan weer aan regie op de volkshuisvesting doen.

Wel echt anders is dat er in de wederopbouwfase ruimte zat was. Ik hoorde vorige week iemand zeggen: we zitten eigenlijk niet in een "wederopbouwfase", maar in een "wederombouwfase". Wel is vergelijkbaar dat we opnieuw moeten nadenken over hoe onze samenleving er moet uitzien: duurzamer, meer circulair en met nog meer mensen. Dat vergt echt het opnieuw doordenken van hoe die samenleving er moet uitzien. Maar anders dan in het verleden, hebben we nu geen tabula rasa. We hebben geen wit blad, maar we hebben een tabula scripta. We hebben een al volgeschreven bladzijde waarin we ons nieuwe hoofdstuk van Nederland gaan beginnen. Dat brengt echt een andere manier met zich mee hoe je daarop kunt sturen.

We hebben zeventien grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, binnenstedelijk en buitenstedelijk. Dat is niet alleen maar binnenstedelijk, integendeel. Bij de eerdere locaties die u heeft genoemd in de motie-Peter de Groot — u kent hem wel — ging het om een vijftal grootschalige locaties. Met alle vijf ben ik aan de slag. Die zijn onderdeel van de grootschalige woningbouwlocaties waar we te bouwen hebben. Ik wil u een voortgangsrapportage op de woningbouw sturen en u in die voortgangsrapportage een zo adequaat mogelijk beeld geven van alle woningbouwlocaties, van de wat grotere

althans, die op dit moment in beeld zijn als gevolg van het maken van de regionale woondeals, als gevolg van het aanwijzen van de zeventien grootschalige woningbouwlocaties, en als gevolg van het aanwijzen van de 105 versnellingsprojecten. Dan zult u zien dat daar al een zekere balans tussen binnen- en buitenstedelijk in zit. Maar daaraan toevoegend zeg ik ook, omdat we weten dat sommige locaties in hun ontwikkeling naar achter gaan en we ons dat niet kunnen veroorloven, dat andere locaties naar voren gebracht zullen moeten worden. Van mij mogen dat ook nieuwe locaties zijn. Ik ben met u eens dat er nog veel meer mogelijkheden zijn om aan de rand van gemeenten te bouwen.

De voorzitter:

Dank u wel. U vervolgt weer uw betoog.

Minister De Jonge:

Dan "een straatje erbij". Het CDA en de VVD hebben daarop gewezen. Dat betreft de conclusie van het EIB. Zij hebben de potentie van Noord-Holland onderzocht. Daar is inderdaad heel veel potentie voor een straatje erbij, maar daar was de provincie inderdaad heel terughoudend in. Nou, ik heb zomaar de indruk dat dat de komende periode weleens iets anders zou kunnen worden. Ik hoop het ook, want het is nodig. En dan gaat het niet onmiddellijk over "bouwen in het groen". Dat vind ik niet de goede manier om daarnaar te kijken. Het gaat om bouwen aan de rand van een gemeente: een straatje erbij. Dat is ook om de leefbaarheid van een dorp voor ogen te hebben. Starters moeten op het dorp kunnen blijven wonen, want anders kan de school niet openblijven. Oma moet op het dorp kunnen blijven wonen, want anders kan ze niet op de kleinkinderen blijven passen. Om een gemeenschap dus ook echt een gemeenschap te laten zijn, moet je ook aan de rand van gemeenten willen bouwen. Ik denk dat dat heel erg belangrijk is.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Ik voel me als formateur in de vorige periode van Noord-Holland toch ook een beetje aangesproken.

Minister De Jonge:

Zo bedoelde ik het niet, hoor.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Nee, maar het emotioneert me in die zin ... De beeldvorming dat er in Noord-Holland geen straatje bijgebouwd kan worden, klopt gewoon niet. Er is namelijk afgesproken: er kan wel een straatje bijgebouwd worden, maar er kunnen geen enorme, grote woonwijken gebouwd worden. Ik vind alles best. Alles zal veranderen na de volgende Statenverkiezingen, wellicht. Maar dit is niet wat er aan de hand is. Er kan een straatje bijgebouwd worden, alleen waren er ambities van sommige VVD-politici om er veel meer dan een straatje bij te bouwen.

Minister De Jonge:

Laten we hier niet het debat van de Staten doen. Excuus, ik had even niet scherp dat u daar formateur bent geweest. Het is zeker niet mijn bedoeling om er een persoonlijke

aanval van te maken, of iets wat daarop lijkt, integendeel.

Ik heb bij het maken van de regionale woondeals alleen wel echt gezien dat een aantal provincies zeer terughoudend is. Noord-Holland, evenals Zuid-Holland overigens, voert echt het voortouw in binnenstedelijk bouwen. Daar hebben ze ook een goede reden voor. Het is namelijk al best wel druk in die provincies. Dat men daar de voorkeur heeft voor binnenstedelijk bouwen, is dus heel goed te snappen. Dat men zó terughoudend is met een straatje erbij, met buitenstedelijk bouwen, vind ik echter niet zo goed te snappen, ook niet uit het oogpunt van leefbaarheid, dus naast het oogpunt van betaalbaar kunnen bijbouwen. Ik hoop inderdaad dat provincies daar meer ruimte voor gaan geven.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dan wil ik er nu als GroenLinkser iets over zeggen. Dat er op sommige plekken terughoudend wordt omgegaan met buitenstedelijk bouwen, komt omdat er ook andere waardes zijn die beschermd moeten worden. Wij hebben nu een woondebat. Iedereen wil een woning. GroenLinks wil dat ook. Maar ook in de jaren vijftig — toen er geen tabula rasa was in Nederland, hoor, want toen waren er ook al natuurgebieden — waren er beschermingsregimes voor bepaalde gebieden, waar je niet ging bouwen. Daar hebben we ook van geprofiteerd. Die rijksbufferzones zijn heel succesvol geweest. Ik zou dus zeggen: het is een politieke afweging of je ergens wel of niet bouwt, en daarbij weeg je het belang van groen af tegen het belang van wonen. Dat is de discussie. Het is geen waarheid dat het maar goed is dat er nu overal gebouwd kan worden omdat dat het probleem oplost. We hebben namelijk ook een natuurprobleem, en we hebben ook recreatie nodig. Naar het samenspel van al die dingen moet je volgens mij kijken.

Minister **De Jonge**:

Absoluut. Dat is absoluut waar. Ik ben het zeer eens met dit betoog, zeg ik, niet als GroenLinkser maar als CDA'er en als lid van dit kabinet. Ik ben het daarmee zeer eens. Je moet dus voldoende beschermend zijn in de ruimtelijke ordening, én je moet de kansen willen benutten die er zijn. In de afgelopen tijd is er een te religieus debat geweest over binnen- en buitenstedelijk bouwen, waarbij alles wat niet binnenstedelijk was, meteen werd gezien als bouwen in het groen. Dat een weiland groen is, wil ik niet ontkennen, maar we hebben al best heel erg veel weiland. Dus dat er hier en daar een weiland wordt ingeruild voor een wijk, is echt niet zo'n punt, denk ik. Dat is misschien juist wel heel erg verstandig. Als het om de woningbouw gaat — dan bedoel ik even niet dit dispuut rondom binnen- of buitenstedelijk bouwen — zie ik dat de woningzoekende niet altijd het best gehoord wordt bij het afwegen van belangen; ik kom daar zo nog over te spreken. Bij bijna alle nieuwbouwprojecten worden er procedures gevoerd tot je een ons weegt. Iedereen klimt maar in de pen en vindt maar dat die of die toren daar niet mag komen. Het lijkt wel of we het recht op uitzicht belangrijker hebben gemaakt dan het recht op het hebben van een woning. Dat kunnen we ons gewoon niet veroorloven. Ik vind dat we die woningzoekenden meer stem moeten geven.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ben het eens met de minister. Ook D66 is voor buitenstedelijk bouwen, maar niet als

doel op zich maar als middel. Een straatje erbij is dus prima waar het kan. Maar wil de minister ook even hard lopen als het gaat om een laagje erbij of ertegenaan?

Minister De Jonge:

Ja, daar kom ik zo nog op terug. Dat gaat over het benutten van de bestaande voorraad. Daar kom ik zo verder op terug.

In dit kader wil ik nog even naar de Ladder voor duurzame verstedelijking. Die is, niet helemaal voor het eerst maar wel indringend, door de heer De Groot opnieuw aangevoerd als een grote belemmering voor het bouwen aan de rand van gemeenten. Als ik het nu zou moeten inschatten, denk ik eerlijk gezegd dat niet zozeer de ladder als zodanig daarvoor een forse belemmering vormt als wel de manier waarop die in sommige provincies is uitgelegd en toegepast. Ik heb al eerder aan de heer De Groot, en naar ik meen ook aan JA21, toegezegd dat we daarnaar onderzoek doen. De heer Geurts refereerde daar ook aan. Dat onderzoek gaat over de ladder zelf — zit daar een belemmering in? — én over de vraag of er een belemmering zit in de wijze waarop die wordt toegepast. Als daar een belemmering in zit, wil ik daar natuurlijk graag naar kijken, zo zeg ik u toe, maar ik wil niet op de uitkomst van dat onderzoek vooruitlopen. Mijn aanname is namelijk dat het met name in de toepassing zit, meer dan in de ladder zelf.

Kun je die ladder niet gewoon aan de dijk zetten? Ik geloof dat dat eerder is gesuggereerd door JA21. Dat lijkt me dan weer niet verstandig. Dat je bij het inrichten van de ruimte als eerste nadenkt over de vraag waar we al bebouwing hebben en of we de open ruimte een beetje kunnen openlaten en als eerste de bebouwde ruimte kunnen aanwijzen als mogelijkheid om toe te voegen, is uit het oogpunt van kostenefficiëntie, bijvoorbeeld als het gaat om infra, best heel erg slim, en dat is het ook als het gaat om het zorgvuldig benutten van de ruimte. Dat als uitgangspunt blijven hanteren lijkt me dus verstandig, als het maar niet belemmerend is voor het tempo waarmee we bouwen. Dat zou het mogelijkst kunnen zijn, maar dat zijn we nu juist aan het onderzoeken.

Dan ga ik nu in op het volgende in het kader van de taak en onze regie daarop, namelijk grond. Daar is een aantal vragen over gesteld. Met name de heer Nijboer heeft daar een aantal vragen over gesteld. Die hoorde ik niet helemaal voor het eerst. Eerder is er ook de motie-Grinwis geweest, die ik het oordeel amen heb gegeven; dat is een niet-bestaand oordeel, maar dat zei ik uit enthousiasme over de inhoud van de motie. Ik heb u ook eerder eerlijk aangegeven dat ik dit een heel belangrijk thema vind. Ik denk ook dat dit thema eigenlijk in de hele breedte van het domein van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening nog het meest onontgonnen is in deze kabinetsperiode. Mijn overtuiging is wel dat daarin een aantal belangrijke sleutels ligt om te komen tot de oplossing, maar de complexiteit is ook groot. Als je bij het ene instrument ingrijpt, heb je voordat je het weet ook een ander nadeel in handen dat op dit moment niet helpend maar juist eerder problematiserend is. Eigenlijk heeft u dat dilemma zelf ook geschetst in uw inbreng.

Dit gaat bijvoorbeeld over planbatenheffing. Is planbatenheffing een verstandige gedachte? Nou, dit zou best een verstandige gedachte kunnen zijn omdat de waardevangst op dit moment nogal suboptimaal is, to put it mildly. Als grond verandert

van bestemming, dan is het de grondeigenaar die daar de waarde van vangt, om vervolgens alsnog een publiek tekort over te laten dat publiek moet worden afgedekt. Dat voelt niet eerlijk en dat voelt niet goed, want dat betekent dat we nog steeds op grote publieke kosten worden gejaagd bij de bouw van woningen en dat de voornaamste winst daarvan niet alleen belandt in de handen van de oorspronkelijke eigenaar — je zou nog kunnen zeggen: was dat maar zo — maar vaak ook in de tussenhandel in grondposities. De vraag is vervolgens of een planbatenheffing verstandig is. Nou, die is verstandig als je graag die publieke tekorten wil kunnen afdekken, maar het is de vraag of dit het beste moment daarvoor is, in een tijd waarin de exploitatie van gebiedsontwikkeling überhaupt al best moeilijk rond te breien is. De heer De Groot en ook de heer Boulakjar gaven dat terecht aan. Ook over de manier waarop valt te discussiëren. Dat maakt dat ik er wellicht wat langer over doe dan u van mij gewend bent om die brief daadwerkelijk af te krijgen, omdat ik ook dit soort negatieve effecten echt wil afwegen.

Grosso modo gaat die brief uit een drietal onderdelen bestaan. Het eerste onderdeel gaat over welk deel van de huidige instrumenten je heel veel beter kan gebruiken om te voorkomen dat de huidige situatie blijft voortbestaan, waarbij grond en de manier waarop we daarmee omgaan tot te trage gebiedsontwikkeling leidt. De tweede lijn is wat je zou kunnen doen om te zorgen dat je een instrumentarium voor de middellange termijn kunt creëren, zodat je beter kan sturen op de waarde waarmee grond wordt ingebracht in een gebiedsontwikkeling. De derde lijn is hoe we beter om zouden kunnen gaan met de waardevangst, waarbij u de suggestie doet voor planbatenheffingen. Ik hoop dat we deze brief in mei naar de Kamer kunnen sturen. Ik hoop eigenlijk dat dit in april al lukt, maar ik pak er een maandje bij en zeg dus "mei" om mezelf een beetje te helpen. Ik weet namelijk ook nog niet tegen welke discussies we in het kabinet gaan aanlopen, zeg ik even open en eerlijk. Maar we zijn bezig met die brief. Die moet er dit voorjaar aankomen. Ik heb die voor het eerste of tweede kwartaal aan uw Kamer toegezegd. Nou, het tweede kwartaal gaat zeker lukken. Als u dus een volgend debat met mij inplant in de tweede helft van mei, kunnen we het debat hebben over de grondbrief.

Dan ga ik nu in op de suggesties die worden gedaan. Ik denk dat een bouwplicht in publieke zin niet goed mogelijk is, maar in private zin zou dat eventueel wel mogelijk moeten zijn. Het gaat er vooral om of we de gemeenten een instrumentarium in handen kunnen geven waarmee een grondeigenaar in ieder geval niet kan denken: ik blijf even op mijn handen zitten; ik doe met dit stuk eventjes helemaal niks. Het gaat er ook om dat je de mogelijkheid geeft dat dit niet de vertragende factor in gebiedsontwikkeling kan zijn. Dat snap ik wel. Daar moeten we op een goede manier op terugkomen, denk ik.

Kunnen corporaties dan geen grond overnemen? Dat was een vraag van mevrouw Bromet. Ja, dat gebeurt ook wel. Hoewel corporaties voor het sociale deel hun gunstiger financiële voorwaarden hebben, lopen ze voor het middendeel op dit moment in ieder geval tegen dezelfde ingewikkelde rentes aan waar ook marktpartijen tegen aanlopen. Je kunt dus één, twee of misschien drie keer op die manier instappen als woningcorporatie. Er is wel iets anders bij het punt van grond en corporaties. Op dit moment is er een beperking op hoelang je grond mag hebben als corporatie voordat er

daadwerkelijk op gebouwd moet worden. Die beperking is vijf jaar. Ik denk dat we daar echt wel wat mee moeten, want dit is te beperkend. Daarom hebben corporaties in sterk afnemende mate grondposities, omdat dat voor die corporaties te riskant is.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Wij hebben met de commissie echt een superinteressant werkbezoek afgelegd naar Wenen, waar alles anders is en waar alles ook heel prettig is voor mensen die een woning zoeken.

Minister **De Jonge**:

Veel dichterbij het paradijs kun je niet komen, zo heb ik me laten uitleggen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Nou, inderdaad. Daar moet ik toch aan denken als we het hebben over de rol van corporaties en over mensen van een betaalbare woning voorzien, ook mensen die nu nog niet voor een corporatiewoning in aanmerking komen. Wat is nou de weg naar die ideale wereld die wij in Wenen aanschouwd hebben?

Minister **De Jonge**:

Nou, ik vind dat je de vergelijking dan ook wel eerlijk moet maken. Ik zei net "veel dichterbij het paradijs kun je niet komen", maar het is wel een vrij duur paradijs, want de gemeente Wenen betaalt, geloof ik, per jaar 400 miljoen — dat zijn ook gewoon opgebrachte belastinginkomsten — aan betaalbare grondposities. Dat is natuurlijk ook Wenen. Ik ken geen stad in Nederland die 400 miljoen per jaar ophaalt bij zijn burgers en uitgeeft aan grond. Wij kennen gewoon een ander systeem. Wij kennen het systeem van de huursubsidie. Ik denk dus dat heel veel andere landen juist naar het Nederlandse stelsel kijken in de zin van: veel dichterbij het paradijs kun je niet komen. Je hebt een stelsel waarbij corporaties 2,3 miljoen van de 8 miljoen woningen in bezit hebben. Zij hebben gunstiger voorwaarden om geld te kunnen lenen. Ze kunnen dus tegen gunstiger voorwaarden hun bouwopgave realiseren. Ondertussen krijgen de huurders huursubsidie. Ik denk dat heel veel andere landen juist reikhalzend kijken naar de manier waarop wij het doen, maar ik ben natuurlijk heel erg geïnteresseerd in hoe we van andere landen kunnen leren. Dat geldt trouwens ook voor het grondbeleid. Er zijn echt interessante instrumenten. Ik vind dat ik daar ook op in moet gaan richting uw Kamer. De heer Nijboer heeft dat vorige keer gevraagd. Wenen is zeker interessant, maar het is niet op alle fronten een voorbeeld.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Wij spraken iemand met een heel goed inkomen, die zei: waarom zou ik eigenlijk een koopwoning willen? Het hele idee dat een eigen woning iets is om op termijn geld mee te verdienen, zit natuurlijk ingebakken in onze samenleving. Je wilt een huis kopen omdat je daar uiteindelijk beter van wordt, maar een huis is in principe iets om in te wonen. Het principe dat je in een huis woont om een dak boven je hoofd te hebben, is iets anders dan hoe het in Nederland gaat. Hier is een woning iets waar je op termijn financieel beter van kunt worden.

Minister De Jonge:

Nou, dat vind ik wel een hele zuinige weergave van iets moois, namelijk het kunnen verwerven van eigendom. Wij hebben het ook voor mensen met een heel normaal salaris mogelijk gemaakt om eigendom, een huis, te kunnen verwerven en om daar financiële zekerheid aan te ontlenen. Dat is toch iets heel erg moois? Ik zou dat eerlijk gezegd niet willen relativiseren.

Het is altijd goed om te kijken naar het gras buiten de wei. Er zitten heel veel nare kanten aan onze woningmarkt, die we allemaal aan moeten pakken, maar onderschat niet dat er ook een aantal hele mooie kanten aan zitten. Ik vind een hele grote sociale sector iets heel erg moois, net als alle stimulansen voor eigenwoningbezit. Dat is iets om te koesteren, ook naar de toekomst toe. We willen dat juist binnen bereik brengen voor veel meer mensen. Een van de nare kanten van de afgelopen jaren is dat het kunnen bemachtigen van een betaalbare woning, of het nu een koopwoning of een huurwoning is, eigenlijk niet meer mogelijk is voor mensen met een normaal salaris. Daar moeten we heel veel aan doen, onder andere door betaalbaar te programmeren. In de afgelopen jaren is meer dan de helft van de woningen te duur gebouwd en daar moeten we niet mee doorgaan. We moeten ervoor zorgen dat twee derde van onze woningen betaalbaar is voor mensen met een normaal inkomen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik wist dat de minister met die brief zou komen. Daarin gaat hij niet alleen in op de planbatenheffing, maar ongetwijfeld ook op de realisatie tegen marktwaarde of gebruikerswaarde en alles wat daartussen zit.

Minister De Jonge:

Ja.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik begreep nog niet helemaal wat de minister zei over de bouwplicht. Hij zei iets over publiek en privaat, maar ik kon het niet helemaal volgen. In Nederland heb je eigendomsrecht. Je mag met je grond doen wat je wilt, ondanks dat er heel veel publieke belangen zijn. Je bent zelf de eigenaar, dus je mag zelf kiezen. Ik probeer die macht weer een beetje te richten op de publieke doelstelling die de minister nastreeft, namelijk betaalbaar wonen. Ook op dat gebied mag je met je grond doen wat je wilt. Er is sprake van het zelfrealisatiebeginsel. Blijft het allemaal jouw eigendom op het moment dat je die eigendomspositie hebt of kun je daar ook publieke tegendruk op geven? Hoe gaat de minister dat invullen ten aanzien van de bouwplicht?

Minister De Jonge:

Als u het zo zegt, dan klinkt het al wat meer genuanceerd en dan ben ik het eigenlijk ook meer met u eens. Je hebt inderdaad meer publieke tegendruk nodig. Het zelfrealisatiebeginsel voert ver. Ik denk overigens niet dat het gros van de grondbezitters er zo in zit dat ze de grond lekker laten wachten tot betere tijden. Dat kunnen heel veel grondbezitters zich helemaal niet veroorloven, want die grond hebben ze zelf gefinancierd, dus die moet op enig moment wel wat in het laatje gaan brengen. Dat maakt dat de meeste grondbezitters grond hebben om te kunnen bebouwen. Ik denk dat

we van die gretigheid meer gebruik moeten maken. Dat is ook mijn reactie op de heer De Groot.

Waarom wil ik die regionale versnellingstafels? Als jouw locatie nu is aangewezen om te bebouwen tot en met 2030, dan heb je als grondeigenaar best een relaxte positie. Je hebt dan een goede onderhandelingspositie. Ook dat is een reden om te zeggen: kom maar door met andere locaties die al eerder meer betaalbare woningen zouden kunnen opleveren. Misschien is een beetje meer marktwerking op dat punt juist gezond, want de grondeigenaren van nu profiteren wel erg van de positie die ze hebben. Dat geldt niet voor allemaal, maar het komt wel voor. Juist daar zou ik andere kansen willen benutten. Maar als het gaat om een grondeigenaar die maar niet in beweging komt omdat hij de tijd heeft, dan is het zelfrealisatiebeginsel misschien wel te relaxed. Dan zou je inderdaad meer publieke tegendruk willen.

Wat is dan die publieke tegendruk? Is dat dan een bouwplicht? Die voert namelijk wel heel erg ver en is een enorme inbreuk op het eigendomsrecht. Het is natuurlijk zeer de vraag of die überhaupt overeind blijft bij de rechter. Maar iets meer publieke tegendruk, dus dat zelfrealisatiebeginsel iets minder heilig verklaren, is misschien wél een goed idee. Hoe we daar precies het instrument bij moeten zoeken, is precies de zoektocht. Dit is een tweede onderwerp; de planbatenheffing heb ik net zo doorgenomen. Zo kan ik eigenlijk door die hele, laten we zeggen, conceptgrondbrief zoals hij er nu ligt, heen gaan. Het is telkens toch een enerzijds-anderzijdsredening waarbij ik niet een onverhoedse beweging wil maken die eigenlijk meer kwaad doet dan goed doet. Dat is eigenlijk de zoektocht die we hebben.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Daar zijn de minister en ik het helemaal over eens. Als we dat doen, raken we van de wal in de sloot. Ik ben ook helemaal niet getrouwd met een bouwplicht. Maar het gaat mij wél om de machtsverhouding tussen het publieke belang, speculanten die grond kopen, ontwikkelaars die soms van goede wil zijn en soms van minder goede wil en woningcorporaties, die natuurlijk betaalbare woningen willen bouwen, maar die dan wel afhankelijk zijn van een andere partij. Die partijen moeten allemaal gewoon individueel meewerken, want die hoeven niet per se iets met hun grond. Om te zorgen dat het publieke belang daarin uiteindelijk leidend is, natuurlijk met respect voor ieders positie, moeten we toch wat in die machtsverhouding verschuiven, denk ik, ook in de wet. Want als de wet bepaalt dat de gemeente het laatste woord heeft, zullen ook die private partijen uiteindelijk andere keuzes maken dan ze nu maken, nu ze gewoon op hun handen kunnen gaan zitten, kunnen wachten en kunnen zeggen: je hebt me toch lekker nodig, dus ik wacht wel tot ik de hoofdprijs krijg.

Minister **De Jonge**:

Zeker. Daarmee komt dus het dispuut terug dat in maart '77 is beslecht met de val van het kabinet-Den Uyl/Van Agt, het kabinet-Van Agt/Den Uyl. Dat gaan we hernemen. We gaan oplossen wat ze toen hebben laten liggen. Laten we dat voornemen hebben, zeg ik tegen de heer Nijboer.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik wil graag even terug naar de planbatenheffing, want we hebben die discussie vorig jaar ook al gevoerd. De oorsprong zit erin dat de PvdA en GroenLinks een wijzigingsvoorstel hadden gemaakt voor het coalitieakkoord. Daarin hadden zij een planbatenheffing van 300 miljoen euro opgenomen. Maar nou komt de crux: zij wilden die 300 miljoen terugbrengen naar de rijksbegroting. Ik zie bij de minister een glimp van enthousiasme komen als het woord "planbaten" voorbijkomt. Ik probeer dat enthousiasme iets bij te sturen. Ik begin maar voorzichtig. Is de minister met mij van mening dat dat geld, als er überhaupt een planbatenheffing gaat komen, bij de gemeenten moet blijven en niet naar de rijksoverheid moet gaan?

Minister **De Jonge**:

Ziet u nou wat u doet, PvdA en GroenLinks? Dit krijgen we nou ervan. Nee, hoor. Volgens mij is het heel goed om dit gesprek te hebben als de voorstellen beter zijn gearticuleerd. Maar laat ik voorzichtig antwoorden op de vraag die u stelde, meneer Geurts. Waar komt het idee van die planbatenheffing vandaan? Stel dat er landbouwgrond is. Die is €7 à €8 per vierkante meter, toch? Die wordt opgekocht en gaat naar €40 per vierkante meter. Die wordt doorverkocht en gaat naar €120 per vierkante meter. Er worden woningen neergezet en de prijs gaat naar €600 per vierkante meter. Dan hebben daar allemaal partijen fors aan verdiend. Vervolgens wordt die woning van €600 per vierkante meter verkocht en zegt de projectontwikkelaar: kan de overheid even lappen voor de wegen die moeten worden aangelegd en voor de riolering die moet worden aangelegd? Dat zijn allemaal publieke kosten. Dan is er dus een publiek tekort, terwijl er in allemaal stappen privaat is verdiend. Ik denk dat we dat evenwicht moeten willen herstellen. Waar zit mijn aarzeling? Ik ben helemaal niet op zoek naar extra inkomsten voor de rijksoverheid; daar gaat het niet om. Nee, het gaat over publieke kosten die we op dit moment maken, met name inderdaad door gemeenten, soms trouwens ook door de rijksoverheid, via de Woningbouwimpuls bijvoorbeeld. Waar zit nou mijn aarzeling? We weten dat grondexploitaties op dit moment moeilijk rondkomen. Dat heeft overigens ook alles te maken met het punt dat men een te hoge verwachtingswaarde van de grond heeft, maar natuurlijk ook met de rentes. Is dit dan het moment om een aanvullende belasting in te voeren? Die aarzeling had de heer De Groot ook. Misschien is dit niet het moment. Toch wil je het evenwicht tussen publiek en privaat beter in balans brengen. Daar zit de zoektocht naar een instrument. Ik ben niet getrouwd met een planbatenheffing; helemaal niet. Maar ik vind wél dat we die balans tussen publiek en privaat beter moeten herstellen. Overigens geldt ook daarvoor dat het beste moment een jaar of vijf, zes geleden was geweest. Het een-na-beste moment is altijd nu.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik had dat antwoord zo'n beetje zelf kunnen geven. Dat antwoord is terecht; ik ben het er helemaal mee eens. Maar toch: ik zag een glimp van enthousiasme voor die planbatenheffing en om het geld dan naar de rijksoverheid doen. Uit dit antwoord haal ik: nee, als we überhaupt tot een planbatenheffing komen, gaan we dat gewoon weer investeren in dat gebied.

Minister **De Jonge**:

Als we al ... Zo is het, ja.

De heer **Geurts** (CDA):

Dank u wel.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik werd een beetje uitgedaagd. Ter toelichting: die planbatenheffing was inderdaad 300 miljoen. Per saldo had de PvdA inclusief die planbatenheffing 4 miljard per jaar voor woningbouw, waaronder de verhuurderheffing, die al is gerealiseerd, waarmee bijvoorbeeld ook premie A- en B-woningen, betaalbare woningen, werden gefinancierd. De suggestie van het CDA dat de PvdA geld uit de woningbouw zou willen halen, is dus nergens op gestoeld.

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

Ik heb in het debat natuurlijk ook iets gezegd over de planbatenheffing. De minister gaf net een heel mooi rijtje van hoe grond waardevermeerdering krijgt. Ik hecht eraan om dat compleet te maken, want gemeenten hebben nu gewoon al de mogelijkheid om de ontwikkelaar mee te laten betalen aan de publieke, maatschappelijke investeringen in de ontwikkeling van een plan. Dat gebeurt ook al. Gemeenten hebben zelf vanuit de grondexploitatie de mogelijkheid om met de waarde van grondexploitaties en ook met de opbrengsten van grondexploitaties andere dingen binnen de gemeente te doen. Het is volgens mij dus breder dan alleen wat hier verondersteld wordt, namelijk dat er heel veel waardestijging in de gronden zit. Volgens mij wordt er juist ook heel veel gedaan met die waardestijging, wat nodig is om uiteindelijk tot een ontwikkeling te komen. Ik heb niet zozeer een vraag, maar ik hecht er waarde aan om dit te zeggen, want anders gaat er een heel scheef beeld ontstaan, namelijk dat het neergezet wordt van speculant tot speculant naar de ontwikkelaar, die dan misschien wat gaat doen. Dat werp ik verre van mij, want we hebben die ontwikkelaars heel hard nodig om woningen te bouwen in Nederland.

Minister **De Jonge**:

Zeker. Ik had het ook niet zozeer over de ontwikkelaars. Grondeigenaren zijn niet altijd ontwikkelaars; heel vaak zijn zij dat niet. Zij zijn ook niet altijd ontwikkelende bouwers; heel vaak zijn zij dat niet. Heel vaak zijn het bijvoorbeeld private equity funds die grond hebben en verhandelen. Daar is overigens op zichzelf niks tegen. Volgens mij zit het principiële punt bij die hele waardevangst van de oorspronkelijke bestemming naar de eindbestemming. Daar kunnen we op dit moment eigenlijk maar moeilijk bij komen. Wat wel zo is, is dat er natuurlijk wel degelijk ook privaat publieke kosten kunnen worden verhaald, wel met echt een aantal beperkingen. De ene gemeente is daar overigens gewoon beter in dan de andere, zoals we op dit moment zien. Daar zullen we ook beter naar moeten kijken, dus naar een verbetering van het bestaande instrumentarium. Maar ik denk ook echt dat we over die fundamentele en meer principiële vraag beter moeten nadenken. Dat wil niet zeggen dat we op stel en sprong met een voorstel komen dat dan ook onmiddellijk moet worden ingevoerd, maar dat wil zeggen dat we ook dit element echt in ogenschouw hebben te nemen.

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

Ik heb nog één korte vervolgvraag. Bij de VVD zijn we hier namelijk wel scherp op, ook op uitspraken over die waardevangst. Ik wil hier heel graag over doorpraten, maar dan wel op het punt waarover we het echt hebben. Het is in Nederland namelijk gewoon ontzettend duur om tot ontwikkeling komen. Ik ga er liever voor zorgen dat de kosten van ontwikkeling naar beneden gaan. Daarom doe ik ook het voorstel voor die buitenstedelijke locatie en het voorstel om bijvoorbeeld elementen van de ladder waarover net gesproken werd, weg te nemen, zodat we in die uitruil ook op zoek kunnen gaan naar gronden die goedkoper zijn. Het gaat dus ook over de uitruil en de rijksgronden, en over in de uitruil goedkoper zijn, zodat we die partijen inderdaad onder druk kunnen zetten en kunnen doorbouwen. Mijn vraag is of de minister ook de waardesprong waarop hij duidt, goed kan onderbouwen op het moment dat hij daarmee naar de Kamer komt.

Minister **De Jonge**:

Ik wil juist om deze reden de volledige breedte van dit grondbeleid kunnen bestrijken. De heer De Groot maakt namelijk een terecht punt en een terechte kanttekening.

Nu hebben we lang genoeg gesproken over een brief die er nog niet is, dus nu gaan we weer door met al die brieven die er al wel zijn. Ook de brief over het Rijksvastgoedbedrijf is er inderdaad; die is deze week gekomen. Daarbij hebben we natuurlijk heel veel mogelijkheden. De belangrijkste en grootste mogelijkheden daartoe hebben we overigens in Flevoland, omdat we daar gewoon de meeste en de meest praktische gronden bezitten, zowel voor landbouw als voor woningbouw. We hebben daar hele vruchtbare landbouwgrond en die moeten we ook goed beschermen. Natuurlijk wil ik juist dat de rijksoverheid, het Rijksvastgoedbedrijf, daar het goede voorbeeld in geeft. Ja, betaalbaarheidsnormen gelden overal en natuurlijk dus ook zeker voor de gronden van de rijksoverheid. Dat geldt trouwens ook ten aanzien van circulair bouwen, houtbouw en biobased bouwen, dus bouwen met de boer. Daarvoor wil ik die gronden juist ook allemaal gebruiken en omdat we daarvan zelf de ontwikkelaar zijn, hebben we ook maximaal de regie op hoe we het eigenlijk zouden willen hebben. Ik vind: regie voeren is ook daarin vooroplopen.

Waarom zit het in Katwijk nou net een beetje anders? Dat komt a door het andere tijdsgewricht waarin de planvorming tot stand is gekomen. Dat is één element. Ik heb ook, een beetje annex aan het antwoord dat ik net aan de heer Grinwis gaf, gezegd: laat dan niet de plannen weer vertraging oplopen — die gebiedsontwikkeling gaat namelijk al behoorlijk traag — door het eerste deel nou ook meteen alweer ter discussie te stellen. Het eerste deel van de plannen van Katwijk heeft overigens 50% betaalbaar. Dat is dus beter. Alleen voor deel twee en drie heb ik met de wethouder afgesproken te zoeken naar hoe we die betaalbaarheid wel degelijk kunnen verbeteren. Met name door tot een andere programmering te komen, kan dat ook, denk ik. Een andere programmering betekent dat je iets hoger bouwt en misschien ook iets kleiner bouwt. Je kunt dan wel degelijk tot een andere segmentering van betaalbaarheid komen ten opzichte van de rest. Of we twee derde helemaal gaan halen, weet ik niet. Maar laten we het wel proberen. Ik vind namelijk dat we ook voor dat stuk grond — het is een ongelofelijk groot stuk grond; eigenlijk is nergens in de Randstad nog zo'n groot stuk grond te vinden om

op te bouwen — moeten bekijken hoever we kunnen komen. Het eerste deel laten we nu gewoon op deze manier ontwikkelen. Dat is 50%. Dat past ook bij het gesternte van toen. Maar laten we kijken hoe we naar meer betaalbaarheid kunnen toewerken. Binnenkort zitten we daarvoor weer om tafel met Katwijk. De wethouder is ook zeer gedreven om dit voor elkaar te krijgen, dus ik denk dat dit moet lukken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Over "het gesternte van toen" zijn natuurlijk ook heel veel Kamerdebatten gevoerd. Dit klinkt goed, maar hoe hard is dit? Het is natuurlijk heel pijnlijk als juist het Rijk het verkeerde voorbeeld geeft. Waarom zou je het zelf anders doen, als zelfs het Rijk, dat elke keer zegt dat het betaalbaar moet, het verkeerde voorbeeld geeft en blijft geven? Hoe hard is dat in Katwijk? Dat ten eerste.

Minister **De Jonge**:

We gaan binnenkort kijken hoe we tot die twee derde betaalbaar zouden kunnen komen en wat je daarvoor moet veranderen in de programmering. Even terug naar de discussie van toen. Die was ook: kan het RVB rode cijfers schrijven? Kan het RVB ook in het rood gaan? Nou, niet zonder dekking. Dan moet er ook gewoon dekking worden aangeleverd. Als je in het rood aan gebiedsontwikkeling wil doen, dan zal je er geld bij moeten leggen. Iemand moet dat dan altijd betalen. Dat mag dan best de belastingbetaler zijn, maar zulke moties met die dekking heb ik nooit gezien. Dus ik denk dat we hier het Rijksvastgoedbedrijf wel zwarte cijfers moeten laten schrijven. Dat is de ene kant. Twee: via programmering kun je een heel eind komen in de betaalbaarheid. Dat geldt niet alleen voor het Rijksvastgoedbedrijf; dat geldt voor heel veel locaties, heel veel locaties waarvan men zegt dat het eigenlijk niet goed lukt om betaalbaar te bouwen. Dan kijk je naar de dichtheden en dan denk je: o, ik begrijp wel waarom dat dan niet lukt. Dan kijk je naar de vierkante meters en dan denk je: ja, ik begrijp wel waarom dat niet lukt. Het kan natuurlijk wel als je anders programmeert. Dat zal dus ook hiervoor gelden. Dus voor fase twee en drie zullen we gewoon moeten kijken hoe we anders kunnen programmeren om tot twee derde betaalbaar te komen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit was precies ook toen de discussie: wat is belangrijker, het recht op wonen of het rendement? De reden dat het heel vaak niet betaalbaar kon, juist ook in de sociale huur, was gelegen in de belastingdruk die bij corporaties zat. Wij vinden het recht op wonen, zeker met die ellenlange wachtlijsten, belangrijker dan die rendementen. Ik heb nu het gevoel dat de minister op twee gedachten hinkt. Hij wil wel betaalbaar maar alleen als we daar geld aan kunnen verdienen bij het Rijksvastgoedbedrijf. Ze moeten wel zwarte cijfers schrijven.

Minister **De Jonge**:

Dat is niet verdienen, dat is niet verliezen. Als je die corporaties in het rood laat gaan, dan kunnen ze uiteindelijk niet meer doen waar ze eigenlijk voor bedoeld zijn. Je kunt niet groen doen als je rood staat, wordt weleens gezegd. Nou, dat geldt hier dus ook voor. Je kunt niet sociaal doen en je kunt ook niet betaalbaar bouwen als je jezelf een verliesgevende operatie aan het aandoen bent. Daarom moeten we verstandig kiezen in de programmering. Dat geldt voor het Rijksvastgoedbedrijf. Dat geldt voor corporaties.

Er bestaat geen gratis geld. Je hoeft er niet op te verdienen, helemaal niet, maar uiteindelijk zal je wel quitte moeten draaien. Dat mag over de gehele gebiedsontwikkeling zijn, het mag over meerdere jaren zijn, maar uiteindelijk moet je wel quitte draaien.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat klinkt heel mooi, al die kretologie, zoals: je kunt niet groen doen als je rood staat. Maar heel veel sociale huurders zitten dus te wachten op een goede, zuinige, betaalbare huurwoning, een nieuwe of een bestaande. En dat is ernstig bemoeilijkt omdat vorige kabinetten de corporaties en de huurders in het rood hebben gedrukt, met die 13 miljard van de verhuurderheffing. Dat is allemaal geld van de huurders. Dat is gestopt, maar niet teruggedraaid. We zouden heel makkelijk wél in zwarte cijfers kunnen komen als we daarmee stoppen, dat terugbetalen en niet die andere belastingen opleggen aan corporaties. Dan wordt het namelijk wél mogelijk. Bovendien weten we uit eerdere crises dat juist corporaties laten doorbouwen cruciaal is om de bouw aan de gang te houden. Dus nogmaals mijn pleidooi: doe het niet zo gemakkelijk af als rendementsdenken, maar kijk naar het recht op wonen en wat er noodzakelijk is om zowel voldoende te bouwen als de bouw aan de gang te houden.

Minister **De Jonge**:

Ik waardeer het betoog, maar het klopt niet helemaal met de beleidsinzet van dit kabinet. De verhuurderheffing is juist afgeschaft. Dat geeft enorm veel vrijvallende financieringsruimte, juist voor corporaties, om te doen wat nodig is. Daarom hebben we nationale prestatieafspraken gemaakt, waarin we de 250.000 nieuw te bouwen woningen hebben afgesproken met ze. We hebben een enorme verduurzamingsopgave met ze afgesproken en een enorme betaalbaarheidsopgave. Dat zijn we allemaal een voor een aan het doen. Daarmee hebben we een enorme tournure gemaakt ten opzichte van de voorgaande kabinetsperiode. Dus ik denk eerlijk gezegd dat dat verwijt niet op dit kabinetsbeleid en deze kabinetsperiode geplakt kan worden. We hebben die tournure niet voor niets gemaakt. Dat doen we heel bewust, om huurders juist te helpen, te zorgen dat wonen weer betaalbaar wordt en op alle mogelijke fronten de regie op de volkshuisvesting te hernemen omdat wonen een grondrecht is. Daar hebben we heel matig invulling aan gegeven in de afgelopen jaren. Daar moeten we meer goed invulling aan gaan geven. Dat is onze intentie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Over Valkenhorst, het voormalige vliegveld Valkenburg, was er een hoogoplopende discussie met de ambtsvoorganger van deze minister. Er zijn ook mooie moties over aangenomen. Ik zie er hier bijvoorbeeld nog eentje uit 2021, die ik samen met collega Boulakjar en collega Bisschop heb ingediend. De minister zegt nu: de oplossing is de programmering een beetje aanpassen. Natuurlijk zit er een oplossing in de programmering, maar er was ook echt wel een probleem met de doctrine van het Rijksvastgoedbedrijf, hoe zwarte cijfers geschreven moesten worden en de stapeling van uitgaan van het meest zwarte scenario en de grote angst voor rode cijfers. Onder de streep vielen veel projecten en grondexploitaties uiteindelijk veel positiever uit dan aan de voorkant berekend was. Is de minister dus wel voldoende bezig om bij alle ambities die hij heeft met het Rijksvastgoedbedrijf, echt weer als maatschappelijke speler

nadrukkelijker naar voren te stappen om die zwartcijferdoctrine uit het verleden, die toch ook wel parten heeft gespeeld bij de ontwikkeling van Valkenhorst, weer een beetje terug te dringen tot normale proporties?

Minister De Jonge:

U heeft gezien dat de afspraak wat betreft Valkenhorst uiteindelijk is gemaakt toen ik een aantal maanden aan de slag was. Dat had onder andere deze reden, namelijk: je hoeft niet over te houden aan een grondexploitatie. Je moet nul draaien; dat is het idee. Als je inderdaad stapelt in de risico-inschattingen, dan ga je uiteindelijk overhouden op grondexploitatie. In deze tijd, met oplopende bouwkosten, oplopende personeelskosten en oplopende alles ongeveer, is grondexploitatie overigens juist een veel spannender business geworden. Ik denk dat het daarom ook wel goed is om een aantal voorzichtigheidsprincipes te handhaven en niet alleen maar goedbedoeld je hart te laten spreken, maar toch ook af en toe nog even na te rekenen of je het allemaal kunt betalen met elkaar. Maar we hoeven niet te verdienen aan grondexploitatie. Als je wilt dat er bewust verlies wordt geleden op een grondexploitatie, moet je dat wél dekken. Dat is gewoon adequaat omgaan met overheidsfinanciën. Dat maakt ook altijd dat ik bij moties over wat corporaties allemaal wel niet voor hun huurders zouden moeten doen, altijd even natel of ze dat eigenlijk wel kunnen betalen. Ergens moet namelijk altijd iemand het betalen. Dat is nu eenmaal de ellende met geld.

Ik ga naar het sturen op betaalbaar. Dan begin ik met de vragen die gaan over dat artikel van hoogleraar Conijn in verband met de betaalbaarheid van woningen. Hij is tot de conclusie gekomen die we zelf natuurlijk al eerder hadden getrokken. Die staat namelijk gewoon in de nationale prestatieafspraken. Die zeggen dat 250.000 van de 900.000 nieuw te bouwen woningen sociale woningen moeten zijn. Dat is mogelijk geworden omdat we de verhuurderheffing hebben afgeschaft. Daardoor hebben de corporaties weer investeringsvolume. Dat investeringsvolume wenden ze aan voor nieuwbouw. Dat is ongeveer twee keer zoveel nieuwbouw als er in de afgelopen jaren is gebouwd. Dus 250.000 van de 900.000 is 27%. We hebben nu al 27% sociale woningbouw in Nederland, en als je meer midden bouwt, namelijk 350.000, en daarnaast nog een derde vrij, dan is het logisch dat niet het aantal afneemt, maar het aandeel ietsje lager wordt. Is dat erg? Nee, dat is niet erg, dat is logisch. We voegen namelijk als het goed is zo veel mogelijk woningen toe, en we denken dat daarvan 250.000 doenlijk moet zijn voor corporaties na afschaffing van de verhuurderheffing. In welke mate er ook sprake zal zijn van sloop-nieuwbouw hebben we expres niet afgesproken in de prestatieafspraken. Dat laten we tussen gemeenten en corporaties. We hebben wel uitgesproken dat sloop onderdeel is van een gezonde bedrijfsvoering. Soms is sloop gewoon nodig, maar het is geen doel op zich. We zorgen dat het aantal toeneemt, en waarom is dat belangrijker dan het aandeel? In een percentage kun je niet wonen, maar wel in een woning die wordt toegevoegd. Er worden als het goed is bruto, dus niet netto, 250.000 nieuwe woningen toegevoegd. Kortom, de som van de heer Conijn is overeenkomstig de eerdere informatie die aan de Kamer is verstrekt.

Dan hebben we daarnaast ...

De voorzitter:

Voor u verdergaat, over dit laatste punt, de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik weet niet of ik verontrust of blij moet zijn. Nou ja, ik weet het eigenlijk wel. Waar het natuurlijk om gaat is dat er enorme wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn. Natuurlijk vindt er sloop-nieuwbouw plaats en per saldo is mijn zorg, net als die van mevrouw Beckerman en mevrouw Bromet, dat er ook in 2030 veel te weinig betaalbare sociale huurwoningen zijn. Dat kwam uit die cijfers naar voren. De minister heeft "30%" gezegd en is daarna met die definities aan de gang gegaan, maar dat is onze grote zorg. Misschien is de doelstelling van 250.000 sociale huurwoningen met alle mitsen en maren en sloop-nieuwbouw te laag. Dat is de onderliggende vraag.

Minister De Jonge:

Dat is een andere discussie. Eerst gaat het over de vraag: klopt de som en moeten we schrikken van de som die de heer Conijn heeft gemaakt? Nee, want die som had ik zelf al aangereikt, dus daar schrik ik niet van. Moeten we ervan schrikken? Nou, we hebben in ieder geval een toevoeging van het aantal sociale woningen. Nogmaals, dat het aandeel zou dalen is minder belangrijk dan dat het aantal toeneemt. Daar gaat het om. Neemt het aantal wel voldoende toe? Dat is volgens mij de vraag die u stelt. Ik denk dat dit echt wel het maximaal haalbare is dat we de komende periode van corporaties kunnen vragen als onderdeel van de opdracht die we te doen hebben. Dat is gewoon vanwege het investeringsvolume dat corporaties ter beschikking hebben, en daarnaast ook aan verduurzaming en betaalbaarheid moeten opmaken. Daartussen zou je een andere verdeling kunnen maken; dan is er misschien meer nieuwbouw mogelijk. In welke mate we ook netto toevoegen, hangt helemaal af van de sloop-nieuwbouwafspraken die men in de lokale prestatieafspraken maakt.

Is het voldoende? We hebben sowieso op dit moment een vrij fors doorstromingsprobleem. Nog los van de nieuwe opgave die we hebben omdat heel veel mensen een sociale woning nodig hebben, hebben we ook een fors doorstromingsprobleem omdat we heel veel middenwoningen tekortkomen. Met name in de grote steden zal daar alles op gericht moeten zijn om zo veel mogelijk ook voor de middeninkomens toe te voegen. Zodoende maak je doorstroming ook weer mogelijk. Dus de nieuw te bouwen sociale woningen zijn als het goed is niet de enige sociale woningen die vrijkomen, omdat we de doorstroming hebben te bevorderen met het bouwen van voldoende midden. Dan heb je vervolgens de discussie of de corporaties dat kunnen. Hebben zij voldoende ruimte om voldoende middenhuurwoningen te bouwen? Ja, die hebben ze omdat we in ieder geval de ruimte bieden. Maar op de vraag of zij ook in voldoende mate de financiële ruimte hebben valt echt wel wat af te dingen. We kijken op dit moment of we daar wat aan kunnen doen. Dat doe ik samen met de corporaties, en we voeren met de corporaties het gesprek in Europa. Dat heeft alles te maken met het vaststellen van de DAEB-grens, en wellicht is daar ruimte in aan te brengen. Dat hangt dan ook weer samen met de regulering van de middenhuur. Als je zegt dat dat dat voor ons ook onderdeel is van de gereguleerde sector — en dat is eigenlijk wat het kabinet zegt — dan krijgt het wellicht een grotere rol bij corporaties die daarmee ook diensten als Nederlands belang vervullen, met name voor het goedkope

deel van de middenhuur. Dat zijn allemaal discussies die op dit moment worden gevoerd.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben niet tegen doorstroming, maar tegen doorstroming als doel op zich kijk ik iets anders aan. Ik ben het op bijna alle punten met de minister eens, maar niet op dat punt. Ik vind gemengde wijken en dat mensen prettig in hun huurwoning blijven wonen, ook als ze wat meer zijn gaan verdienen of carrière hebben gemaakt, helemaal geen bezwaar. De consequentie is wel dat je meer betaalbare woningen moet bouwen. Daarom vind ik dat aandeel ook echt wel relevant. We groeien met z'n allen, dus er zullen ook altijd weer meer lage en lagere inkomens zijn. Je hebt dus ook die huizen nodig. Ik zou de minister er dus echt toe willen oproepen om de woningbouw door woningcorporaties, maar vooral ook de bouw door woningcorporaties net boven de sociale huurgrens, in Europa mogelijk te maken, maar daar misschien ook wel financiën bij te doen. Met de huurverlaging en de verduurzaming en deze afspraken zitten ze wel een beetje aan hun taks. Misschien moeten we dan toch van die winstbelasting af om dit ook mogelijk te maken.

Minister **De Jonge**:

Gratis oplossingen bestaan natuurlijk niet. Ook daarvoor zul je dan dus toch een dekking moeten aanreiken. U weet misschien nog wel beter dan ik wat de toestand van 's Rijks financiën is. Het is niet zo dat we nog heel ruim in de jas zitten om nog heel veel meer te doen. Dat zal dus toch ten koste moeten gaan van iets anders. We moeten er dan wel over nadenken wat dat dan zou moeten zijn. Dat hoort er wel bij. Ik denk dat we dat debat moeten hervatten bij de Voorjaarsnota. Over het algemeen ben ik het zeer met u eens. Doorstroming is wat mij betreft overigens ook geen doel, maar op dit moment is doorstroming vrijwel onmogelijk. Waarom? Omdat die middenhuur niet gereguleerd is en de schaarste tot een enorm prijsopdrijvend effect heeft geleid. Je hebt de sociale woningen tot €750, of tot €800 nu, de nieuwe grens. Dan heb je een hele tijd niks en dan beginnen de woningen vanaf ongeveer €1000, €1100, €1200, €1300 voor woningen die dat eigenlijk allang niet waard zijn. Dat gaan we corrigeren met de regulering van de middenhuur. Daarmee breng je doorstroming weer binnen bereik van mensen die eigenlijk wel hadden willen doorstromen, maar dat op dit moment gewoon niet kunnen. Dat is een oplossing voor de kortere termijn. Meer voor middeninkomens bouwen is een oplossing voor de wat langere termijn. Daar geloof ik zeer in voor grote steden.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

De minister praat snel en veel. Ik kreeg langzamerhand het gevoel dat ik slachtoffer werd van een wisseltruc. Dat heeft te maken met wat de heer Nijboer net ook al zei. Het aandeel sociale woningen daalt namelijk. Absoluut gezien stijgt het, maar absoluut gezien groeit onze bevolking ook. Per saldo komen er dus minder sociale woningen beschikbaar per persoon en moet je langer wachten op de lijst. Klopt dat?

Minister **De Jonge**:

Nee, per saldo komen er juist meer woningen beschikbaar, maar als percentage van het totale woningbestand ietsje minder. Hoeveel minder dat is, weten we niet. Dat hangt af van de netto toevoeging en die is weer afhankelijk van de sloop-nieuwbouwafspraken

die op lokaal niveau worden gemaakt. We hebben in ieder geval afgesproken dat er 250.000 sociale woningen worden toegevoegd aan het totale bestand sociale woningen.

De voorzitter:

U gaat rap door uw interrupties. Dit wordt de zevende, maar het is natuurlijk aan u. Mevrouw Bromet, gaat uw gang.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Maar als de bevolking sneller toeneemt dan het aantal sociale woningen toeneemt, dan heb je er toch niks aan?

Minister De Jonge:

Ik denk dat je er wel wat aan hebt. De netto toevoeging is relevanter dan percentages zijn. Daarom hebben we ook geen percentage afgesproken met corporaties, maar hebben we aantallen afgesproken. Ik denk dat dat juist heel relevant is. Die aantallen liggen twee keer zo hoog als de gebouwde aantallen in de afgelopen jaren. Dat is overigens totaal logisch. Dat is ook geen verwijt, want dat heeft alles te maken met het gebrek aan investeringsvolume dat corporaties hadden. Maar omdat ze dat investeringsvolume nu weer wel hebben, zien ze ook grote mogelijkheden voor zichzelf om te bouwen. Zeker daar waar een enorme dip in de bouw dreigt — daar zitten we toch echt tegen aan te kijken — hebben corporaties juist een heel belangrijke rol. Ik wil dus ook juist dat corporaties die rol hebben en nemen en ook kunnen nemen. Daarom moeten we ze daartoe goed in staat stellen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De minister zegt dat de cijfers en de berekeningen van de heer Conijn kloppen. De berekeningen van de heer Conijn zeggen dat er netto, met alle cijfers die we nu kennen, maar 100.000 sociale huurwoningen bij komen. Dan wil ik graag het volgende van de minister weten. Hij zegt dat de berekeningen kloppen. Netto komen er dus maar 100.000 bij en niet wat de minister hier zegt. Hoeveel mensen hebben er behoefte aan zo'n sociale huurwoning?

Minister De Jonge:

Misschien is het toch goed om dit nog één keer toe te lichten. We hebben er 250.000 gesproken met de woningcorporaties in de nationale prestatieafspraken. Die nationale prestatieafspraken worden lokaal doorvertaald op een aantal manieren. Dat gebeurt door lokaal prestatieafspraken te maken met de corporaties, door lokaal een woonvisie te maken, een woonzorgvisie waarin alle doelgroepen die met urgentie zijn aangewezen in beeld worden gebracht. Daarnaast worden andere groepen in beeld gebracht die zijn aangewezen op onder andere sociale woningbouw. Er is afgesproken om twee derde betaalbaar te bouwen. Er wordt een stok in de wet opgenomen om te kunnen sturen op die twee derde betaalbaar. Zo zorgen we ervoor dat we in de optelsom voldoende betaalbaar bouwen en dat we voorzien in de bouw voor groepen waar met extra urgentie naar moet worden gekeken. Via de prestatieafspraken sturen we op de aantallen die sociaal worden gebouwd. In die optelsom sturen we op voldoende sociale woningen voor de groepen die een sociale woning nodig hebben. Of de nettocijfers kloppen, zal

afhangen van de mate van sloop-nieuwbouw. Die wordt niet centraal bepaald, maar die wordt lokaal bepaald.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat waren een heleboel woorden, maar het is geen antwoord op de vraag. De minister zegt: die cijfers kloppen wel. Ik leg dan één cijfer voor uit die notitie, namelijk dat er netto maar 100.000 woningen bij worden gebouwd. Ik stel dan de simpele vraag: is dat voldoende? Hoeveel mensen hebben een woning nodig? De minister zegt: in een aandeel kun je niet wonen. Nee, maar in te weinig aantallen kun je ook niet wonen. We weten hoe groot het probleem van dakloosheid is. We weten hoe groot het probleem is van mensen die lang thuis wonen. We weten hoe groot het probleem is van mensen die al tien, vijftien jaar op de wachtlijst staan. De minister van Wonen zegt: "Ik ga dat allemaal oplossen. Ik ga die regie terugnemen." Mijn simpele vraag aan de minister is: is de huidige schatting van netto 100.000 woningen voldoende?

Minister **De Jonge**:

Dat heb ik net beantwoord. We weten niet of netto 100.000 inderdaad de uitkomst gaat zijn. Dat zou kunnen, maar dat weten we niet. Ik zei: dat klopt uit de berekeningen van Conijn, omdat we die zelf hebben aangereikt. Als je 250.000 van de 900.000 bouwt, dan bouw je 27%. We hebben nu al 27%. Als de rest groeit en er wordt ook nog aan sloop en nieuwbouw gedaan, dan kan het inderdaad zijn dat het percentage, dus het aandeel, ietsje daalt. We weten niet of dat netto een toevoeging is van 100.000. Dat weten we pas op het moment dat we ook hebben gezien hoeveel er aan sloop-nieuwbouw wordt gedaan. Dat doen we niet nationaal, maar lokaal.

Is het voldoende? Die vraag heb ik ook beantwoord. Dat gaat over de regionale woonzorgvisies. In de regionale woonzorgvisies moeten gemeenten met alle omliggende gemeenten in beeld brengen hoeveel mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens, dus hoeveel mensen urgent zijn. De verordening wordt verplicht geïntroduceerd om te zorgen dat we voor al die urgente doelgroepen daadwerkelijk eerlijk delen in waar ze komen te wonen. In de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting zal worden geregeld dat het aan regio's is om te zorgen dat het aandeel urgente doelgroepen adequaat wordt verdeeld.

De **voorzitter**:

Vervolgt u weer uw betoog.

Minister **De Jonge**:

Dan gaan we naar de ouderen. Van de vragen van mevrouw Den Haan hebben we er al best heel veel gehad in het debat dat we vorige week hebben gehad. Ik denk dus dat we het relatief kort kunnen doen. Hoe staat het met de Monitor Ouderenhuisvesting? De Monitor Ouderenhuisvesting zal met de halfjaarlijkse voortgangsrapportage van het programma in juni van dit jaar worden gepubliceerd. Daarmee zullen we beide Kamers informeren. Hoe kunnen we verpleegzorg thuis vorm gaan geven? Volgens mij hebben ik en vooral ook mijn collega, de minister voor Langdurige Zorg, dat vorige week goed toegelicht.

De ChristenUnie vraagt: hoe kunnen we daadwerkelijk voor meer doorstroming zorgen? We zijn op dit moment bezig om de tweede actielijn — dat is het programma Wonen en Zorg voor Ouderen — vorm te geven. Allereerst is het daarin nodig dat er voldoende wordt gebouwd. Vervolgens is het nodig om ouderen te begeleiden om die verhuisstap te maken. Daarbij moeten ouderen worden geholpen bij alle financiële hobbels waar ze tegen aanlopen. Daar hebben we dus ook de financiële sector voor nodig. Maar we zullen ook moeten helpen bij alle praktische ondersteuning die ouderen gewoon nodig hebben. Dat doen we natuurlijk op gemeentelijk niveau, maar dat doen we ook zeker samen met maatschappelijke organisaties. In de voortgangsrapportage in juni zal ik de Kamer nader informeren over wat we op dit moment op dit punt doen.

Dan gaan we naar de bestaande voorraad. Daar is een aantal vragen over gesteld. De ChristenUnie en D66, maar ook Van Haga hebben daar een aantal dingen over gezegd. Het is heel erg nodig dat wij die mogelijkheid veel beter gaan benutten. Het klopt dat er soms in gemeentelijke bestemmingsplannen belemmeringen op zijn. Dat is ook logisch, want in bestemmingsplannen neem je op hoe hoog mag worden gebouwd. Daar kunnen per definitie belemmeringen in het optoppen bestaan. Maar zeker daar waar we aankijken tegen een dip in de woningbouw, in ieder geval in de nieuwbouw, zou dit misschien wel een mogelijkheid zijn voor het beter benutten van de bestaande voorraad.

Het beter benutten van de bestaande voorraad wordt sowieso belangrijker, ook in de transformatie, daar waar de nieuwbouw in een dip zit. Daarom is optoppen echt een mogelijkheid. Splitsen is soms ook een mogelijkheid, maar niet overal; dat moet ik er echt wel bij zeggen. Woningdelen is ook een mogelijkheid, maar ook daarvoor geldt: niet overal. Je wilt ook overbewoning kunnen tegengaan in een aantal wijken. Maar we kunnen daar wel meer ruimte bieden voor de mogelijkheden die er gewoon zijn. Ik kom binnen een maand met een brief over het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarin ga ik onder andere in op een aantal moties die de heer Van Haga eerder heeft ingediend en op een aantal toezeggingen die ik hem heb gedaan. Ik denk dat het gewoon nodig is om de bestaande voorraad beter te benutten.

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

Het is mooi dat de minister mijn moties noemt, want die worden normaal ontraden en dan niet aangenomen. Het is goed dat hij ze toch meeneemt. Daar ben ik in ieder geval heel blij mee.

De minister heeft het over optoppen, splitsen en woningdelen. Ik waardeer het enthousiasme van de minister en ook zijn streven om dat mogelijk te maken, natuurlijk onder voorwaarden; dat begrijp ik wel. Maar net zei ik het ook al tegen D66: het gaat altijd mis in een gemeente. Ik vraag me af welk machtsmiddel de minister dan heeft om de gemeenten ervan te doordringen dat ze allerlei leuke plannetjes kunnen bedenken om dat allemaal te verhinderen, maar dat dat niet in het belang is van wat de minister probeert te doen.

Minister **De Jonge**:

Ik vind dat echt te somber. Ik zie eerlijk gezegd dat juist wethouders ongelofelijk praktisch bezig zijn, zeker nu. Overal zie je dat wethouders — van welke partij dan ook,

zou ik bijna willen zeggen — met enorme gedrevenheid aan hetzelfde eind van het touw aan het trekken zijn op dit moment. Dat hebben we ook heel hard nodig. Daarbij durven zij zelfs het beleid dat nog maar onlangs is ingezet zelf weer ter discussie te stellen. Neem Amsterdam. Dat had een enorme stapeling van eisen in de nieuwbouw, maar heeft daarvan gezegd: in deze tijd is dat niet reëel, dus op dat punt moeten we echt een beetje dimmen. Dat vind ik gewoon nuchter en verstandig beleid. Dat geldt ook ten aanzien van soms heel generieke maatregelen die heel beperkend zijn voor dit soort type creatieve oplossingen. Je ziet echt dat gemeenten bereid zijn om daarnaar te kijken. Ik ben dus veel monterder over de gemeenten.

Ik denk wel dat we veel meer samen kunnen optrekken. Met name het optoppen is nog helemaal niet zo'n wijdverspreid gebruik. Ik ga binnenkort zelf kijken in Rotterdam-IJsselmonde, waar VORM een mooie manier heeft gevonden om aan optoppen te doen. Dat vergt ook van een gemeente het nodige, onder andere een bestemmingsplanwijziging. Maar ik zie juist heel proactieve gemeenten op dit punt.

Als het gaat over splitsen, is men soms terughoudend in sommige wijken. Dat is ook wel terecht, want verkamering heeft daar tot enorme leefbaarheidsproblemen geleid. Ik snap dus wel dat men daar in sommige wijken aarzelend over is. Maar ook daar kan echt wel meer. Ik geloof dat er echt nog veel meer potentie zit om bestaande woningvoorraden ook via splitsen en via woningdelen beter te benutten. Ik denk dat we gewoon in een tijd zitten, met het enorme woningtekort van nu, waarin we niet de luxe hebben om dit type opties terzijde te leggen. Mijn ervaring is dat gemeenten daar ook zo over denken. Aan ons de taak om daarover afspraken te maken en daarbij ondersteuning te bieden. Dat doen wij ook.

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

Ik bewonder het optimisme van de minister, maar de praktijk is weerbarstig. Die is echt anders. De minister noemde Amsterdam. Daar hadden we een wethouder, Laurens Ivens, die de hele woningmarkt daar kapot heeft gemaakt met een soort fabeltje over de politiemans en de verpleegster die weer in de stad zouden moeten kunnen wonen. Het resultaat was echter dat de verpleegster en de politiemans juist niet meer in de stad konden wonen. Op dit moment is het niet veel beter. Dat geldt eigenlijk voor alle twintig grootste steden. Het is Leiden in last, zeker als het gaat om het splitsen van woningen. Er wordt altijd gedaan of dat verkameren is, maar er zijn heel veel ongesplitste kadastrale eenheden waar gewoon woningen in zitten. Het zou voor de doorstroming en voor de verkoopbaarheid veel beter zijn als dat gewoon zou kunnen.

Misschien als laatste punt de transformaties. Die worden juist door dit soort wethouders tegengehouden. Ik weet niet zo goed waarom. Nogmaals mijn vraag: wat kan de minister doen, behalve optimistisch zijn, tegen dit soort wethouders, die misschien tegen de minister heel optimistische praatjes houden, maar in de praktijk gewoon iets anders doen?

Minister **De Jonge**:

Allereerst vind ik het niet correct om zo over gemeenten te spreken. Het zijn medeoverheden. Ik weet dat de wethouders zich het snot voor de ogen werken met hun

ambtelijke organisatie om deze wooncrisis te lijf te gaan. Ik geef het je te doen om in een stad als Amsterdam, met een totaal overspannen woningmarkt, goed bij te sturen. Laten we op z'n minst concluderen dat Amsterdam het afgelopen jaar heel veel heeft gebouwd, dat het de komende jaren heel veel gaat bouwen en dat het een ongelofelijk ingewikkelde woningmarkt heeft. Daarbij moeten we ook zeggen dat het met het grote aantal particuliere verhuurders vaak heel moeilijk boeren is.

Splitsen is wel degelijk een mogelijkheid. Ik zie daar zeker niet alleen maar de verkameringskant van. Helemaal niet zelfs. Ik zie daar wel degelijk een mogelijkheid in, alsook in woningdelen en zeker ook in transformatie. Het afgelopen jaar zijn er zo'n tienduizend woningen getransformeerd. Dat is een belangrijke bron van nieuw te creëren woningen. We moeten daar vooral mee doorgaan, hoewel het steeds lastiger wordt, want ook daar heb je te maken met het rentepercentage dat ons zo dwarszit. In de brief die ik heb aangekondigd — en die ik binnen een maand bij de Kamer wil hebben liggen — over het beter benutten van de bestaande voorraad, zal ik ook helder schetsen wat we daar allemaal aan gaan doen. Ik denk dat we het debat op dat moment ook moeten hebben.

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

Deze aantijging is een beetje raar. De praktijk is gewoon zo dat veel linkse wethouders in gemeenten juist de woningmarkt stoppen. Ik kan de minister één voorbeeld geven waarbij dat niet zo is, namelijk bij het huisvesten van statushouders. Daarvoor is opeens heel veel mogelijk. Grote gebouwen worden, min of meer zonder vergunning, omgekat tot woningen. Dat is mooi, maar ik hoop ook dat als die statushouders eenmaal weg zijn, daar studenten en Nederlanders kunnen wonen. Maar dat is de eerste keer dat wethouders wel doorpakken. In de afgelopen tien, vijftien jaar hebben ze dat gewoon niet gedaan. Ze zijn dat nu ook totaal niet aan het doen voor de studenten en de starters: ze zijn niet aan het splitsen, ze zijn niet aan het optoppen, ze zijn niet aan het transformeren en ze zijn niet aan het woningdelen. Helemaal niets. Nogmaals, optimisme is mooi, maar het gebeurt gewoon niet.

Minister **De Jonge**:

Ik laat de kwalificaties van de heer Van Haga over gemeenten echt bij de heer Van Haga.

Ik ga over naar het tweede blok: de tegenwind. U was eraan toe, maar ik ook. Het eerste blok, de regie en taak, hebben we gehad. Ik kom nu bij het tweede blok: de tegenwind, waar lopen we allemaal tegen aan? Ik wil die tegenwind stap voor stap doornemen: de financiële tegenwind, de regulering, de lange procedures, het gebrek aan capaciteit van onder andere gemeenten — daarmee kom ik terug bij het punt van de heer Van Haga — en stikstof. U ziet ernaar uit, dat zie ik. Ik ook. Maar u zult zich eerst even door de rest van het blok heen moeten slaan.

De **voorzitter**:

Het laatste punt is stikstof. U kunt het ook naar voren halen. Willen we dat het naar voren gaat?

Minister De Jonge:

Nee, zo democratisch zijn we nu ook weer niet, voorzitter. Het kabinet gaat over zijn eigen antwoorden. Ik heb het in volgorde van zwaarte gedaan. In zwaarte van waar de woningbouw op dit moment mee te maken heeft, is dat met kop en schouders de financiële tegenwind. Sinds de start van dit kabinet, en eigenlijk sinds de oorlog in Oekraïne, zijn de bouwkosten, die al stijgend waren, enorm gestegen. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de energieprijzen. Ook de rente is enorm gestegen. Met name de rente speelt ons op een geweldige manier parten op dit moment. Door die oplopende rente kunnen kopers niet meer kopen omdat de woningprijzen niet navenant zijn gedaald. Dat is een heel erg groot probleem. Natuurlijk is dat een groot probleem voor woningzoekenden, want als je een huis wilt kopen dat over twee jaar wordt opgeleverd, dan zou het best weleens zo kunnen zijn dat tegen de tijd dat je die woning ingaat, deze minder waard is dan wat je ervoor hebt betaald. Ondertussen ben je, als je je eigen woning tegen die tijd verkoopt, ook niet zeker van wat je daarvoor krijgt, omdat je weet dat die prijs ook nog gaat dalen. Zit er dus wel zo veel overwaarde in je woning als je altijd hebt gedacht? Dat maakt het voor mensen een onzekere tijd.

Datzelfde geldt voor beleggers. Voor beleggers is het ook een onzekere tijd. Pensioenbeleggers horen op zo'n manier te beleggen dat die beleggingen daadwerkelijk renderen om op enig moment de pensioenen weer te kunnen indexeren. Beleggers kijken dus hoezeer het rendeert. Als er te veel onzekerheid in de markt zit, is het moeilijk voor beleggers en kopers om er daadwerkelijk in te stappen. Nu weten we dat we om die reden tegen een dip aankijken. We weten alleen niet hoelang die dip duurt. Het zou kunnen dat die waardedaling over een of twee kwartalen is uitgetrild. Dan zou het nog enigszins kunnen meevallen. Maar het kan ook zijn dat het langer duurt of dat het langer onzeker blijft. Van de rente is de algemene verwachting dat we het grootste deel van de stijging wel achter de rug hebben. Maar ook dat weet je natuurlijk nooit helemaal zeker. Dat maakt dat de ontwikkelingen op de woningmarkt op dit moment in een hele onzekere tijd zitten. Dat speelt alle bouwers parten. Dat speelt alle beleggers parten. Dat speelt alle kopers parten. Daarmee speelt het ons allemaal parten, en ook onze mogelijkheden om het woningtekort op te lossen. Er is heel veel tegenwind die we al hadden, waarbij we er steeds beter in worden om ertegenin te fietsen, en waar we nog heel veel kunnen doen. Daar heb je veel meer handelingsperspectief. Maar ja, de rente laat zich gewoon heel erg moeilijk beïnvloeden en is op dit moment wel de meest bepalende factor. Kortom, we kijken tegen een dip aan, alleen weten we niet hoe groot die dip is.

Wat kunnen we dan wel doen? De heer Grinwis heeft daar al eerder naar gevraagd en andere partijen hebben daar ook naar gevraagd in het commissiedebat. Ik heb een aantal mogelijkheden nagelopen. Je hoort vaak over een startbouwsubsidie. Kun je iets doen voor woningen die eigenlijk al helemaal door de procedure heen zijn en op het punt staan gebouwd te worden, maar waar een belegger het eigenlijk net niet meer kan rondbreien als gevolg van de rente? Ik heb gezegd dat ik best bereid ben daarnaar te kijken. Na de Voorjaarsnota zal ik daar ook op terugkomen. Maar op voorhand ga ik op dat punt geen toezeggingen doen. Dat doe ik om twee redenen niet. Ik weet niet of ik het kan waarmaken. Ik wil goed kiezen. Het is toch belastinggeld dat we met elkaar uitgeven, dus ik wil geen uitgave doen die strikt genomen niet noodzakelijk is. In

beginsel moet een woningbouwproject zichzelf natuurlijk kunnen bedruipen.

Mijn andere aarzeling zit 'm in het volgende. Als er te grote verwachtingen zouden worden gewekt, door mij of door u, dan kan dat weleens extra vertraging opleveren. Een deel van het doen dalen van de vraagprijs heeft namelijk te maken met de verwachtingswaarde die grondeigenaren bij de grondopbrengsten hebben. Die wordt vaak residueel bepaald. Als de verwachtingswaarde van de grondprijs te hoog blijft, met in het achterhoofd dat "de overheid het tekort wel dichtlegt", dan zijn we elkaar juist niet aan het helpen, en ook niet de snelheid waarmee de nieuwe economische realiteit indaalt in de woningmarkt. Ik wil dus heel terughoudend zijn in het wekken van verwachtingen. Ik denk dat ik dat bij dezen gedaan heb.

Tegelijkertijd wil ik wel aan de slag met het huiswerk dat u mij geeft. Dat is namelijk de vraag: welke instrumenten — dat mogen ook financiële instrumenten zijn — zouden ons op dit moment kunnen helpen? Overigens zijn de meeste instrumenten die ons gaan helpen niet-financiële instrumenten, maar het kunnen inderdaad ook financiële instrumenten zijn.

Kan de overdrachtsbelasting ook op het lijstje staan, vraagt de heer Grinwis. Ik snap die vraag, omdat die met name aan de kant van beleggers speelt. Bij het opkopen en doorverkopen van woningen moet een extra rondje belasting worden betaald. Dat maakt een businesscase vaak net niet mogelijk. Ik snap de belemmering daarvan. Tegelijkertijd is het een ongerichte mogelijkheid om te helpen. Op dit moment denk ik meer aan twee andere instrumenten, namelijk de startbouwsubsidie, die we goed willen nagaan en van voor- en nadelen willen voorzien, en een doorbouwgarantie, die we ook van voor- en nadelen willen voorzien. Nogmaals, ik kom na de Voorjaarsnota bij uw Kamer terug met op z'n minst het inzicht in wat per instrument de te verwachten effectiviteit is, maar ook wat daar de nadelen van zijn. Hoe ongerichter, hoe minder enthousiast ik ben over de optie de voorligt.

Dat geldt ook een beetje voor de premie voor vergunningen. De heer Nijboer heeft die optie al vaker naar voren gebracht. Mijn eerste aarzeling zit 'm in het feit dat de dalende vergunningen niet zozeer te maken hebben met gemeenten die niet snappen dat ze een vergunning moeten afgeven en die dus extra financieel geprikkeld zouden moeten worden. Dat heeft te maken met vergunningen niet eens worden aangevraagd omdat de businesscase al niet rond rekt. Daar komt die daling van het aantal vergunningen eigenlijk meer vandaan. Dat is één. Twee is: het is het werk van gemeenten om vergunningen af te geven. Ik vind premies voor het werk dat men al gewoon behoort te doen, eerlijk gezegd een beetje gek. Dus ook om die reden zou ik dat niet willen doen.

Op de twaalf punten van Boelhouwer ga ik uitgebreid in. Ik ken ze, en volgens mij delen wij eigenlijk alles wat Boelhouwer daarin voorstelt, zij het dat ik een klein slagje om de arm houd, want een van die punten zal vast wel een goed idee zijn, maar een beetje onbetaalbaar. Laat ik dus een klein slagje om de arm houden. Maar de laatste keer dat ik het las, dacht ik: dat is heel erg zinvol, maar ook heel erg in overeenstemming met wat we doen. Wat ik in ieder geval ga doen en in uw richting toezeg, is dit. In het tweede kwartaal, dus naar ik verwacht over een maand, anderhalve maand, sturen wij een

voortgangsrapportage over het programma Woningbouw. Bij die voortgangsrapportage krijgt u dus ook de lijst die ik heb toegezegd aan de heer Grinwis en anderen die hebben gevraagd naar een mogelijk financieel instrumentarium, waaraan ik een beoordeling toevoeg. Daarbij zal ik ook reageren op de punten die de heer Boelhouwer heeft aangedragen. Hij is immers een van onze belangrijkste adviseurs in de hele aanpak, gewoon vanwege zijn decennialange ervaring in dit domein.

Daarmee heb ik naar mijn idee tegelijk de vraag van de heer Boulakjar ten aanzien van de analyse van de beperkingen en de knelpunten beantwoord. Die schets geef ik eigenlijk nu, zoals ik die natuurlijk al vaker heb gegeven. Maar met name op de financiële kant van de zaak zullen we goed terugkomen in de volgende voortgangsrapportage.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is met beleidsinstrumenten hetzelfde als met alles in het leven: er is niets zonder nadelen; dat is nou net de ellende. Maar je moet toch soms wel wat kiezen. Mijn punt is voornamelijk dat de woningnood zo groot is dat er nog meer actie nodig is dan het kabinet al onderneemt. Het kabinet doet best veel, maar er is nog meer nodig. Ik hoorde de minister zowel bij de bouwstartpremie als bij de vergunningssubsidie als bij de doorbouwgarantie ook wel wat noemen aan de nadelenkant. Die nadelen zijn er natuurlijk; dat geef ik de minister direct mee. Maar als we het alleen maar blijven onderzoeken, en de nadelen op een rijtje blijven zetten en blijven zeggen "och, moeilijk, moeilijk", gaan we de doelstelling niet halen. Dat is mijn overkoepelende punt vandaag. Ziet de minister ook dat er extra maatregelen nodig zijn, zonder zich vast te pinnen op deze? Ik proefde hierover namelijk iets minder enthousiasme dan over de grondpolitiekdiscussie, om het zo maar te zeggen. Ik vroeg me af of ik dat goed heb geproefd.

Minister **De Jonge**:

Allereerst denk ik dat we onder ogen moeten zien dat we tegen een dip aankijken. We moeten alles op alles zetten om door die dip heen te bouwen. Wat het meest in ons vermogen ligt dat daarbij helpt, is een niet-financieel instrumentarium. Dat ligt ten eerste in het domein van alle regievoering. Ik denk dat we daarin echt ongeveer alle registers opentrekken, op grondbeleid na; daarin moeten nog een paar registers open en zijn we aan het zoeken welke registers daarvoor het beste zijn. Het geldt dus voor alles wat we doen op het gebied van regievoering. Het tweede is alles wat we doen om tegen de wind in te trappen. Daarbij is het financieel-economisch gesternte verreweg het moeilijkst, met een sterk stijgende rente en een nog niet navenant gedaalde woningprijs. Dat is het allermoeilijkst. Wat helpt daarbij? Het handelingsperspectief daarbij is gewoon beperkt; daar moeten we eerlijk in zijn. Tegelijkertijd hebben we wel de opdracht om te kijken of er niettemin wat te doen is, ook wat betreft financiële instrumenten, om toch een beetje door de dip heen te bouwen. Daarnaar bent u op zoek, en daarnaar ben ik ook op zoek.

Daartoe wordt er een aantal voorstellen gedaan — in de markt worden er een veelheid aan voorstellen gedaan — waarvan het ene voorstel wat zinvoller is dan het andere. Ik snap overigens wel, zeker vanuit het perspectief van marktpartijen, dat men deze voorstellen doet. Lagere belastingen wil iedereen natuurlijk, zou je kunnen zeggen;

eigenlijk altijd wel. Lagere belastingen zijn alleen doorgaans een heel ongerichte maatregel. Ik zou dus een veel preciezer instrumentarium willen. Om heel specifiek in te gaan op de premie voor afgegeven vergunningen: als de analyse nou is dat een reden voor het lage aantal afgegeven vergunningen mede is dat er geen vergunningen worden aangevraagd, is een soort prestatiepremie voor het afgeven van vergunningen daarvoor niet de oplossing. Dan is de oplossing ervoor te zorgen dat die vergunningen weer wél worden aangevraagd. Het zit dan veel meer in het sturen op locaties, het naar voren halen van locaties en het ervoor zorgen dat die tot plannenmakerij en vergunningverlening leiden. Daarnaast is het een capacitair vraagstuk: hebben ze eigenlijk wel genoeg mensen? Nee, is het antwoord, gemeenten hebben niet genoeg mensen in het fysiek domein; in het sociaal domein overigens soms ook niet, maar de afgelopen tien jaar is er wel heel veel aandacht geweest voor het sociaal domein en veel minder voor het fysiek domein. Ik denk dus dat we gemeenten daarin in de capaciteit veel meer moeten ondersteunen. Dat doe ik eigenlijk liever dan te komen tot zo'n premie voor vergunningen. Maar u hoort dat ik de deur ook weer niet helemaal dichtzet. Ik ben best bereid om te toetsen of dat een zinvolle gedachte zou kunnen zijn, maar dan neem ik die even mee in de totale lijst met mogelijke meer financieel getinte maatregelen, waarop ik terugkom na de Voorjaarsnota.

Voorzitter. Dit was meer het financieel-economische gesternte en ik denk dat alles wat over regulering gaat daarbij hoort. De heer Van Haga brengt dit vaak naar voren, maar soms hoor ik de zorgen ook bij de VVD-fractie naar voren gebracht worden. Ik vind het niet gek dat die zorgen naar voren gebracht worden, want het is natuurlijk waar dat regulering naast alle positieve effecten soms ook kan leiden tot een verminderd verdienvermogen. Dat is natuurlijk geen onwaarheid; dat is gewoon waar. Maar zou dat dan aanleiding kunnen zijn om enthousiast te worden over de suggestie die ik soms hoor om bijvoorbeeld af te zien van die twee derde betaalbaarheid?

Daarover zou ik eerst willen zeggen dat we in die hele Vinex-tijd gewoon twee derde betaalbaarheid als norm hebben gehad. Dat is helemaal niet gek. Segmentering in de betaalbaarheid is eigenlijk decennialang van overheidswege opgelegd. We zijn alleen verleerd dat dit een normale manier van doen is. Ik denk dat we daarmee juist mensen met een normaal inkomen onvoldoende hebben beschermd in de afgelopen periode. Het gros van de woningen dat we hebben gebouwd in de afgelopen tijd zijn namelijk woningen die voor mensen met een middeninkomen, en zelfs voor mensen met twee middeninkomens, eigenlijk gewoon niet te betalen zijn geweest. Ze waren zelfs niet betaalbaar met die hele lage rentes van de afgelopen periode; laat staan als je daarmee door zou gaan met hogere rentes. Kortom, we moeten gewoon weer betaalbaar gaan bouwen en dat ook gewoon voorschrijven. Ik ga niet afzien van die twee derde betaalbaarheid.

Overigens vraag ik me ook af of dat wel echt een oplossing is. Als je namelijk kijkt waar de vraaguitval op dit moment het hardste gaat, dan zijn dat juist de woningen boven de vijf à zes ton. Daar is de vraaguitval het meeste; dat komt natuurlijk ook omdat die markt behoorlijk verzadigd is. Met de huidige rentepercentages moet je ook wel fors verdienen als je zo'n bedrag wil kunnen lenen. Ik geloof dus niet dat de markt daarin zit voor de komende periode; de markt zit juist in betaalbaar bouwen. Ook om die reden moeten we

gewoon de programmering daartoe aanpassen.

Een tweede punt dat vaak wordt genoemd gaat over de reguleringskant van de middenhuur, namelijk dat de regulering de showstopper zou zijn op dit moment voor de nieuwbouw. Daar wil ik niet aan. Ik geloof wel dat regulering ertoe kan leiden dat een investering minder rendeert. Dat geloof ik wel, omdat er inderdaad een bovengrens is aan wat je kunt vragen voor een woning die je bouwt; dat is wel zo. Maar dat is niet de showstopper van dit moment. De showstoppers op dit moment zijn namelijk de hoge rentes en de onvoldoende gedaalde prijzen van woningen. Dat geldt voor alle private kopers en dus ook voor beleggers. Maar dit komt dus niet door de regulering van de middenhuur. Sterker nog: er is op dit moment juist een extra argument om tot regulering van middenhuur over te gaan. Dat heeft te maken met het tekort aan woningen voor de doelgroep die daarop is aangewezen; dat is de achtergrond van de regulering van de middenhuur. De achtergrond is dat de schaarste een dusdanig prijsopdrijvend effect heeft gehad dat we mensen op een geweldige manier in de knel hebben gebracht. Er is eigenlijk de facto in steeds mindere mate daadwerkelijk sprake van middenhuur, want alle middenhuur is eigenlijk dure huur geworden. Met een dip in de bouw blijft die schaarste nog langer bij ons. Als er dus al een reden was om de middenhuur te willen reguleren, dan is die reden eigenlijk alleen nog maar meer aan de orde op dit moment in plaats van minder. We gaan dus door met het reguleren van de middenhuur. Ik waarschuw u maar alvast: de Kamer zal echt alle plagen van Egypte aangezegd krijgen als we daarmee doorgaan, maar toch moeten we dat doen om huurders beter te beschermen.

De voorzitter:

Heeft u alle vragen beantwoord over regulering?

Minister De Jonge:

Nee, ik was juist net in het vuur van mijn betoog aan het komen. Misschien moet ik er nog één ding bij zeggen ...

De voorzitter:

Misschien is het goed als de minister eerst even alle vragen beantwoordt op het gebied van regulering en dan kijken we of er nog aanvullende vragen zijn. Het woord is weer aan de minister.

Minister De Jonge:

Wel moeten we kijken naar de stapeling van met name reguleringsmaatregelen en de fiscaliteit. Dat doe ik ook. Collega Van Rij en ik hebben een onderzoek laten uitvoeren door SEO. Dat onderzoek komt binnenkort naar de Kamer. We zullen dat onderzoek ook betrekken bij de verder uitwerking van de reguleringsplannen die op dit moment in consultatie zijn, nog tot morgen. Dan zullen we de vangst van de consultatie ophalen en bekijken wat we daarmee hebben te doen. Collega Van Rij zal met u of met uw collega's de herziening van box 3 en andere fiscale herzieningen bespreken. Wij moeten samen oog hebben voor die stapeling; dat is één ding.

Überhaupt moeten we oog hebben voor het investeringsklimaat in de woningbouw. Dat

wil ik er wel aan toevoegen. Dat zeg ik met name in de richting van de heer De Groot. Ik vind dat u het terecht opneemt voor investeerders in de woningbouw, want die worden wel vaak over één kam geschoren. Dan worden er dingen gezegd als: een woning is niet om aan te verdienen, maar om in te wonen. Natuurlijk is een woning om in te wonen, maar als er helemaal niet meer verdiend kan worden aan het bouwen van woningen, dan worden ze waarschijnlijk ook niet meer gebouwd. We zullen er dus voor moeten zorgen dat woningen nog wel gebouwd kunnen worden. Om dat te beschermen, zodat er nog steeds ruimte blijft voor bijvoorbeeld pensioenfondsen om woningen te bouwen, hebben we daar ook in de regulering van de middenhuur rekening mee gehouden. Denk aan de vormgeving van het puntenstelsel voor de middenhuur en de verduurzamingspunten die je daarmee kunt verdienen, maar ook aan de manier waarop we de nieuwbouwopslag onderdeel maken van de regulering van de middenhuur. Dat doen we heel bewust daarvoor, want we hebben juist investeerders nodig voor het hebben van voldoende nieuwbouw, zeker ook voor middengroepen. Dat was het einde van dit subblokje, voorzitter.

De voorzitter:

Kijk! De heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

We zullen de stormen van Egypte moeten doorstaan; zei de minister dat? Ik moest even zoeken ...

Minister De Jonge:

De plagen. De plagen van Egypte. U komt van de Veluwe, dus u moet dit kennen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ja, zeker. Voorzitter, ik ben helemaal van mijn à propos. Het is toch wat.

De voorzitter:

Dat snap ik.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb het in mijn betoog gehad over de verzekeraars en de pensioenfondsen; daar sloeg het laatste stukje waar de minister over sprak ook op. Die moeten we niet kwijtraken. Dat was een onderdeel van mijn betoog. De kritiek op de middenhuurregulering is niet mals. Die kritiek komt vrij breed uit allerlei groepen. Ik noemde het voorbeeld van grote investeerders in Nederland, zoals a.s.r. en ING. U heeft de toezegging gekregen van IVBN-leden om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen, maar zij zijn ook kritisch. Niet alleen de rente is de grote showstopper. Zij zeggen expliciet wat over de middenhuurplannen. Ik heb geen antwoord gehad op mijn vraag aan het einde van mijn betoog. Ik vroeg: waar kijkt u op dit moment naar, los van het stapelingsonderzoek, om vooral deze partijen, die maatschappelijk rendement moeten maken, aan boord te houden? Want dat zegt u niet.

De voorzitter:

Dank u wel. De minister.

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

U benadrukt de importance, maar wat gaat u er eigenlijk aan doen om ze binnenboord te houden?

De **voorzitter**:

Wat gaat de minister daaraan doen?

Minister **De Jonge**:

Ik vind dat een zeer terecht punt. We hebben overigens veel overleg gevoerd met IVBN, zelfs al voordat we kwamen tot de consultatieversie. IVBN vertegenwoordigt de institutionele beleggers, onder andere de pensioenfondsen. Je wilt die inderdaad graag aan boord houden, want we hebben investeringskapitaal nodig om ervoor te zorgen dat we voldoende nieuwbouw blijven bouwen. De leden van IVBN zijn met name de nieuwbouwende partijen en die hebben we nodig. Als zij geen rendement meer kunnen maken of in ieder geval niet op zo'n manier dat ze daar op enig moment de pensioenen van kunnen indexeren, dan zullen ze uit de vastgoedmarkt stappen, maar dat is nu zeker niet het geval. Ik heb ze toevallig gisteren weer gesproken. Ik spreek met enige regelmaat met de pensioenfondsen, omdat ik het belangrijk vind dat zij con amore aan boord blijven bij de investeringen in de woningmarkt.

Maar voor hen geldt wel degelijk — dat geldt voor alle investeerders — dat de rente en het niet navenant dalen van de woningprijzen op dit moment de grootste showstoppers zijn voor nieuwbouw. Er is sprake van vraaguitval aan de kant van beleggers en pensioenfondsen, die heel veel eigen vermogen en veel minder vreemd vermogen hebben. Ook voor hen zijn de rente en de hoge prijs van woningen op dit moment de belangrijkste showstoppers. Onder de leden van IVBN wordt verschillend gedacht. Een partij als a.s.r. heeft zich inderdaad negatief uitgelaten over de regulering van de middenhuur, maar PME heeft zich daar uitgesproken positief over uitgelaten. Ik denk dat de achterban van IVBN grosso modo ziet dat we de middenhuur verstandig hebben gereguleerd.

De **voorzitter**:

Dank.

Minister **De Jonge**:

We beschermen niet alleen de huurders, maar ook het investeringsvolume van investeerders door ervoor te zorgen dat nieuwbouw uit blijft kunnen, onder andere door de nieuwbouwopslag. Op die manier willen we investeerders aan boord houden.

De **voorzitter**:

Ik wil de minister vragen om iets compacter te antwoorden. Iedere vraag is een pareltje, maar ik vraag u toch om iets compacter te zijn, met het oog op de tijd.

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

Ik zal een compacte vraag proberen te stellen, voorzitter. Naar mijn weten uitte de IVBN-voorzitter kritiek. Fijn dat u met ze in gesprek bent. Ik denk dat dat belangrijk is.

Mijn tweede vraag is: bent u ook in gesprek met de fondsmanagers van de verzekeringsmaatschappijen? U noemde a.s.r. en PME, maar we hebben er natuurlijk veel meer nodig. Bent u daarmee in gesprek en kunt u garanderen dat u deze partijen kunt verleiden om in Nederland te blijven investeren?

Minister De Jonge:

Die laatste vraag is natuurlijk ingewikkeld, want de investeringsbeslissingen worden helaas niet door mij genomen. Die worden genomen door de investeringsboard van dit type grote fondsen. Bij alle grote fondsen in Nederland is sprake van een overallocatie in vastgoed. Je ziet bij alle grote fondsen in Nederland dat de portefeuille wordt herschikt. Je wilt aantrekkelijk blijven voor pensioenfondsen. In de manier waarop we onze regulering vormgeven, kijken we naar de pensioenfondsen en naar andere grote institutionele beleggers. We kijken of ze, als ze een rustige rendementsverwachting hebben, nog voldoende uit kunnen met de manier waarop we onze regulering vormgeven.

Maar dat laat onverlet dat ik u blijf waarschuwen voor alle plagen van Egypte die ons in de komende periode zullen worden aangezegd. Er zijn in de afgelopen periode investeringen gedaan die heel veel minder gaan renderen door de regulering van de middenhuur. Die partijen zijn daar natuurlijk niet enthousiast over en die zullen dat ook aan u laten weten. Zij hopen dat u daarmee afziet van de regulering van de middenhuur. Zij zullen zeggen: juist in deze tijd, waarin de nieuwbouw al zo terugvalt, moet je dit niet willen. Mijn stelling is dat die redeneerlijn niet opgaat, want juist in deze tijd, waarin de schaarste nog veel langer bij ons blijft en misschien nog wel nijpender gevoeld zal worden, is de noodzaak om te willen reguleren en om huurders te willen beschermen, alleen maar toegenomen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik twijfel nog even. Ik heb het niet over de partijen die klagen omdat ze met hun huidige bezit misschien in de knel komen. Daar moeten we ook naar kijken, maar daar heeft u al een toezegging over gedaan in de stapeling. Wat ik zie, is dat investeerders letterlijk naar het buitenland rennen, omdat ze liever in een snelweg in Frankrijk investeren dan in een huis in Nederland. Dat kan toch niet waar zijn? Dat is het punt dat ik wilde maken. Het is gewoon gaande. Enkelingen daargelaten, hoor, daar heeft u gelijk in. Maar die uittocht is gaande. Ik zou graag willen dat er een mechanisme ontstaat waarin we die fondsen, waar die premies in zitten, kunnen binden aan onze opgave, namelijk twee derde betaalbare woningen in Nederland.

Minister De Jonge:

Zeker. Dat laatste ben ik zeer met u eens. De uittocht, zoals u dat noemt, is wel weer heel erg Bijbels. U noemt de exodus. Ik denk dat dat een beetje anders zit. Dat heeft namelijk gewoon te maken met een overallocatie die wordt gecorrigeerd. Dat heeft gewoon te maken met risicomanagement binnen een beleggingsportefeuille. Dat is wat er breed aan de hand is. Dat onderstreept eigenlijk de noodzaak dat je niet alleen maar Nederlandse fondsen en investeerders aan je moet willen binden, maar ook bonafide internationale fondsen. De Nederlandse woningmarkt is eigenlijk een hele interessante markt om in te kunnen blijven investeren, ook na de regulering van de middenhuur. Ik

las gisteren een stuk van een internationale investeerder die zegt: "Juist met de regulering van de middenhuur hebben we een heel betrouwbaar investeringsobject gevonden. Je weet namelijk zeker dat er een markt voor is en dat er een zeker rendement aan verbonden is." Zeker voor investeringsmaatschappijen die een rustige rendementsverwachting hebben, zou middenhuur ook aantrekkingskracht moeten kunnen hebben bij internationale fondsen. Maar die regulering blijft belangrijk om huurders te beschermen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik heb een ander punt. Ik zal het compact houden. Over compact gesproken: ik heb in mijn bijdrage gepleit voor het compacter bouwen. Want het gaat over betaalbaarheid. De minister gaf aan dat je bij woningen van 5 ton de vraaguitval ziet. Maar €405.000 is ook niet betaalbaar. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we de komende tijd meer écht betaalbare woningen voor mensen, jongeren en starters kunnen bouwen?

Minister **De Jonge**:

Dat heeft met een paar dingen te maken. Het eerste is dat we gaan afspreken en wettelijk gaan vastleggen dat twee derde betaalbaar moet worden gebouwd. Dat helpt enorm. Die duidelijkheid van overheidswege, van alle overheden — dat zijn dus het Rijk, provincies en gemeenten — helpt ontzettend. Want alle investeerders zullen, als u ze spreekt, tegen u zeggen: voorspelbaarheid is het aller-, allerbelangrijkste. Op voorspelbaarheid kun je namelijk programmeren. Twee derde betaalbaar betekent ook dat dat iets doet met de verwachtingswaarde die men kan hebben van grond. Als je weet dat je je grond voor twee derde betaalbaar kunt inbrengen in de gebiedsontwikkeling, dan doet dat iets met de taxatiewaarde. Daar kun je je verwachtingen dan ook op aanpassen. Alleen al het wettelijk vastleggen van twee derde betaalbaar zal uiteindelijk als effect hebben dat de inbrengwaarde van grond in gebiedsontwikkeling zal gaan dalen. Daar gaat natuurlijk wel tijd overheen.

Wat daarnaast echt moet dalen, zijn de bouwkosten. De bouwkosten kunnen we op verschillende manieren laten dalen. Eén manier is om inderdaad compacter te gaan bouwen. Er is een aantal veren dat je niet kunt laten: betaalbaarheid en circulariteit — verduurzaming, moet ik eigenlijk zeggen — kunnen we ons niet veroorloven. Daarbij kun je geen veer laten in de eisen die je stelt aan woningbouw. Maar we hebben gemiddeld genomen in Nederland nogal wat vierkante meters per hoofd van de bevolking. Daar kun je natuurlijk wel wat aan doen. Wanneer aan compacter bouwen is dus een zinvolle gedachte, niet alleen uit het oogpunt van duurzaamheid, maar zeker ook uit het oogpunt van betaalbaarheid. Waar je ook iets aan kunt doen, is aan de bouwkosten. Daar kun je iets aan doen door verder te standaardiseren in de eisen — dat zullen we dus moeten doen — om daarmee fabrieksmatige bouw mogelijk te maken. Daar kom ik later op. Een aparte vraag in het blokje varia gaat over fabrieksmatig bouwen, want dat is ongelofelijk nodig.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

Minister De Jonge:

Voorzitter. Het volgende element van de tegenwind is alles wat met processen en procedures te maken heeft. Dat ga ik kort doen. Er was maar een enkele vraag over gesteld en maar een enkele opmerking over gemaakt. Ik heb net eigenlijk al gezegd dat ik echt vind dat we in Nederland in de bouw een lawyers' paradise hebben ingericht. Bij werkelijk ieder initiatief staan de brievenbeschrijvers klaar om bezwaar te maken en in beroep te gaan bij het bestemmingsplan, bezwaar te maken bij de vergunning, in beroep te gaan bij de vergunning en nog een keer in hoger beroep te gaan bij de vergunning. Er wordt dus in twee instanties in beroep gegaan bij de vergunningverlening. Dat houdt niet alleen de rechterlijke macht geweldig van het werk, maar leidt ook tot een enorme vertraging, waarbij de woningzoekende het nakijken heeft, de stem van de woningzoekende eigenlijk echt onvoldoende wordt gehoord en het recht op uitzicht belangrijker wordt gemaakt dan het recht op het überhaupt hebben van een woning.

Dat is voor een deel door ons hier als wetgever aan te pakken, zeker. Een deel van die procedures heeft namelijk ook echt als achtergrond dat wij als wetgever de mogelijkheid voor al die procedures hebben opengezet. Maar voor een deel is het ook gewoon een samenlevingsvraagstuk. Het gaat erom dat je hier op een verjaardag over kunt vertellen zonder dat je wordt aangekeken en er wordt gedacht: wat is het eigenlijk asociaal dat jij andere mensen geen woning gunt in jouw achtertuin! Dat is ook echt een cultureel vraagstuk. Ik hoop dat op die verjaardagen ook eens wordt gezegd: joh, doe normaal; gun andere mensen ook een plekkie onder de zon. Volgens mij moeten we naar die sfeer en die scene toe. Ik kom daarop terug, want het luistert natuurlijk nauw; dat begrijp ik goed, ook in relatie tot het Verdrag van Aarhus. Ik kom hierop terug in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarin zit een element om die procedures verder te verkorten.

Dan de capaciteit van de medeoverheden, een volgend element van de tegenwind. Er is te weinig ambtelijke capaciteit. Dat is een groot probleem, want zowel bij provincies als bij gemeenten is er de komende tijd ongelofelijk veel werk in het ruimtelijk domein, onder andere met betrekking tot de bestemmingsplanwijzigingen en de vergunningverlening. Daarom zetten we flexpools in. Daar hebben we 90 miljoen voor beschikbaar gesteld. Dat bedrag is via het amendement-De Groot bij de laatste begrotingsbehandeling nog verhoogd. Maar het gaat om meer dan geld alleen. Ook kunnen we de capaciteit van marktpartijen meer laten inlenen bij gemeenten. Gemeenten, corporaties en marktpartijen kunnen over de grenzen heen ook beter met elkaar samenwerken, in die zin dat niet iedereen elkaars werk nog eens een keer gaat zitten overdoen. Daarnaast zullen we de expertfuncties van het Expertteam Woningbouw moeten verbreden en beter moeten inzetten, en zullen we de helpdeskfunctie van het team moeten versterken. We zullen dus op alle mogelijke fronten moeten bijspringen als het gaat om de ambtelijke capaciteit. Ook dat is verkortend voor de procedure.

Voorzitter. Dan het vijfde element van de tegenwind, namelijk het onderwerp stikstof. Daarover moeten we volgens mij het volgende zeggen. Ik heb natuurlijk met belangstelling kennisgenomen van de discussie die zojuist in de eerste termijn plaatsvond. Ik denk dat ik, net zoals de heer Grinwis, zou willen onderstrepen dat het een heel groot probleem is. Stikstof is een ongelofelijk groot probleem, maar voor de

woningbouw niet het grootste. Voor de woningbouw is de rente het grootste probleem. Daarnaast zijn er heel veel andere dingen. En dan is er ook nog stikstof. Met name het vervallen van de bouwvrijstelling is een groter probleem geworden voor de woningbouw. Dat leidt niet zozeer tot niet meer kunnen bouwen — de depositie van woningbouw is doorgaans zeer gering — maar het leidt natuurlijk wél tot vertraging in de woningbouw, tot enorme vertraging zelfs, omdat die ecologische toets moet worden gedaan om aan te tonen dat de uitstoot nihil is en dat men dus niet vergunningplichtig is. Dat leidt natuurlijk tot vertraging. Dat is niet op de hele korte termijn zo, want voor de meeste projecten die op heel korte termijn in aanbouw zouden worden genomen, bleek ook net na het vervallen van die bouwvrijstelling dat óf die stikstofruimte al gereserveerd was, óf de ecologische toets al gedaan was. Dat zag je bijvoorbeeld ook in Brabant; dat zal ik straks nuanceren. Natuurlijk is er sowieso al weinig ambtelijke capaciteit en is er sowieso al een tekort aan capaciteit die de ecologische toetsen kan doen. Als je voor al die projecten ecologische toetsen moet doen, dan levert dat natuurlijk een enorme bak papierwerk op, die we heel graag anders hadden willen inzetten. Dat is natuurlijk zo.

Er zijn ook aanpalende projecten, met name in de energietransitie en in de infra, die meer last hebben van de beperking die stikstof met zich meebrengt. Die kunnen vervolgens natuurlijk ook weer belemmerend zijn voor de woningbouw. Dat zie je met name bij infra. Grote infrastructurele projecten kunnen echt heel erg moeilijk aan voldoende stikstofruimte komen. Dat komt natuurlijk doordat die badkuip, zoals mevrouw Bromet terecht zei, helemaal vol zit. Dat is ook de reden dat we er 24 miljard voor uittrekken, dat we er een aparte minister voor hebben aangesteld en dat we een enorme aanpak, van hier tot gunter, hebben gemaakt om te zorgen dat we die stikstofuitstoot kunnen terugdringen. Want dat moet. Het moet voor de natuur. Het moet voor het legaliseren van de PAS-melders. En het moet om ruimte te bieden aan economische activiteiten, waaronder woningbouw. De komende jaren blijft dit vraagstuk echt bij ons. Dat motiveert extra om alles te doen wat mogelijk is om die stikstofuitstoot terug te dringen. Maar ik denk nog steeds dat het goed is om genuanceerd te blijven met betrekking tot wat er wel en niet kan.

Ik wil toch eventjes kijken naar Brabant, want Brabant is een aantal keren aangehaald. In Brabant heeft men op basis van natuuranalyses gezegd: je zou de vergunningverlening op basis van de Wnb maar even stop moeten zetten. Van de 100 projecten die dat betreft, ging het over 2 woningbouwprojecten. Het gros van alle woningbouwprojecten zoals die op dit moment al in de plannen staan en in aanbouw worden genomen, heeft die ecologische toets al achter de rug, waaruit is gebleken dat er geen vergunning nodig is, of heeft de stikstofruimte al gereserveerd, waardoor er gewoon gebouwd kan worden. Dat wil inderdaad niet zeggen — dat ben ik wel met mevrouw Bromet en ook de heer Boulakjar eens — dat dat niet betekent dat je in de nabije toekomst nog verder tegen problemen aan kunt lopen. Het blijft dus een extra motivatie om die stikstofuitstoot naar beneden te willen brengen. Maar de huidige woningbouw in Brabant — dus niet de infra, die veel meer last heeft — wordt op dit moment voorsnog niet heel veel meer geraakt dan de woningbouw in Nederland überhaupt al geraakt wordt sinds het vervallen van de bouwvrijstelling.

De voorzitter:

Het is goed als de minister eerst alle vragen over stikstof even beantwoordt.

Minister De Jonge:

Ja, een integraal stikstofblokje; daar kijkt u naar uit. Er is gerefereerd aan het stikstofdispuut in het kabinet. Ik denk dat het helemaal niet dienstig is als ik daar nu op ga staan te freestylen. Het kabinet is natuurlijk sowieso van opvatting dat de stikstofdepositie naar beneden moet. We hebben namelijk een te hoge stikstofuitstoot en dus zullen we de stikstofuitstoot naar beneden moeten brengen. Dat is het standpunt van het kabinet en dat is de aanpak van het kabinet. Daar hebben we een aparte minister voor, daar hebben we 24 miljard voor en daar hebben we heel veel mensen voor die daar iedere dag mee bezig zijn. Die aanpak staat, omdat we het nodig vinden om de natuur te herstellen of om de kans te geven om de natuur te herstellen, omdat we dat nodig vinden om de PAS-melders te legaliseren en omdat we het nodig vinden dat er vergunningsruimte blijft voor economische activiteit. Dat is niet veranderd; dat vinden we nog steeds.

Wanneer ga ik mijn rol pakken in het stikstofdossier? De Partij voor de Dieren en GroenLinks vroegen dat. Ik kan u vertellen dat ik meer met stikstof bezig ben geweest dan mij lief is, maar gelukkig hebben we er ook een aparte minister voor, want je hebt er inderdaad een dagtaak aan. Zo groot is het dossier inmiddels geworden. Zo groot hebben we het laten worden; dat wil ik er ook nog wel aan toevoegen. We zijn er dus volle bak mee bezig, ikzelf ook, en echt niet alleen omdat het de woningbouw helpt, maar ook omdat we het überhaupt met elkaar te doen hebben. Ik heb ook een ruimtelijkeordeningsverantwoordelijkheid en ook daarin ligt een sterke relatie met het beschermen van de natuur bijvoorbeeld.

Dan vraagt het CDA: kan de minister uitzoeken of het op basis van de data van de AERIUS-berekeningen mogelijk is om met een generieke depositieberekening te komen voor kleine tot middelgrote woningbouwprojecten? Ja, maar dat moet wel in de goede volgorde gebeuren. We zullen eerst met elkaar gewoon de generieke aanpak om stikstofuitstoot naar beneden te brengen, moeten uitvoeren. Dat zullen we gewoon echt moeten doen. Dat is de hoofdroute die we te doorlopen hebben. Dat is één.

Twee. We moeten de ecologische toets die op dit moment moet worden gedaan, vereenvoudigen en standaardiseren. Ik wil dus een soort generieke voortoets doen op een gestandaardiseerde manier, zodat niet elk ieniemieneprojectje waarvan je al wel kunt vermoeden dat er heel weinig uitstoot bij aan de orde is, een hele ecologische voortoets moet doen. Die voortoets moeten we dus vereenvoudigen. Die kan, gegeven de uitspraak van de Raad van State, niet komen te vervallen, maar die kan wel vereenvoudigd worden. Dat zullen we eerst moeten doen. Op de langere termijn zullen we het vergunningstelsel überhaupt moeten vereenvoudigen. Daar heeft uw vraag ook mee te maken. Maar op dit moment, nu die badkuip zo vol zit, kan een nieuwe vrijstelling geven of een nieuwe drempelwaarde inbouwen nooit zonder dat je het ook compenseert. Je moet dat dus eerst verdienen, voordat je dat weer kunt doen. Daar zou je wel naartoe willen, maar dat betekent dus dat je eerst die aanpak moet inzetten.

Daarnaast zijn we natuurlijk bezig om de bouw schoner te maken. Daarvoor hadden we al 500 miljoen uitgetrokken, maar we hebben nog 400 miljoen uitgetrokken om de bouw te elektrificeren. Dat gaat ook best hard. Alle grote bouwers zijn daar heel erg mee bezig en mkb-ers trouwens ook. Voor met name het grote materieel is alleen het aantal leveranciers dat dit kan, gewoon heel erg beperkt. Dat betekent dat het met name voor die grotere bouwprojecten nog wel even zal duren. Dat is een extra motivatie om in te zetten op fabrieksmatige bouw. Daar ga ik zo nog even de loftrumpet over steken. Fabrieksmatige bouw is voor ongelooflijk veel dingen een oplossing, niet alleen voor ons arbeidsmarktvraagstuk, maar ook voor alle mogelijke vormen van uitstoot, omdat de uitstoot op de bouwplaats namelijk nagenoeg nul is. Alleen van de kraan die de woningen assembleert op de bouwplaats en de vrachtwagen die er naartoe rijdt, heb je nog uitstoot. Maar voor de rest is alles met fabrieksmatige bouw eigenlijk best op te lossen.

Dan denk ik, voorzitter, dat ik hiermee door de vragen heen ben. Ja, hiermee ben ik door de vragen heen.

De heer **Wassenberg** (PvdD):

De minister zegt dat stikstof op dit moment niet het grootste probleem is. De gestegen rente, de bouwkosten en de capaciteit bij gemeenten zijn het probleem. Dat geloof ik allemaal wel. Maar regeren is vooruitzien. Dat weet ik, maar dat weet de minister nog beter. De minister weet ook dat er in Noord-Brabant — hij heeft het daar net over gehad — een bouwstop is afgekondigd en dat de gemeenten daar zeggen: we kunnen geen nieuwe vergunningen meer verlenen. We zitten nu eind maart. Het zou zomaar zo kunnen zijn — sterker nog, die kans is heel groot — dat er dadelijk in april of mei ook andere provincies zijn die zeggen: de belasting op natuurgebieden is zo groot dat er geen activiteiten meer vergund kunnen worden. Nou, dan zal het probleem van die gemeentelijke capaciteit wel opgelost zijn, want dan kunnen er gewoon geen vergunningen meer worden afgegeven. De minister heeft ook te maken met een eigen kabinet. De fractieleider van de minister zegt: nou, misschien moeten we 2030 wel loslaten en misschien moet het wel 2035 worden. De Partij voor de Dieren zegt: als je 2030 loslaat, haal het dan maar naar voren. Maar bovendien zegt het kabinet: we willen de veehouderij niet aanpakken, we willen de agro-industrie niet aanpakken, we pakken de luchtvaart onvoldoende aan. Maar dan word je toch tegengewerkt door je eigen collega's? Dan heb je toch de grootste tegenwind in het kabinet? Want, nogmaals, dadelijk in april, mei, juni zullen er ook vergunningen moeten worden afgegeven. Als dat dan niet kan omdat alles stilligt omdat de schade voor de natuur te groot is, dan staat de minister helemaal met lege handen.

Minister **De Jonge**:

Er zit héél veel in deze vraag wat je zou kunnen kwalificeren als een niet helemaal adequate weergave van de werkelijkheid. Laten we beginnen met Brabant. U zegt dat er een vergunningenstop in Brabant is. Er is geen vergunningenstop in Brabant. Van de 100 vergunningen die men op dit moment niet afgeeft vanwege de schrik over de natuurdoelanalyses, zijn er twee vergunningen waarmee woningbouw gemoeid is. Alle andere woningbouwprojecten hadden al stikstofruimte gereserveerd of hadden al een ecologische toets gedaan waarbij bleek dat er geen stikstofruimte behoefde te worden

gereserveerd vanwege de nihile bijdrage. Ik heb dat bericht destijds wel in de krant gezien, maar het is gewoon niet overeenkomstig de werkelijkheid in Brabant. Dus ik denk dat het goed is om dat dan ook niet te blijven herhalen, want er is geen stop op woningbouw in Brabant. Afgelopen jaar zijn er 10.000, 11.000 woningen gebouwd in Brabant. Er wordt daar volop gebouwd en dat blijven ze de komende tijd ook doen, wat ook heel hard nodig is. Ik relativeer hiermee niet het stikstofprobleem. Ik vind alleen dat juist omdat het zo belangrijk is om dat stikstofprobleem op te lossen, je er ook correct over moet spreken. En dit is een niet-correcte weergave van de werkelijkheid in Brabant.

Dan ten tweede. Ik heb zojuist al gezegd dat we als kabinet een enorme klus te klaren hebben. Dat komt ook doordat we daar in de afgelopen jaren veel te weinig hebben gedaan aan het onder ogen zien en erkennen dat we tegen de grenzen zijn aangelopen van wat we kunnen doen en van de mate waarin we de natuur kunnen belasten. Dat die badkuip nu zo vol zit, is natuurlijk nooit de bedoeling geweest. Wat we nu dus moeten doen, is die badkuip weer leeg krijgen. We moeten dus alles op alles zetten om te zorgen dat de stikstofaanpak van het kabinet daadwerkelijk effectief gaat zijn. Om daarin effectief te kunnen zijn, zal je tot samenwerking moeten komen. Daarover gaat het gesprek in kabinetskring natuurlijk. Daarover heb ik net gezegd dat ik niet geloof dat ik vreselijk aan dat dispuut bijdraag als ik hier nu ga staan freestylen over hoe ik vind dat dat zou moeten worden opgelost. Daar wordt natuurlijk over gesproken en daar wordt u als Kamer op enig moment over geïnformeerd. Ik hou staande dat de kabinetslijn is dat stikstofuitstoot moet worden teruggedrongen. Daar hebben we een aparte minister voor en daar hebben 24 miljard voor uitgetrokken.

De voorzitter:

Dat heeft u gezegd.

Minister De Jonge:

Daar hebben we een buitengewoon lijvige aanpak voor.

De heer Wassenberg (PvdD):

Dat is niet wat ik heb gezegd. Ik heb niet gezegd dat per direct alle vergunning worden gestopt; ik heb gezegd dat Brabant heeft gezegd: we kunnen dadelijk geen nieuwe vergunningen meer afgeven. Er bestaan inderdaad vergunningen die zijn vergund. Die vinden plaats. Daarom zei ik ook: we hebben het nu over maart, maar het is dadelijk april, mei, juni en het zou heel goed kunnen dat er in de komende maanden geen nieuwe vergunningen, ook geen nieuwe bouwvergunningen, kunnen worden afgegeven. Nogmaals, ik heb het niet gehad over een stop van alle vergunningen die nu al afgegeven zijn. De bouwprojecten die plaatsvinden, vinden dadelijk ook plaats. Daarin verandert niks. Maar dadelijk, in de komende maanden — daarom zei ik: regeren is vooruitzien — zou dat weleens heel anders kunnen zijn. Dan heb ik het niet alleen over Noord-Brabant, want ook in al die andere provincies, zoals in Overijssel en Gelderland, ligt de natuur ongelofelijk onder een deken van stikstof. Daar gaat het hartstikke slecht met de natuur.

De voorzitter:

En uw vraag aan de minister?

De heer **Wassenberg** (PvdD):

Mijn vraag aan de minister is de volgende. Nederland voldoet niet aan zijn taak van het beschermen van de natuur. De minister heeft te maken met collega's in het kabinet die gewoon weigeren om de echte uitstoters — de bouw is niet de grootste uitstoter — aan te pakken. Maar daar zijn de minister en zijn projecten dadelijk wel het slachtoffer van. Daarom zei ik: het lijkt mij heel goed als de minister daar wél iets over gaat zeggen, want hij is dadelijk degene die wordt aangesproken op het niet doorgaan van allerlei projecten. Die kunnen niet doorgaan omdat er te veel stikstof wordt uitgestoten. Dat wordt door zijn collega's toegestaan.

Minister **De Jonge**:

Ik ga dit toch maar weer even uitsorteren, want er zitten ook in deze vraag weer allerlei aannames die geen adequate weergave van de werkelijkheid zijn. Er zijn in het kabinet geen collega's te vinden die vinden dat de stikstofuitstoot niet moet worden teruggedrongen of dat grote stikstofuitstoters niet moeten worden aangepakt. Op dat punt kan ik u dus geruststellen. Daar gaat het dispuut helemaal niet over. Het tweede is dat er wel een enorm stevige aanpak is van dit kabinet, met heel erg veel geld, een aparte minister en heel veel mensen die daar dag in, dag uit mee bezig zijn. En dat is maar goed ook, want het stikstofvraagstuk is groot. Dat is het derde dat ik zou willen zeggen: we hebben een heel groot stikstofvraagstuk. Dat ontkent helemaal niemand. Ik zeg er wel altijd bij dat dit voor de woningbouw zeker niet het grootste probleem is, en ook niet het tweede probleem, het derde probleem, of zelfs het vierde probleem.

Het is wel een probleem, ook voor de woningbouw, omdat infra er bijvoorbeeld wel heel veel last van heeft en omdat energieprojecten er heel veel last van hebben. Als je heel veel meer huizen bouwt, heb je ook heel veel meer energie-opwek nodig. Met name duurzame energieprojecten hebben flink wat last van de stikstoftegenwind. En ja, de woningbouw heeft daar ook last van, zeker sinds het vervallen van de bouwvrijstelling. Dat betekent namelijk dat je voor elk project moet aantonen dat de stikstofuitstoot niet dusdanige schade oplevert aan de natuur dat het project vergunningplichtig is. Maar dat betekent wel dat er iedere keer een ecologische toets moet worden gedaan. Dat kost ongelofelijk veel tijd en inzet, die we eigenlijk veel beter zouden kunnen benutten. Dus het klopt inderdaad dat de woningbouw er wel last van heeft. Is het showstoppend voor de woningbouw? Voor de meeste projecten niet.

De heer **Wassenberg** (PvdD):

Dat snap ik. Ik zeg ook niet dat het kabinet het stikstofprobleem ontkent, maar ik zeg wel dat de fractieleider van de minister, de heer Hoekstra, zegt: nou, misschien moeten we ...

Minister **De Jonge**:

Dat is de heer Heerma, of ik moet een carrièrewissel hebben gemist. De heer Heerma is mijn fractievoorzitter.

De heer **Wassenberg** (PvdD):

De partijleider, bedoel ik.

Minister **De Jonge**:

O, oké.

De heer **Wassenberg** (PvdD):

De heer Hoekstra zegt: we moeten 2030 misschien wel loslaten en naar 2035 gaan. Dat is natuurlijk funest voor de plannen van minister De Jonge, want dat betekent dadelijk gewoon dat die stikstofdoelen niet gehaald gaan worden. Daar zal de minister toch echt op worden aangesproken en afgerekend, want dat betekent dat die projecten überhaupt niet plaats kunnen vinden. Je kunt hoog of laag springen, maar als het stikstofprobleem niet wordt aangepakt, en het wordt niet aangepakt — die 24 miljard is namelijk een heleboel geld, maar het is nu al duidelijk dat dat dadelijk niet het probleem gaat oplossen, omdat het allemaal op vrijwillige basis is — wordt het gewoon prijsschieten door de rechtbank. Al die projecten zullen namelijk worden afgeschoten omdat de natuur nog steeds te zwaar belast wordt. Dat is gewoon mijn voorspelling. Daarom zeg ik ook: regeren is vooruitzien. Nu is misschien nog niet het grootste probleem, maar de komende maanden zal het niet anders worden dan een steeds groter probleem.

De **voorzitter**:

De minister. Ik hoor geen vraag.

Minister **De Jonge**:

Zo'n brij aan allerlei aannames die echt niet overeenkomstig de werkelijkheid zijn. Dit kabinet wil wel dat de stikstofuitstoot naar beneden gaat, dat moet namelijk. Ik ben het wel met u eens dat regeren vooruitzien is. Daarom moet dit ook, maar dat moet sowieso. We hebben er de afgelopen jaren te weinig aan gedaan, maar gaan de komende periode wel alles op alles zetten om dat grote stikstofvraagstuk op te lossen. Dat is niet van vandaag op morgen opgelost, maar het moet wel worden opgelost. Ondertussen hebben we daar ook in de vergunningverlening last van, de natuur heeft daar last van en de PAS-melders hebben er last van, want ze kunnen niet worden gelegaliseerd. En ook de vergunningverlening heeft daar last van. Andere typen vergunningverlening dan woningbouw hebben er veel meer last van dan de woningbouw zelf. Waar de woningbouw op dit moment last van heeft, is van de enorme bureaucratische belasting die het met zich meebrengt om voor ieder projectje een ecologische toets te moeten doen. Nou, dat kunnen we aanpakken door de stikstofuitstoot naar beneden te brengen, want dan zit je niet meer tot aan de grenzen van de potentiële stikstofuitstoot of aan de maximale depositie. Dat is een manier om dat te doen, en het is de belangrijkste manier.

Daarnaast moeten we die voortoets, die ik zojuist in de richting van de heer Geurts toelichtte, op een eenvoudige manier kunnen doen, zodat je niet voor ieder individueel projectje een hele ecologische toets nodig hebt. Daarnaast moeten we de bouw schoner maken. Emissieloos bouwen is ongelooflijk belangrijk, zowel op de bouwplaats als in de fabriek. Al die andere dingen doen we ook, dat is allemaal nodig. Al uw reflecties over de discussie in het kabinet laat ik eventjes, ik ga hier niet staan freestylen.

De heer **Wassenberg** (PvdD):

Dan een laatste opmerking. Ik kan de minister meegeven dat het elektrificeren van de

bouw veel minder effect heeft op de stikstofuitstoot dan het drastisch terugbrengen van het aantal dieren in de veehouderij. Als hij dat dadelijk ook meeneemt.

Minister De Jonge:
Natuurlijk.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Maar dat is wel een heel belangrijke boodschap. Daarom vind ik het wel fijn als de minister nu wat gaat freewheelen over stikstof, want dit is wel waar het op neerkomt.

Minister De Jonge:
Dat is geen nieuws, volgens mij. De bouw is helemaal niet zo'n grote uitstoot. Dus ja, als je de bouw helemaal elektrificeert en tot nul uitstoot reduceert, heb je niet eens heel veel uitstoot teruggedrongen. Je hebt één ding dan wel voor elkaar, namelijk dat je helemaal geen stikstof meer uitstoot en dus helemaal geen last meer hebt van beperkende regelgeving rondom stikstof. Daarom moet de bouw ook schoner gaan bouwen, dat is echt heel goed.

De voorzitter:
Mevrouw Bromet, laatste vraag.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Ik krijg bijna medelijden met de minister voor Woningbouw als het gaat over het immense stikstofdossier waar ik zelf net zo emotioneel over ben als de heer Wassenberg. We kijken nu al vier jaar naar een bewustwordingsproces bij de partijen die dit probleem veroorzaakt hebben en die het ook weer moeten oplossen. Eerlijk is eerlijk, als ik naar de heer De Jonge luister, dan denk ik dat hij dat bewustwordingsproces wel heeft doorgemaakt. Ik luister naar een CDA'er van voor de Statenverkiezingen, die gewoon het verhaal van dit kabinet volhoudt: we gaan het stikstofprobleem oplossen, want het is immens en we moeten er iets aan doen. Dat is positief. Mijn vraag aan de minister is dus eigenlijk: wat is er aan de hand? De discussie in het kabinet gaat dus niet over het reduceren van stikstof, want die notie staat nog steeds fier overeind, maar gaat alleen over het tempo waarin dat moet gebeuren.

Minister De Jonge:
Ik ga er niet nader op in, omdat ik denk dat dat niet dienstig is aan de discussie die op dit moment in het kabinet moet worden gevoerd. De belangrijkste notie die ik u aangeef, is dat aan de noodzaak om stikstof te reduceren door niemand iets wordt afgedaan. Die noodzaak was er al en is er nog steeds. Ik geloof inderdaad dat we met z'n alleen meer doordrongen zijn geraakt van die noodzaak. Je hebt de natuur te beschermen, je wilt de PAS-melders legaliseren en je wilt aan economische activiteiten doen om tot vergunningverlening te komen. Dat lukt alleen maar als we met elkaar die stikstofuitstoot naar beneden weten te krijgen. Daaraan doet niemand iets af. Zeker, ook voor woningbouw is dat noodzakelijk, maar ik hecht er wel aan om dat in die zin enigszins te relativeren dat voor de woningbouw er heel veel andere showstoppende tegenwind is die dusdanig remmend is dat er veel moeilijker gebouwd kan worden. Dat is veel meer

het hele financieel-economische gesternte dan dat het stikstof is. Daarmee misken ik niet dat stikstof een levensgroot vraagstuk is.

De heer **Boulakjar** (D66):

Een korte vraag, gerelateerd aan stikstof. De woningbouw heeft relatief bijna geen uitstoot, maar is wel het grootste slachtoffer. De grootste slachtoffers zijn de jonge woningzoekenden. Ik stoor me er wel aan — zeg ik ook in de richting van de heer Grinwis — dat er wordt gezegd dat het geen groot effect heeft op de woningbouw, waar ik het mee eens ben, maar een groot effect op infra. Maar infra is juist gekoppeld aan woningbouwplannen. Regeren is vooruitzien, zoals de heer Wassenberg aangaf. Zonder Lelylijn geen 200.000 woningen. Zonder nieuw station in Eindhoven geen 40.000 woningen. Ga zo maar door. Ik wil de minister vragen om ook de rem op infraprojecten wat serieuzer te nemen, zeker waar die gerelateerd is aan woningbouw.

Minister **De Jonge**:

U heeft mij en ook de heer Grinwis de omvang van het stikstofvraagstuk niet horen relativiseren. Ik heb mezelf, maar ook de heer Grinwis, niet de noodzaak horen relativiseren om die enorme stikstofuitstoot naar beneden aan te passen. Ik heb mezelf en ook de heer Grinwis, en ook de heer Geurts overigens, wel de mate horen nuanceren waarin stikstof op dit moment een belangrijk showstoppend issue is voor de woningbouw. Zoals ik het u nu hoor zeggen, kan ik niet helemaal meegaan in de conclusie die u trekt. Het is niet zo dat de woningbouw het grootste slachtoffer is van de stikstofuitstoot. Dat zijn de PAS-melders en dat is de natuur. Wat betreft vergunningverlening is het de verduurzaming van de energievoorziening. Wat betreft vergunningverlening is het ook de infrastructuur.

Inderdaad, daar raakt het de woningbouw. Neem bijvoorbeeld Brabant. Ik heb een aantal weken achter elkaar horen vertellen dat iedere vorm van vergunningverlening daar zou zijn gestopt. Dat is natuurlijk niet waar. De woningbouwvergunningverlening is daar gewoon doorgegaan. Dat zijn gewoon gemeentelijke vergunningen. Wat betreft de Wet natuurbescherming, de Wnb-vergunningen, zitten er bij de 100 Wnb-vergunningen die op dit moment bij de provincie worden aangehouden, inderdaad 2 woningbouwprojecten. Al die andere woningbouwprojecten gaan gewoon door. Er worden 10.000-11.000 woningen per jaar gebouwd in Brabant. Ze zijn daar dus lekker bezig. Ze moeten nog veel harder doorbouwen, want ze moeten er 130.000 bouwen tot en met 2030. Dat is mijn afspraak met de provincie Brabant. Die woningbouwprojecten hebben wel last van het teveel aan stikstofuitstoot, zeker naast natuurgebieden, maar ook überhaupt, omdat ze dan die ecologische toets moeten doen. Dat is voor woningbouwprojecten op zijn minst vertragend, maar showstoppend is met name de rente, ook in Brabant. Daar zit echt het grootste probleem voor de woningbouw.

De **voorzitter**:

Dan gaan we naar varia.

Minister **De Jonge**:

Ja? Bent u daaraan toe?

De voorzitter:

Ik kijk ernaar uit.

Minister De Jonge:

U kijkt ernaar uit. Dat was het blokje waar u zich op verheugde. Dat is eigenlijk elk debat zo.

De voorzitter:

Altijd.

Minister De Jonge:

Dan begint het einde toch een beetje in zicht te geraken.

Ik begin met de loftrumpet op industriële productie. CU en D66 hebben ernaar gevraagd. Mijn stelling is dat we richting 2030 misschien wel voor de helft van alle nieuwe woningen per jaar naar fabrieksmatige bouw moeten gaan. Alle grote bouwers, Van Wijnen bijvoorbeeld, Dijkstra Draisma, Heijmans, Plegt-Vos, om er maar een paar te noemen, zijn allemaal in toenemende mate aan het investeren in fabrieksmatige bouw. Dat levert waanzinnige resultaten op. Van Wijnen bijvoorbeeld heeft voor de eerste 4.000 woningen die het bouwt 2.700 mensen nodig. Ze hebben nu een fabriek neergezet waar ze ook een potentie hebben voor 4.000 woningen en daar zouden ze 100 mensen nodig hebben om die 4.000 woningen erbij te bouwen. Tel daarbij op dat de bouwkosten veel lager zijn. Dat is echt veel en veel goedkoper. Tel daarbij op dat er bijvoorbeeld in de gevels een variatie mogelijk is die metselaars op dit moment echt niet meer in de vingers hebben. Tel daarbij op dat de uitstoot aan CO₂ en stikstof op de bouwplaats naar nul gaat, op die ene kraan na die je nodig hebt voor de assemblage. Tel daar ook de enorme bouwsnelheid bij op. Ze kunnen namelijk in een paar dagen een woning uit de grond stampen. Dat is waanzinnig.

Ik was op bezoek bij Dijkstra Draisma. Daar werd verteld wat men doet met het verwerken van circulaire bouwmaterialen. Hij heeft bijvoorbeeld zelf boeren gecontracteerd die zijn omgeschakeld van veeteelt naar lisdoddeeteelt. Dat is echt waanzinnig. Dat is helemaal de toekomst. Daar gaan we de grote aantallen mee halen. Daarmee gaat het lukken om tegen de tegenwind in toch de productie omhoog te krijgen. Maar ook voor hen geldt op dit moment de enorme showstopper van de rente. Dat is het enige wat met fabrieksmatige bouw niet is op te lossen. Ongeveer alle andere problemen kunnen daar wel mee worden opgelost. Daarom ben ik daar heel enthousiast over en wil ik dat in alles stimuleren. Ik doe dat met name door zo voorspelbaar mogelijk te zijn in de bouwstroom die op die fabrieken afkomt. Daarvoor moeten we weer één ding in ieder geval extra doen, en dat is dat we een beetje dimmen op alle variatie in gemeentelijke eisen die worden gesteld, bijvoorbeeld op het thema van duurzaamheid. Op zich is het natuurlijk goed om de voorhoede te willen zijn en om hoge eisen te stellen. Alleen is die variatie in eisen tussen gemeenten die allemaal een beetje het eigen wiel aan het uitvinden zijn geweest in de afgelopen tijd voor fabrieksmatige bouw echt showstoppend. Daar moeten we dus vanaf. Ik denk ook dat gemeenten dat in toenemende mate beginnen in te zien. Ik ben met gemeenten in gesprek om de lat hoog te leggen, maar dan wel een eenduidige en voorspelbare lat over meerdere jaren.

Daarnaast heeft mevrouw Den Haan een vraag gesteld over de certificering van prefab bouwen. De Wkb, de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, gekoppeld aan de Omgevingswet, die per 1 januari ingaat, maakt het ook mogelijk om fabriekswoningen in een keer goed te keuren vanaf de fabriek, zodat het ook niet een repeterend fenomeen hoeft te zijn bij gemeenten. Ook in het kader van ouderenhuisvesting — dat is een vraag van mevrouw Den Haan — is het echt mogelijk om meer prefab te bouwen. Ook gestapeld, dus appartementsgebouwen, kunnen inmiddels prima uit de fabriek komen. Het is echt waanzinnig wat we op dat punt al kunnen en waartoe men al in staat is.

De heer Nijboer vraagt: wordt een rem gezet op de ontwikkeling van vakantieparken in het groen? Die rem ... Nee? Dan heeft men alvast geanticipeerd op de fusie. Dan beantwoord ik hem gewoon niet. Het was een fantastisch antwoord op een vraag die niet is gesteld. Dat is teleurstellend. Ik snap het. Nee?

De voorzitter:

Niemand herkent zich in de vraag.

Minister De Jonge:

Als niemand zich eigenaar voelt van deze vraag, dan krijgt u ook het antwoord niet.

De voorzitter:

Dat is eigenlijk wel heel sneu.

Minister De Jonge:

Ik moet daar heel streng in zijn.

De voorzitter:

Meneer Wassenberg, herkent u zich in de vraag? Misschien kunt u dan toch de vraag beantwoorden.

Minister De Jonge:

Toch wel. Oké dan, vooruit. Het is een mooie middag. Ik denk dat vakantieparken in het groen op dit moment natuurlijk dezelfde belemmeringen hebben als iedereen heeft in het groen. Dus bouwen in het groen, echt in Natura 2000, is niet zo makkelijk, ook niet voor vakantieparken. Ook voor vakantieparken aan de rand van Natura 2000 is dat niet makkelijk. Ik denk dat we met de vakantieparken tot een nieuwe agenda moeten komen. Ik heb dat toegezegd aan het duo Beckerman en De Groot, omdat met name mevrouw Beckerman terecht — ja, nu vond ik het een keer terecht — veel vragen heeft gesteld over de kwetsbaarheid van heel veel mensen die op een vakantiepark wonen. Daar moeten we ons ook echt gewoon grote zorgen over maken. De vraag is overigens wat je eraan kunt doen. Dan zijn de opties wel beperkt, maar ik vind dat we er wel mee aan de slag moeten gaan.

Met name de heer De Groot heeft gevraagd naar het transformatiepotentieel van vakantieparken, namelijk: in welke mate zouden vakantieparken ook te transformeren zijn naar woningbouwlocaties? Daar hebben we een inventarisatie voor gedaan. Die

inventarisatie is gereed. Met die inventarisatie kom ik binnenkort naar de Kamer. Ik ga proberen om een aanpak voor vakantieparken te maken, waar we ieder kwartaal een nieuw onderwerp aan toevoegen. Anders moet ik te lang wachten met de hele aanpak. Ik begin eigenlijk met datgene wat we doen met de transformatie van de woningbouw en vervolgens met wat we zouden kunnen doen met de mensen die te zeer kwetsbaar zijn geworden. Ook ondermijning — ik doe dat samen met collega Yeşilgöz — is echt een thema waar we wat mee moeten doen, want ook dat vindt naar hartenlust plaats op vakantieparken. Daar moeten we wat mee.

Dan nog de waarborggrens voor corporaties. Op dit moment kunnen corporaties voor maximaal 3,5 miljard aan leningen aangaan door het borgingsplafond. Dat plafond is er niet voor niets. Als er iets misgaat bij de corporatie is het WSW natuurlijk aan zet, daarna alle corporaties, dan de gemeente en dan de Staat. Dus dat waarborgfonds is er niet voor niets. Ook die begrenzing is er niet voor niets. We willen namelijk niet dat er een too-big-to-fillcorporatie gaat ontstaan. Dit vloeit natuurlijk helemaal voort uit het Vestiadrama dat we achter de rug hebben. Gelukkig hebben we dat net helemaal met elkaar afgerond, maar dat was niet zonder heel veel verdriet en pijn bij onder andere heel veel huurders.

Tegelijkertijd is het de vraag of de 3,5 miljard nog passend is, gezien de huidige omvang van de sector. Het WSW houdt op dit moment die maximale borg tegen het licht. Ik zal het WSW ook vragen om met voorstellen te komen voor een methodiek voor de onderbouwing en de ontwikkeling van de maximale borg, met als doel om in 2023 helderheid te scheppen voor corporaties. Overigens betreft het op dit moment één corporatie die al echt aan dat plafond zit.

Voorzitter. U zult het niet geloven, maar ik ben echt aan het eind van de beantwoording gekomen.

De voorzitter:

Ik kijk even of ik nog beweging in de zaal zie. Dat is niet het geval. Daarmee zijn we gekomen aan het einde van de eerste termijn van de kant van het kabinet. Ik stel voor dat we heel kort schorsen en daarna meteen van start gaan met de tweede termijn. Daarbij geef ik aan dat de heer Van Baarle zich heeft afgemeld voor de tweede termijn in verband met een commissiedebat, en de heer Kops vanwege privéomstandigheden. Na de schorsing starten we met de tweede termijn van de kant van de Kamer. We starten dan met de heer Nijboer.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Voorzitter: Van der Lee

De voorzitter:

Aan de orde is het vervolg van het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. We zijn toe aan de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Als eerste zal de heer Nijboer namens de Partij van de Arbeid het woord voeren.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank, voorzitter. Wij zien uit naar de analyses over grondpolitiek en verdere instrumenten. Ik denk echt dat er meer nodig is. Dat weet de minister ook. Ik blijf hem aanjagen, zoals hij achter de gemeenten aan zit. Ik hoop dat dit resultaat heeft.

Ik heb nog wel een aantal moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bouwprojecten dreigen te worden gestaakt als gevolg van gestegen bouwkosten;

verzoekt het kabinet beleid te maken om een constante bouwstroom te bewerkstelligen door anticyclisch te investeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Bromet en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1015 (32847).

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bouwprojecten geen doorgang vinden vanwege de stikstofproblematiek;

overwegende dat er beperkt stikstofruimte nodig is om de bouw aan de gang te houden;

verzoekt het kabinet te onderzoeken of er bij extern salderen stikstofruimte kan worden afgeroomd voor de woningbouw boven op de 30% die af wordt geroemd voor de natuur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer en Bromet.

Zij krijgt nr. 1016 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

De laatste motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat steeds meer woningbouwprojecten worden gestaakt, maar er geen overzicht is waar deze projecten zich bevinden;

overwegende dat het noodzakelijk is voor goed woningbouwbeleid om hier inzicht in te hebben;

verzoekt de regering de Kamer een halfjaarlijks overzicht te sturen met gestaakte bouwprojecten en de oorzaken daarvan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Bromet en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1017 (32847).

Er is een interruptie van de heer Grinwis. Gaat uw gang.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, over de tweede motie, die onderzoeksmotie, over het afromen. Het kabinet heeft naar aanleiding van het advies-Remkes al aangekondigd het percentage te verhogen van 30% naar 40%.

De heer Nijboer (PvdA):

Hartstikke goed.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Die afroming is bedoeld om eventuele latente ruimte weg te krijgen en is inderdaad ten behoeve van natuurherstel. Als je meer gaat afromen, kun je dat niet generiek gebruiken omdat het er in AERIUS om gaat — we gebruiken dat vermaledijde model nu eenmaal — dat je de goede vakjes, de hexagonen, wel raakt. Wat wil de heer Nijboer hier precies mee doen? Wil hij hiermee een soort huizenbouwstikstofbank gaan vullen?

De heer Nijboer (PvdA):

Het is inderdaad maar beperkt, dat zei de minister ook. De heer Grinwis zei het zelf ook in het debat. Maar er zijn natuurlijk gebieden waar woningbouw, stikstof en natuurgebieden elkaar wel raken. Op die plekken kun je het wél gebruiken en dan niet alleen voor natuur, maar ook voor woningbouw. Het is inderdaad maar heel klein, dat begrijp ik, maar het is wel een enorme belemmering als je daar met al je sommen en doorrekeningen de woningbouw mee ophoudt. Die weg probeer ik hier te zoeken.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. De heer Wassenberg is de volgende spreker. Hij voert namens de Partij voor de Dieren het woord.

De heer Wassenberg (PvdD):

Dank je wel, voorzitter. Het CDA en de ChristenUnie hebben vandaag in hun betoog gezegd dat zij stikstof eigenlijk wel het allerkleinste probleem voor de woningbouw vonden. De minister vindt dat ook, want hij behandelde het blokje stikstof als laatste; hij had de onderwerpen gesorteerd naar zwaarte. Stikstof was niet zo belangrijk. De boodschap was duidelijk: om de dakloosheid terug te dringen, om starters te helpen en om aan de grondwettelijke plicht voor volkshuisvesting te voldoen, hoopt het kabinet dat de stikstofcrisis de woningbouw niet zo gaat raken.

Mijn voorspelling is dat dat wel gaat gebeuren. Dat is nu al gebeurd in Brabant en dat gaat ook gebeuren in andere provincies. Je moet dat niet bagatelliseren. Wat de stikstofaanpak betreft gaat het eerder de verkeerde kant op dan de goede kant. We kunnen bijna concluderen dat de coalitie de handdoek in de ring werpt voor wat betreft de woningbouw. De luchtvaart, de big agro en de industrie krijgen allemaal voorrang op de woningbouw. De woningbouw is daar slachtoffer van en niet de grote uitstoot. Ik zei net dat de minister dat op zijn bord gaat krijgen, maar degenen die dat echt op hun bord gaan krijgen, zijn de mensen die een nieuw huis zoeken. Ik zou willen zeggen: sterkte aan iedereen die dadelijk een nieuwe woning zoekt, want het kabinet zal u niet helpen.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. De volgende spreker is de heer Boulakjar, die namens de Democraten 66 het woord gaat voeren.

De heer Boulakjar (D66):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister voor zijn energieke beantwoording van alle vragen. Ik vond het zelf vandaag een heel mooi debat. Een debat waarin het zicht op een betaalbare woning centraal stond. Ik hoop dat de minister, naast het twaalfpuntenplan van Boelhouwer, ook het achtpuntenplan van Boulakjar ter hand gaat nemen.

Er zijn twee moties van mijn kant.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel starters op dit moment geen betaalbare woning kunnen vinden;

constaterende dat de NHG-grens van €405.000 voor veel starters, zowel alleen als samen, niet haalbaar en betaalbaar is;

overwegende dat starters geen behoefte hebben aan woningen met kolossale zolders, veel extra slaapkamers of een individuele grote berging;

overwegende dat starters behoefte hebben aan betaalbare, compacte en duurzame woningen;

overwegende dat dit mogelijk is als we slimmer, compacter en sneller bouwen, bijvoorbeeld door de bouw van kant-en-klare woningen op te schalen;

verzoekt de regering om sterker te sturen, zodat echt betaalbare woningen voor starters mogelijk worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 1018 (32847).

De heer Boulakjar (D66):

Dan de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er op dit moment een tekort is van 25.000 studentenwoningen en dat dit op kan lopen tot een tekort van 60.000 studentenwoningen in 2030;

constaterende dat er nog steeds geen groen licht is voor de bouw van meer dan 2.500 studentenwoningen op Kronenburg aan de rand van Amsterdam;

overwegende dat we het ons niet kunnen permitteren om langer niets te doen voor studenten;

verzoekt de regering om de impasse bij Kronenburg te doorbreken door te verkennen of het mogelijk is om regels en kaders uit te werken, waardoor in specifieke gevallen tot maatwerkafspraken gekomen kan worden in afwijking van het LIB, zoals toegezegd in de Kamerbrief van 5 juli 2019, bijvoorbeeld voor studentenwoningen met campuscontracten;

verzoekt de regering tevens om te verkennen of het mogelijk is om, zolang er geen permanente studentenkamers gebouwd kunnen worden op Kronenburg, hier met spoed tijdelijke studentenwoningen mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1019 (32847).

Dank voor uw inbreng. Mevrouw Bromet gaat namens GroenLinks het woord voeren.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik heb drie moties, voorzitter. Ik dacht dat ik twee minuten had, maar het is korter.

De **voorzitter**:

Het is een derde van de vier minuten.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

O. De eerste motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel gronden die geschikt zijn voor woningbouw in handen zijn van commerciële partijen die niet altijd gericht zijn op het bouwen van betaalbare nieuwbouwwoningen;

overwegende dat woningbouwcorporaties een grote staat van dienst hebben bij het realiseren van betaalbare nieuwbouwwoningen, maar dat de huidige Woningwet hen belemmert om grondposities langer dan vijf jaar in bezit te hebben;

verzoekt de regering om bij de plannen voor het grondbeleid met voorstellen te komen om het voor corporaties eenvoudiger te maken om grondposities voor betaalbare woningen te verkrijgen en te behouden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet, Nijboer, Wassenberg en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1020 (32847).

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er sprake is van een stikstofcrisis en hierdoor ook nieuwbouwprojecten voor woningbouw in de knel (dreigen te) komen;

constaterende dat er stikstofruimte beschikbaar komt en deze nu wordt opgekocht om bijvoorbeeld luchthavens uit te breiden of snelwegen te verbreden;

overwegende dat het hoognodig is om regie te nemen in de stikstofhandel, zodat de overheid na een maatschappelijke afweging kan bepalen waarvoor de schaarse stikstofruimte wordt ingezet;

verzoekt de regering om een stikstofbank op te richten om stikstofrechten voor natuurherstel en woningbouw op te kopen en te verdelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet, Nijboer en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1021 (32847).

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dan de laatste motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groot stikstofprobleem is waardoor ook de bouw van woningen in de knel komt;

overwegende dat bij de bouw van woningen met elektrische machines vrijwel geen stikstof vrijkomt;

verzoekt de regering om op korte termijn in overleg te treden met de bouwsector en te bezien op welke wijze het gebruik van elektrische machines kan worden gestimuleerd en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet en Nijboer.

Zij krijgt nr. 1022 (32847).

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Er is toch nog een vraag van de heer Geurts. Blijft u nog even staan, mevrouw Bromet.

De heer **Geurts** (CDA):

In het kader van overbodige moties en motiedruk, zeg ik het volgende. Eén motie van mevrouw Bromet betrof corporaties en grond. Op 14 september hebben de heer Grinwis

en ondergetekende een gelijksoortige motie ingediend. Het dictum was: verzoekt de regering om de belemmeringen voor woningbouwcorporaties om bouwgrond te kopen om betaalbare woningen te kunnen bouwen, weg te nemen. Die motie is aangenomen. Dat misschien even ter overweging.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Zolang die motie nog niet is uitgevoerd, lijkt het me nuttig om deze motie gewoon even in stand te houden. En ik verwacht een positief oordeel van het CDA.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. De heer Van Haga gaat nu het woord voeren namens de Groep Van Haga. Gaat uw gang.

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

Voorzitter. Toch nog even over de kostendelersnorm. Daarover had ik de vorige keer een motie ingediend en die werd ontraden omdat er geen dekking bij zat. Nou heb ik een rapport gevonden uit mei 2021 en er bleek dat er inderdaad voor de 27-plussers 253 miljoen nodig was. Maar in geen enkel rapport kon ik vinden wat de effecten waren van het afschaffen van de kostendelersnorm voor 27-plussers. Daarom de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering te onderzoeken wat het verwachte effect is van het ook afschaffen van de kostendelersnorm voor mensen boven de 27 jaar, met betrekking tot het aantal woningen dat vrij zou kunnen komen, doordat mensen hierdoor juist wel zouden kunnen gaan samenwonen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Haga en Smolders.

Zij krijgt nr. 1023 (32847).

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

Voor het overige heeft BVNL er geen enkel vertrouwen in dat de woningbouwopgave wordt gehaald.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. Mevrouw Den Haan gaat namens de Fractie Den Haan het woord voeren.

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

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister en zijn ambtenaren voor het beantwoorden van vragen.

Ik ben blij dat de minister zo positief blijft, gezien alle tegenwind, zoals hij het zelf noemt. Ik maak me toch nog wel een beetje zorgen over het achterblijven van de bouw van passende ouderenhuisvesting. Daarom de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de bouw van onder andere ouderenhuisvesting veel vertraging oploopt;

overwegende dat ruim 340.000 ouderen nu al in een ongeschikt huis wonen;

overwegende dat de bouw van ouderenhuisvesting zorgt voor doorstroming op de woningmarkt;

verzoekt de regering te bezien of er ouderenhuisvestingsprojecten zijn die versneld kunnen worden door de inzet van prefabwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Den Haan.

Zij krijgt nr. 1024 (32847).

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

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank voor uw inbreng. De volgende spreker is mevrouw Beckerman. Zij zal namens de Socialistische Partij het woord voeren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goedemiddag namens de Socialistische Partij. Ik heb twee moties. Kan gebeuren!

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Rijksvastgoedbedrijf op sommige woningbouwlocaties, zoals in de gemeente Katwijk, slechts een derde betaalbare huur- en koopwoningen wil realiseren;

overwegende dat het kabinet in de woningbouwambities aangekondigd heeft dat minstens twee derde betaalbaar moet zijn;

overwegende dat juist het kabinet in deze woningbouwambities een voorbeeldfunctie heeft;

verzoekt de regering om bij woningbouw door het Rijksvastgoedbedrijf ook minstens twee derde betaalbaar te realiseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Bromet en Nijboer.

Zij krijgt nr. 1025 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet de volkshuisvesting in ere wil herstellen;

verzoekt de regering:

- de bouw van sociale huurwoningen naar voren te halen, zodat in ieder geval begonnen kan worden en bouwcapaciteit benut kan worden door woningcorporaties;
- het aandeel sociale huurwoningen te verhogen, zodat er meer woningen gegarandeerd door woningcorporaties afgenomen zullen worden;
- corporaties in staat te stellen de te bouwen woningen in het middenhuursegment tegen gereduceerde prijs te laten overnemen van partijen die een stap terug doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Bromet.

Zij krijgt nr. 1026 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Mijn laatste opmerking zou zijn: recht gaat boven rendement. We vinden dat de minister positieve antwoorden geeft, maar dat het daarmee natuurlijk nog niet een

realiteit is dat de wachtlijsten voor sociale huurders ook korter worden. We maken ons ernstig zorgen over het aandeel en het aantal sociale huurwoningen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Hartelijk dank voor uw inbreng. De heer De Groot gaat spreken, en dat zal hij doen namens de Volkspartij voor Vrijheid en Democratie. Gaat uw gang.

De heer Peter de Groot (VVD):

Zeker. Schitterende naam! Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister van Woningbouw, zoals mevrouw Bromet hem tegenwoordig noemt — mag dat? — voor de antwoorden. Het grootste punt van tegenwind is de rente, zo hoorde ik de minister zeggen. Daarop heeft hij weinig invloed. Daarom zou ik hem willen vragen om aan de knoppen te draaien waaraan hij wél kan draaien; daartoe heb ik hem ook opgeroepen. Houd marktpartijen en investeerders binnenboord en zoek de buitenstedelijke goedkopere doorbouwgronden.

Daarvoor heb ik twee moties ter aanmoediging meegenomen. De eerste.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat ons land een enorme bouwopgave heeft;

constaterende dat de verplichte toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn oorsprong heeft in het terugdringen van plancapaciteiten en overprogrammering;

constaterende dat meerdere onderdelen van de ladder in de huidige omstandigheden een onnodige procedurele blokkade opwerpen voor de buitenstedelijke bouwopgave;

verzoekt het kabinet om de in de ladder aanwezige belemmeringen voor buitenstedelijke bouw te verwijderen om de bouwopgave te versnellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Peter de Groot, Pouw-Verweij en Geurts.

Zij krijgt nr. 1027 (32847).

De heer Peter de Groot (VVD):

De tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningbouwopgave in Nederland groot is en de vergunningverlening daalt;

constaterende dat de grondprijs samenhangt met de haalbaarheid van een woningbouwproject;

overwegende dat in het coalitieakkoord is opgenomen dat er in heel Nederland gebouwd wordt, zowel binnen- als buitenstedelijk;

overwegende dat buitenstedelijke bouw vaak minder complex is;

overwegende dat buitenstedelijke locaties in eigendom van gemeenten, private partijen en de Rijksoverheid ruimte kunnen bieden voor ten minste 300.000 te bouwen woningen;

verzoekt de regering deze locaties te bundelen en versneld aan te wenden voor woningbouw, waarbij elk van de genoemde partijen zich committeert en investeert om doorbouwen op de locaties te realiseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 1028 (32847).

Er is een vraag van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Waren de pacificerende antwoorden van de minister niet voldoende? Ik zie namelijk geen enkel licht, geen enkel verschil, tussen wat de minister heeft gezegd en wat de heer De Groot hier vraagt.

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

Waar doelt de heer Grinwis op? Gaat het over de wenk naar de buitenstedelijke locaties of over de ladder? Dat is mijn wedervraag, voorzitter.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee, ik reageerde op de laatste motie. Laat ik het over de ladder vandaag niet hebben.

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

Het zit voornamelijk in de bundeling, en dat zie ik nog niet terug. De minister heeft gezegd dat hij later in de tijd met een overzichtskaart komt. De VVD wil heel erg graag een overzicht hebben, niet alleen van waar binnenstedelijk gebouwd wordt, maar vooral ook van waar de buitenstedelijke bouwgronden liggen. Ik zou graag ook een aanpak

voor de coördinatie zien, mede wat betreft de eigendomsverhoudingen. Het gaat er daarbij om buitenstedelijk in de gezamenlijkheid een aanpak te ontwikkelen voor gronden die inderdaad in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf, gronden die wellicht al in eigendom zijn van bijvoorbeeld ontwikkelaars of ontwikkelende bouwers, maar ook gronden die in eigendom zijn van gemeenten, dit alles ook wat betreft de vraag wat eigenlijk de waarde van die grond is. Dat heb ik de minister nog niet horen zeggen vandaag. Daarom dien ik dus deze motie in.

De voorzitter:

Dank voor uw antwoorden en uw inbreng. De een-na-laatste spreker van de Kamer is de heer Grinwis, die namens de ChristenUnie het woord gaat voeren.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank, voorzitter. Dank ook aan de minister. Ik heb hem veel antwoorden horen geven, ook gloedvol en vaak in mooie Bijbelse taal; dat spreekt mij natuurlijk aan. Maar ik heb hem over één ding niet gehoord. Dat was ook een niet zo mooi verwoord puntje, namelijk de "boomer en zoomer"-kwestie. Ik heb niet gehoord of daar nog iets in te bewerkstelligen is. Ik heb twee moties.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) sinds 2013 een financieringsplafond van 3,5 miljard kent, dat door twee corporaties reeds is bereikt, en minstens tien corporaties op dit financieringsplafond afstevenen;

overwegende dat dit de financiering van nieuwbouw van sociale huurwoningen onder druk zet, doordat ongeborgde financiering aanmerkelijk duurder is dan geborgde financiering;

verzoekt de regering te onderzoeken of het financieringsplafond bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aangepast kan worden, zodat woningcorporaties maximaal kunnen bijdragen aan de nieuwbouw van vooral sociale huurwoningen en deze investeringen niet in het geding komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Geurts.

Zij krijgt nr. 1029 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, ten slotte de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat met prefab-, modulaire bouw en andere innovatieve bouwconcepten razendsnel, betaalbaarder, duurzamer en met hogere isolatiewaarden en zonder uitstoot van stikstofoxiden woningen kunnen worden gebouwd;

verzoekt de regering te inventariseren welke belemmeringen er zijn om veelbelovende woonconcepten grootschalig te introduceren en gegeven die inventarisatie en de ontwikkelingen sinds 2021 het programma conceptuele bouw en industriële productie te actualiseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 1030 (32847).

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Tot zover.

De voorzitter:

U krijgt nog een interruptie van de heer De Groot, meneer Grinwis. Ik zie dat er ondertussen even een taalkundig probleempje in de motie wordt opgelost. De heer De Groot, gaat uw gang.

De heer Peter de Groot (VVD):

Mijn interruptie gaat over de eerste motie. Ik heb de minister daar ook antwoorden over horen geven. U spreekt over twee woningcorporaties die dat financieringsplafond van 3,5 miljard al hebben bereikt, maar de minister had het over één woningcorporatie. Hij gaat dit ook onderzoeken. Hij gaat onderzoeken of het nodig is om het plafond te verhogen, maar u dient daarover toch een motie in. Ik ben dus even benieuwd wat uw afdronk van de woorden van de minister dan is, om vervolgens deze motie in te dienen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ben ervan overtuigd dat het nodig is. Achter deze motie zit dus echt een wens om het te gaan doen. Tegelijkertijd wil ik ook niet op voorhand een claim leggen; vandaar dat die is geformuleerd zoals die is geformuleerd. Ik dien de motie in op basis van de Staat van de Volkshuisvesting 2022 en wat daarin staat toegelicht over het waarborgfonds, het plafond, hoe dit functioneert en hoe dit kan leiden tot suboptimale investeringen, te weinig investeringen of tot splitsing van corporaties, die zonder dat plafond misschien niet zouden splitsen of juist zouden fuseren. En ook gezien de opmerkingen van de autoriteit die toezicht houdt op de woningcorporaties leek het mij wel dienstig om dit signaal als Kamer af te geven. Vandaar dat ik dus de motie indien.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. Tot slot is de heer Geurts namens het Christen-Democratisch Appèl de laatste spreker van de Kamer.

De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. We zouden vaker de partijnamen voluit moeten uitspreken. Maar goed, dat terzijde.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat vooral bestuurders in de steden aan de vooravond staan van ingrijpende besluiten voor de nieuwbouw van wijken;

overwegende dat een eenzijdige focus op bouwen, bouwen, bouwen het risico van gefragmenteerde woningbouw oplevert;

van mening dat we in heel Nederland moeten bouwen aan wijken die zich ontwikkelen tot sterke gemeenschappen en gemengde woningbouw daar een cruciaal rol in speelt;

verzoekt de regering in samenwerking met de provincies te monitoren of er in de steden een gezonde mix van sociaal, middenhuur en koop tot stand wordt gebracht en bij te sturen indien nodig,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Geurts en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1031 (32847).

De heer Geurts (CDA):

Voorzitter. De tweede motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel kleine tot middelgrote woningbouwprojecten zo weinig stikstof uitstoten dat ze onder de stikstofdepositiegrens blijven;

overwegende dat er te veel tijd gestoken wordt in het berekenen van woningbouwprojecten waar eigenlijk nauwelijks stikstof bij wordt uitgestoten;

van mening dat het van groot belang is dat er sneller stikstofberekeningen worden gemaakt;

verzoekt de regering te onderzoeken of het op basis van data van AERIUS-berekeningen mogelijk is om met een generieke depositieberekening te komen met standaardeenheden voor kleine tot middelgrote woningbouwprojecten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Geurts en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1032 (32847).

De heer Geurts (CDA):

Voorzitter. Ik heb eigenlijk geen spreektijd meer, anders had ik over de zeven plagen van Egypte gesproken. Daar zat altijd de mogelijkheid van herstel in — dat is de kern hiervan — en ook de waarschuwing voor ongehoorzaamheid. Ik ben dus heel nieuwsgierig hoe we dat in het vervolg gaan doen.

De voorzitter:

Dank voor uw inbreng. We zijn aan het einde van de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Er zijn achttien moties ingediend. We gaan schorsen tot 16.15 uur en dan krijgen we een appreciatie van de minister over deze moties.

De vergadering wordt van 16.04 uur tot 16.20 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik heropen het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. We zijn toegekomen aan de tweede termijn van de zijde van de regering. In die termijn zal de minister een appreciatie geven van de achttien ingediende moties. Ik geef hem het woord. Gaat uw gang.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Dit debat heeft een beetje een merkwaardige titel, want het gaat natuurlijk niet over ambities, maar over de enorme taak die we hebben en de enorme tegenwind die we daarbij ervaren. Sinds de start van dit kabinet is die taak alleen maar groter geworden, want we groeien harder dan eerder voorspeld werd. Maar sinds de start van dit kabinet is de tegenwind ook ferner geworden. Daar hebben we tegenin te trappen en dat doen we ook op alle mogelijke fronten.

Er is met name tegenwind als het gaat om de rente. De rente is fors gestegen, maar de woningprijzen zijn niet navenant gedaald. Die rente speelt ons echt parten. Daarom kijken we tegen een dip aan in de woningbouwproductie. Die dip is onvermijdelijk, maar die mag ons niet afhouden van de enorme taak die we hebben. We moeten ervoor zorgen dat die dip zo kort mogelijk is en dat die zo min mogelijk diep gaat. Niettemin zullen we ervoor moeten zorgen dat we de taak van 900.000 woningen tot en met 2030 zien waar te maken. Dat is de klus waar we voor staan.

We hebben een mooi en heel inhoudelijk debat gevoerd. We hebben het zelfs nog over stikstof gehad! Daar hebben we het bijna nooit over, dus dat is ook weleens goed. En dat zonder de naam van Johan Remkes te noemen! Zijn naam zij geloofd en geprezen. Het is helemaal niet over Johan Remkes gegaan vanmiddag. Dat is bijna nooit voorgekomen. In de meeste debatten vindt wel een verwijzing plaats naar de brief van Johan Remkes, Efeziërs 3, vers 16. Zo gaan we er meestal mee om, maar vanmiddag niet. We hebben er vanmiddag helemaal omheen kunnen zeilen.

Voorzitter. Ik kom op de moties. De motie op stuk nr. 1015 is van Nijboer, Bromet en Beckerman. Ik laat het oordeel aan de Kamer. Het is heel verstandig om op een continue bouwstroom te sturen en om anticyclisch te bouwen. Dit helpt ook heel erg voor de industrialisatie. Hoe continuer de bouwstroom, hoe beter het is.

Ik vraag u om de motie op stuk nr. 1016 aan te houden. U gaat waarschijnlijk zeggen: het is slechts een onderzoeksmotie, dus onderzoek het nou gewoon. Maar ik moet dit echt eventjes met de collega wegen in het geheel van alles wat we al doen op dit punt. Dat is onder andere gememoreerd door de heer Grinwis. Daarnaast bestaat die bank al, in de vorm van het SSRS. Als er al extra ruimte vrij te maken is, dan doe je dat niet apart voor de woningbouw. Maar je zou het wel kunnen toevoegen aan het SSRS. Dat zou technisch gezien een meer logische vormgeving zijn, maar ik wil dit echt eventjes kunnen bespreken met mijn collega, want anders ga ik ook op dit punt freestylen en dat moeten we niet willen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat begrijp ik. Het is ook best een gevoelig thema. Ik wil de motie best aanhouden, maar ik wil de minister wel vragen wanneer die beraadslaging plaatsvindt en wanneer de Kamer daar kond van wordt gedaan.

Minister **De Jonge**:

Is dat in- of exclusief de opvatting van de heer Remkes daarover? Nee hoor, even zonder gekkigheid: ik ga dat in het tweede kwartaal aan uw Kamer laten weten. Ik doe dat bij gelegenheid van een voortgangsbrief, die sowieso door collega Van der Wal wordt gemaakt. Het gaat niet zozeer om de gevoeligheid maar vooral om de techniek, waar ik correct in wil opereren.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Nijboer stel ik voor zijn motie (32847, nr. 1016) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **De Jonge**:

De motie op stuk nr. 1017 verzoekt om een halfjaarlijks overzicht. Ik wil in het tweede kwartaal het gehele overzicht geven van de wat grotere locaties die op dit moment in beeld zijn. Dat was al een toezegging aan de heer De Groot. In het derde kwartaal wil ik komen met wat je een "nieuwbouwthermometer" zou kunnen noemen, een voorspelling van hoe de nieuwbouwproductie zich zal gaan ontwikkelen. In het laatste kwartaal wil ik komen met alle woningbouwprojecten die op dit moment in de pijplijn zitten. Dat heb ik al

toegezegd aan de heer De Groot. Ik zou daar liever niet nog een corveeprojectje aan toe willen voegen. Ik vind het overigens ook ingewikkeld, want er is bij projecten vaak sprake van uitstel, in de zin van: nu nog niet. Maar daarmee is het nog geen gestaakt bouwproject. Het zou ondoenlijk zijn om daar een overzicht van te creëren. Dan moet ik een klooster gaan runnen in plaats van een departement, want je hebt wel heel veel monniken nodig om dat bij te houden.

De voorzitter:

U wilt de motie ontraden, denk ik.

Minister De Jonge:

Ja, ik vermoed het wel.

De heer Nijboer (PvdA):

De minister legt wat uit en zegt "onder die condities kan ik die oordeel Kamer geven". De aanleiding hiervan is dat ik de brief voor dit debat zo mager vond, van: we hebben geen inzichten en we weten het eigenlijk niet. Het was tweeënhalf kantje; dat was niet veel. Ik dacht: we moeten daar toch wel wat meer grip op hebben. Ik snap best dat de definitie "gestaakt woningbouwproject" misschien niet de meest handige is om over te rapporteren, dus dat geef ik de minister direct mee. Ik wil de motie op stuk nr. 1017 ofwel aanpassen, of ik breng die wel in stemming. Want ik vind wel dat we moeten weten hoe het verder loopt. Ik heb geen zicht op wat al die gemeenten doen.

Minister De Jonge:

Dat snap ik heel goed. Ik snap heel goed dat u zicht wilt hebben. De heer De Groot heeft mij daar eerder behoorlijk over ondervraagd. Toen heb ik om dat te appreciëren toegezegd aan de heer De Groot dat ik in het tweede kwartaal kom met een overzicht van alle locaties zoals die nu in beeld zijn in het kader van de regionale woondeals. In het derde kwartaal komt er dus een nieuwbouwthermometer; dat is een voorspelling van hoe de nieuwbouw zich zal gaan ontwikkelen. In het vierde kwartaal komt er een pijpmonnitor. Dat laatste lijkt het meeste op wat u vraagt, denk ik. Maar de definitie van gestaakte woningbouwprojecten is inderdaad een definitie die niet hanteerbaar is. Ook om die reden ontraad ik de motie dus.

De voorzitter:

Daarmee is de motie op stuk nr. 1017 dus ontraden.

Minister De Jonge:

Dan de motie op stuk nr. 1018. Daarover wil ik het oordeel aan de Kamer laten, omdat ik heel graag wil sturen op betaalbare woningbouw. Ik wil daar wel één misverstand uithalen, namelijk dat een woning van €405.000 ook door het kabinet niet wordt gezien als een betaalbare woning. Juist om die reden heb ik de betaalbaarheidsgrens en de NHG-grens, die jarenlang gekoppeld zijn geweest, losgekoppeld. Waar wij sturen op betaalbare woningbouw, gaat het over de NHG-grens van het vorige jaar. Dat is 355. Al moet je met de huidige rentes nog steeds behoorlijk verdienen en eigenlijk twee goede middeninkomens hebben om voor dat bedrag te kunnen lenen. Maar dat is in ieder geval niet meer 405. Ik vind dat we tot een aparte indexatie moeten komen van wat we dan

een betaalbare koopwoning noemen. Ik kom met een voorstel in de richting van uw Kamer om dat te doen. Over deze motie kan ik het oordeel in ieder geval aan de Kamer laten.

Dan de motie op stuk nr. 1019 over Kronenburg. Ik ga vragen om die aan te houden. Dat doe ik niet omdat ik het oneens zou zijn met wat hier staat; u vraagt ook slechts om te verkennen. Maar geef me nou even de gelegenheid om daaruit te komen. U heeft mij al meermaals bestookt met deze vragen. Dat begrijp ik ook echt. Ik snap ook heel goed waar de vraag vandaan komt. Maar geef ons even de gelegenheid om dit in een goede sfeer op te lossen, zou ik willen zeggen.

De heer **Boulakjar** (D66):

In de hoop dat het goedkomt, en redelijk vlot, wil ik de motie aanhouden.

Minister **De Jonge**:

Sprak hij dreigend vanuit Democraten 66.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Boulakjar stel ik voor zijn motie (32847, nr. 1019) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **De Jonge**:

Dan de motie op stuk nr. 1020. Die gaat over de plannen voor het grondbeleid, om het voor corporaties makkelijker te maken om grondposities in te nemen. Daarover laat ik graag het oordeel aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 1021 verzoekt de regering om een stikstofbank op te richten voor stikstofrechten, voor natuurherstel en woningbouw. Ik denk dat daar een aantal dingen door elkaar lopen. Voor natuurherstel hoeft dat niet, want er is natuurlijk gewoon sprake van het additionaliteitsbeginsel. Dus alles wat je vrijmaakt aan stikstofruimte, komt sowieso altijd ten goede aan natuurherstel als er sprake is van natuurgebieden die onder druk staan. Daar is in grote delen van Nederland natuurlijk sprake van. Daarnaast geldt het SSRS — dat is de stikstofbank — al voor woningbouw, maar ook voor infra en voor pasmelders. Daar kan inderdaad stikstofruimte aan worden toegevoegd. "Punt" eventjes, voor nu. Om die reden ontraad ik deze motie.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Het gaat mij niet zozeer om het instrument, die bank. Het gaat mij erom dat we als Rijk, als Tweede Kamer, regie hebben over waar de stikstofruimte die komt, naartoe gaat. Dat is nu niet geregeld. Ik heb al tien keer van Van der Wal gehoord: we gaan het regelen. Maar ze regelt het niet. Dus kan ik het woord "natuur" eruit halen? Is het dan wel ssrr? Het kan aan mij liggen, maar ik weet als stikstofwoordvoerder niet waar het over gaat.

Minister De Jonge:

Dat is het SSRS, de stikstofbank die ten goede moet komen aan prioritaire projecten. Dat is al in de vorige kabinetsperiode, nog onder collega Schouten, besloten. We hebben toen een heftig dispuut gehad over waar de prioritaire ruimte dan voor gevonden moet worden. Dat is voor woningbouw, voor infra en voor het legaliseren van PAS-melders. Uiteraard, als je daar nu naar kijkt, zou je daar wellicht ook energieprojecten aan kunnen toevoegen en zo. Binnen het kabinet hebben we afgesproken dat het to be debated is hoe we moeten omgaan met de ruimte die er in het SSRS zit. Overigens is onze voornaamste zorg op dit moment om dat SSRS te vullen. Woningbouw heeft al geprofiteerd van de stikstofbank. Er zijn al 40.000 woningen gebouwd met stikstofruimte uit de stikstofbank, dus daar heeft de woningbouw al van geprofiteerd.

Ik deel zeer wat mevrouw Bromet zegt over de prioriteitstelling, want zij wil het Wilde Westen tegengaan, zegt zij, en zij wil dat er een publieke afweging van belangen plaatsvindt. Dat is totaal terecht. Daarom zijn we ook bezig om het instrumentarium te ontwikkelen dat daartoe moet leiden. Daarmee zijn we inderdaad nog niet gereed, maar extra moties helpen daar ook niet aan. Het is technisch best ingewikkeld. We komen met een voorstel richting de Kamer.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Wanneer komt dat voorstel? We wachten er al heel erg lang op.

Minister De Jonge:

Daar moet ik u nu even het antwoord op schuldig blijven. Dat weet ik niet.

De voorzitter:

Vooralsnog blijft de motie ontraden. De heer Grinwis, ook over deze motie?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Nou, over de vorige motie. De minister ging daar snel aan voorbij en gaf oordeel Kamer. Er was dit dispuut over het stikstofregistratiesysteem SSRS. De minister zegt: oordeel Kamer. Maar deze motie is al een keer aangenomen, in november. Oordeel Kamer kan, maar wanneer gaat de minister de motie uitvoeren? Komt dat ook in die grondbrief van mei?

Minister De Jonge:

Ja, dat klopt. Overigens snap ik best dat u zegt: is het wel een goed idee om moties die al ingediend zijn, al aangenomen zijn en al worden uitgevoerd, nog een keer in te dienen, aan te nemen en uit te voeren? Maar dat is natuurlijk de werkwijze van de Kamer. Daar heb ik geen mening over.

De voorzitter:

Dan gaan we door naar de motie op stuk nr. 1022.

Minister De Jonge:

En dat is maar goed ook. Deze motie op stuk nr. 1022 verzoekt de regering om op korte termijn in overleg te treden met de bouwsector en te bezien op welke wijze het gebruik

van elektrische machines kan worden gestimuleerd en de Kamer hierover te informeren. Dat is een hele hartstochtelijke ondersteuning van ons beleid, dus ik laat ook hierover het oordeel aan de Kamer. Ook dit heeft de Kamer al een keer verzocht en hier zijn we al heel hard mee bezig, maar ik ben het er wel heel erg mee eens. Daarom onderstreept die motie ... of zie ik die motie als extra aanmoediging om daarmee door te gaan.

De motie op stuk nr. 1023 gaat wel echt over een grens heen. Ik heb vorige week aan de heer Van Haga toegezegd om dat sommetje te maken. Overigens had u ook toen geen dekking, maar ik ga het sommetje wel maken, dat heb ik al toegezegd, dus ik ontraad deze motie. Dat was echt vorige week. Die ritmiek wordt wel heel erg intens, als we iedere week dezelfde vragen gaan stellen.

Dan de motie op stuk nr. 1024: verzoekt de regering te bezien of er ouderenhuisvestingsprojecten zijn die versneld kunnen worden door de inzet van prefabwoningen. Daar wil ik graag mee aan de slag. Ik laat het oordeel graag aan de Kamer, zij het dat prefab nooit alleen voor één doelgroep is, maar het kan zeker ook voor ouderenhuisvesting worden toegepast.

Dan de motie op stuk nr. 1025. Die ga ik ontraden, om een aantal redenen. Een reden is dat wij de tweederdebetalbaarheid heel bewust niet op projectniveau, niet op gemeenteniveau, maar op regionaal niveau verplichten. Dat geldt dus ook voor alle projecten die het RVB moet bouwen. Twee: ik ben het heel erg niet eens met de eerste constatering, namelijk dat het Rijksvastgoedbedrijf in Katwijk slechts een derde betaalbaar wil realiseren. Juist niet! Het Rijksvastgoedbedrijf wil juist heel veel meer realiseren. De gemeente Katwijk wil dat ook. En daarom gaan we dat ook doen. Er ligt al een motie-Grinwis dat het verdict heeft om naar 50% te gaan, maar dat was nog voordat de heer Grinwis in deze nieuwe kabinetsperiode nog veel strenger werd voor het kabinet. Er ligt dus al een andere opdracht en wij willen meer dan een derde, dus die constatering klopt niet.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, over deze motie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit is natuurlijk een beetje flauw. Die constatering klopt met zoals nu de status quo is. Ik zou ook best kunnen leven met deze constatering daaruit, maar het dictum lijkt mij juist wel van belang. Als het Rijk op eigen grond niet het goede voorbeeld geeft en niet twee derde betaalbaar realiseert, wat betekent dat dan voor anderen?

Minister De Jonge:

Voor alle grondeigenaren, overal, dus ook daar, geldt: twee derde betaalbaar op regionaal niveau en niet op project- of op gemeenteniveau. Dat moeten we echt overeind houden, anders hebben we nul flexibiliteit.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan krijg je de situatie dat het Rijksvastgoedbedrijf vooral wat duurder bouwt en dat anderen dus meer betaalbaar moeten bouwen, terwijl je als rijksoverheid juist het goede

voorbeeld moet geven en de minister zelf zegt dat we het Rijksvastgoedbedrijf juist gaan inzetten om die wooncrisis te slechten.

Minister De Jonge:

Zo is het.

Mevrouw Beckerman (SP):

Nou, als er iets is wat een wooncrisis veroorzaakt, dan is het een gebrek aan betaalbare woningen.

Minister De Jonge:

Zo is het, en daarom houden we ook vast aan die tweederdebetalbaarheid. Ook het Rijksvastgoedbedrijf moet daaraan bijdragen.

De voorzitter:

Deze motie is ontraden.

Minister De Jonge:

Dan de motie op stuk nr. 1026.

De voorzitter:

O, toch nog de heer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter, ik probeer hier even een verbinding te maken tussen mevrouw Beckerman en ...

Minister De Jonge:

Ach, dat is zo mooi.

De heer Boulakjar (D66):

Die constatering gaat eruit, maar mevrouw Beckerman verzoekt de regering om bij woningbouw door het Rijksvastgoedbedrijf minstens twee derde betaalbaar te realiseren. Dat is dus niet per project; dat bedoelde mevrouw Beckerman niet. Zij bedoelde overall.

Minister De Jonge:

Ja, dan wel, maar dan interpreteer ik 'm zo dat het Rijksvastgoedbedrijf dan moet bijdragen aan twee derde betaalbaar. Maar dan gaan we dus én de eerste constatering schrappen én het dictum wijzigen. Dan kan ik het oordeel aan de Kamer laten. Als u dat voor elkaar weet te krijgen bij uw collega Beckerman, dan kunnen we natuurlijk zakendoen.

De voorzitter:

Misschien mag ik dan even interveniëren. Als de constatering eruit gaat, dan is dat een wijziging. Maar in het dictum staat niet dat het per project is, hè. Dus ik weet niet wat er dan aan het dictum gewijzigd moet worden.

Minister De Jonge:

Gaat u nu ook nog een eigen interpretatie van de motie geven? Dan wordt het wel heel verwarrend.

De voorzitter:

Neenee, ik probeer even verwarring te voorkomen.

Minister De Jonge:

Volgens mij voegt u juist verwarring toe. We hadden net zakengedaan! Als ik het dictum zo mag lezen dat het Rijksvastgoedbedrijf ook bij moet dragen aan twee derde betaalbaar, dan kan ik het oordeel aan de Kamer laten, mits de constatering wordt geschrapd.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de indiener. Mag het dictum zo geïnterpreteerd worden? Ja. En de constatering gaat eruit. Als u een zo gewijzigde motie indient — een motie met zonder de constatering — dan krijgt die motie oordeel Kamer. Dan zijn we weer bij.

Minister De Jonge:

Met zonder de constatering. Dan zijn we er helemaal uit. Dit is perfect.

De voorzitter:

We gaan door naar de volgende.

Minister De Jonge:

Dit biedt natuurlijk allerlei kansen voor de moties die er nog aankomen.

De motie-Beckerman c.s. op stuk nr. 1026. Die is wel duur en er zit geen dekking bij. Deze motie ontraad ik dus.

Dan de motie-Peter de Groot c.s. op stuk nr. 1027 over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ja, mits ik die zo mag uitleggen dat wij het onderzoek waartoe u ons eerder heeft aangemoedigd, afronden en de belemmeringen die uit het onderzoek blijken, ofwel in de ladder zelf ofwel in de toepassing en de uitleg ervan, vervolgens wegnemen. Als ik deze motie zo mag uitleggen, kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

De voorzitter:

Een ogenblik. Dat roept een vraag op van mevrouw Bromet.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Wij hebben een kort debatje gehad over het belang van een afweging tussen groene ruimte rond de steden en bouwen in het groen. Betekent het oordeel van de minister over deze motie dat we het hele idee van afwegen wat belangrijk is bij het grofvuil zetten?

Minister De Jonge:

Daarover heb ik in de eerste termijn een heel erg verbindend verhaal gehouden, vind ik

zelf, om daarmee de religieuze twist tussen binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen te overbruggen. Dat kan ik natuurlijk nog een keer afsteken, als de voorzitter mij daartoe de ruimte laat. Het is een van mijn lievelingsonderwerpen.

Mijn punt is dat we in hoofdzaak binnenstedelijk zullen moeten bouwen. Gelet op alle woningen die tot en met 2050 zullen moeten worden toegevoegd, zullen we in hoofdzaak binnenstedelijk moeten bouwen. Waarom? Omdat we met heel veel meer mensen in dat veel te drukke landje komen te wonen en omdat we open ruimte, natuur en landbouw et cetera nodig hebben. Als we daar tot en met 2030 al te dogmatisch in blijven — dat geldt zeker voor een aantal provincies — dan gaan we dat tempo niet halen en dan gaan we dat aantal niet halen. Juist omdat we zien dat sommige locaties naar achteren gaan, moet je andere locaties naar voren halen. Dat gaan we in de regio bekijken. Ik wil juist dat ook aan de rand van gemeenten gewoon gebouwd kan worden. Inderdaad, daarmee al te dogmatisch omgaan, vertraagt de woningbouw voor de komende periode, en dat kunnen we ons niet veroorloven. Is dat dan bouwen in het groen? Nee. Ik vind het flauw om dat zo te zeggen, want dat is natuurlijk niet midden in het groen, maar aan de rand van gemeenten. Moet dat per se aan de rand van gemeenten en ten koste van het groen? Nee, natuurlijk niet. Je wilt alleen iets meer ruimte hebben aan de rand van gemeenten, al was het maar omwille van de leefbaarheid, maar zeker ook omwille van de beschikbaarheid van locaties.

Nu heb ik het toch gedaan, voorzitter!

De **voorzitter**:

Ja, dat dacht ik al. Mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dit verhaal ken ik, dus dat snap ik. Maar mijn vraag was eigenlijk de volgende. Als deze motie wordt aangenomen, hebben we daarmee dan de Ladder voor duurzame verstedelijking afgeschaft?

Minister **De Jonge**:

Nee, wat mij betreft niet. Ik heb daarmee de opdracht aanvaard die ik onder anderen van de heer De Groot heb gekregen, namelijk om na te gaan waar die ladder de mogelijkheden om ook buitenstedelijke locaties te benutten, belemmert of waarbij die ladder daarbij belemmerend werkt en om dan te kijken naar het functioneren van die ladder. Dat is de opdracht die ik heb aanvaard. Maar de ladder wordt daarmee niet bij het grofvuil gezet. Dat was uw uitspraak, geloof ik. Die ladder wordt niet bij het grofvuil gezet. Bezien wordt in welke mate hij praktisch wordt toegepast.

De **voorzitter**:

De motie op stuk nr. 1027 krijgt dus oordeel Kamer. We gaan nu naar de motie-Peter de Groot op stuk nr. 1028.

Minister **De Jonge**:

De veertiende motie, die op stuk nr. 1028. Als u "versnelt" juist schrijft, dan kan ik het oordeel daarover aan de Kamer laten.

De motie op stuk nr. 1029 over het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als ik "onderzoeken" in het dictum mag highlighten, dan kan ik ook hierover het oordeel aan de Kamer laten, met verwijzing naar wat ik daarover heb gezegd in eerste termijn.

De motie op stuk nr. 1030 "verzoekt de regering te inventariseren welke belemmeringen ... veelbelovende woonconcepten grootschalig ...". Ja, daarover kan ik het oordeel aan de Kamer laten, want er moet meer fabrieksmatig worden gebouwd.

Dan de zeventiende motie, die op stuk nr. 1031. De gezonde mix van sociaal, midden en koop, daar sturen we natuurlijk heel stevig op. En de wet Versterking regie op de volkshuisvesting die aanstaande is, geeft er nog veel meer mogelijkheden voor om daar goed op te sturen. Dus ook daar laat ik het oordeel aan de Kamer.

Dan de depositieberekening bij kleine en middelgrote woningbouwprojecten, in de motie op stuk nr. 1032. Dit sluit aan bij wat ik noemde als generieke voortoets, dus dat je eigenlijk een gestandaardiseerde berekening maakt als alternatief voor de voortoets die je moet doen, die ecologische toets, die nu heel erg arbeidsintensief is, waarbij je inderdaad wilt komen tot een gestandaardiseerde werkwijze. Dat is iets anders dan een drempel, hè. Dat wil ik er ook wel even bij benadrukken en onderstrepen.

De **voorzitter**:

En u geeft als oordeel?

Minister **De Jonge**:

Ik kan daarvoor het oordeel aan de Kamer laten.

Dan de boomer en de zoomer. Ja, fantastisch gevonden weer. Ik weet niet naar welk Bijbelvers dit verwijst, maar fantastisch gevonden. Kijk, binnen een maand kom ik met een brief over het beter benutten van de bestaande voorraad. En dit hoort daarbij. Het is woningdelen eigenlijk; "intergenerationeel woningdelen", zou je dat in beleidstermen kunnen noemen. Maar "van boomer naar zoomer"... Het is natuurlijk veel hipper om het op die manier te doen. Dus ik ga buitengewoon geïnspireerd met die vraag aan de slag, en ik kom erop terug.

Tot slot, voorzitter. De heer Geurts sprak over de "zeven" plagen van Egypte, maar het zijn er tien. En ik weet dat u eigenlijk Bijbelvaster bent dan ikzelf, maar het zijn er echt tien, waarvan overigens de ernstigste voor de woningbouw de rente is. Had ik dat al eens gezegd? Dat is de rente.

Voorzitter, dank.

De **voorzitter**:

Dank voor uw beantwoording.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

We gaan stemmen over de ingediende moties op dinsdag 4 april aanstaande.

We gaan nu ook beginnen aan de dinerpauze. En het heuglijke nieuws is dat we vanavond een halfuur eerder kunnen beginnen met het volgende debat. Ik ga schorsen tot 18.00 uur, en dan vindt het tweeminutendebat over pfas plaats.

We zijn geschorst.

De vergadering wordt van 16.41 uur tot 18.00 uur geschorst.