

Vergaderjaar 2023–2024

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1157**

### **VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT**

Vastgesteld 14 maart 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 31 januari 2024 overleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 december 2023 inzake verzamelbrief actualiteit in het woonbeleid 2023 (Kamerstuk 32 847, nr. 1131);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 december 2023 inzake vierde tranche Regeling huisvesting aandachtsgroepen (Kamerstuk 32 847, nr. 1130);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 4 december 2023 inzake solidariteit en projectsteun in de corporatiesector (Kamerstuk 29 453, nr. 567);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 november 2023 inzake Staat van de Volkshuisvesting 2023 (Kamerstuk 32 847, nr. 1122);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 november 2023 inzake afschrift brief over vaststellen capaciteitsbesluit COA en taakstelling huisvesting vergunninghouders 2024-I (Kamerstuk 32 847, nr. 1121);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 november 2023 inzake stand van zaken wetsvoorstel Betaalbare huur (Kamerstuk 27 926, nr. 379);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 november 2023 inzake uitwerking maatregelen zoeken op naam en afschermen Kadaster (Kamerstuk 36 171, nr. 16);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 oktober 2023 inzake herhaalmeting woonwagenstandplaatsen en inbreng van vermogen in verbindingen woningcorporaties (Kamerstuk 32 847, nr. 1107);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 oktober 2023 inzake toezegging gedaan tijdens het notaoverleg over de initiatiefnota van het lid**

- Nijboer op 11 september 2023 over de technische mogelijkheden om woningcorporaties al dan niet geheel uit te zonderen van de vennootschapsbelasting (Kamerstuk 35 286, nr. 16);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 september 2023 inzake verzamelbrief over huurbeleid (Kamerstuk 27 926, nr. 378).**

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

De fungerend voorzitter van de commissie,  
P. de Groot

De griffier van de commissie,  
De Vos

**Voorzitter: Peter de Groot**  
**Griffier: Honsbeek**

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Dijk, Eerdmans, Peter de Groot, De Hoop, Keijzer, Madlener, Paternotte, Stoffer en Welzijn,

en de heer De Jonge, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 13.00 uur.

**De voorzitter:**

Dames en heren, een hele goede middag. Er worden hier onderling, tussen de leden, nog wat aardige woorden gewisseld, maar we gaan starten met het commissiedebat Staat van de volkshuisvesting. Ik wil allereerst de mensen die hier vandaag heen zijn gekomen, hartelijk welkom weten. Ook de mensen die dit debat via de livestream volgen, wil ik van harte welkom heten. En onze gast in het midden, de Minister van Binnenlandse Zaken, zijn ondersteuning en de leden wil ik hartelijk welkom heten.

We hebben een spreektijd van zes minuten per fractie in petto. Ik stel voor dat wij gezien het aanwezige gezelschap in ieder geval starten met vier interrupties per fractie. Dan kijken we even hoe het gaat, of dat voldoende is en hoe we in de tijd zitten op dat moment. Volgens mij heb ik daarmee alle plichtmatigheden aan het begin van dit commissiedebat doorgenomen.

Dan rest mij niets dan het woord te geven aan de heer De Hoop van de fractie van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Dank, voorzitter. Iedereen zou recht moeten hebben op een goede woning. Dat vind ik niet alleen, het staat ook in onze Grondwet, in artikel 22, lid 2: de bevordering van voldoende woongelegenheden is een voorwerp van zorg van de overheid. Toch is de grootste onzekerheid van mijn generatiegenoten of ze ooit wel aan die betaalbare woning kunnen komen. De wachtrij voor een sociale huurwoning is onacceptabel lang. Een eigen woning kopen is voor veel starters onbetaalbaar. Dus is de keuze voor veel van hen: óf bij je ouders blijven wonen óf gedwongen enorme bedragen aan huur betalen. Dan is ook nog eens de bittere realiteit dat er in dit rijke land tienduizenden mensen dakloos zijn. Het zou niet mogen, want de kern van een zeker bestaan is een dak boven je hoofd. Iedereen verdient een plek waar je tot rust kan komen, een plek waar je kunt dromen en je successen viert, waar je je veilig voelt en je terug kan trekken, ook als het even niet zo goed gaat. Dat de overheid jonge mensen dit perspectief niet meer kan bieden, is en was een van mijn grootste motivaties om de politiek in te gaan. De woningmarkt is misschien volgens liberalen als Stef Blok af, maar de volkshuisvesting is stuk, en niet zo'n beetje ook. U kunt erop rekenen dat GroenLinks-Partij van de Arbeid er alles aan zal doen om dat de komende jaren weer te herstellen.

Mijn fractie wil in ieder geval aan deze Minister het compliment uitdelen dat hij zich ervoor inzet om juist de volkshuisvesting weer te herstellen. Maar deze inmiddels demissionaire Minister heeft zijn handen helaas niet meer vrij, terwijl het harder dan ooit nodig is om in te grijpen tegen de grillen van de markt. De huren in de vrije sector zijn weer flink gestegen, zo erg dat zelfs makelaars zich schamen voor de stijging van huurprijzen. We kunnen niet wachten totdat de formerende partijen lang genoeg getreuzeld hebben. Ontzettend veel mensen hebben nu een betaalbare woning nodig. In dit debat wil ik graag twee punten aanstippen die

volgens GroenLinks-Partij van de Arbeid cruciaal zijn om de volkshuisvesting te stutten: de Wet betaalbare huur en anticyclisch bouwen. GroenLinks-Partij van de Arbeid vraagt al heel lang om de Wet betaalbare huur. Dit is een wet waar de VVD als verhuurderspartij heel erg tegen is, maar waarmee we huurders juist kunnen beschermen tegen verhuurders die onredelijk hoge huurprijzen vragen. Er zijn genoeg voorbeelden waarom dat nodig is. Bouwinvest werd vorig jaar nog door de rechter op de vingers getikt omdat het huurders jarenlang te hoge verhogingen hadden gerekend, waardoor de huur maar liefst € 250 per maand naar beneden moest. Tienduizenden huurders betalen jaarlijks veel te veel. In het AD lazen we over een kamer in Amsterdam waarvoor € 1.950 werd gerekend, terwijl dit volgens het puntensysteem slechts € 476 mocht zijn. En volgens het Dagblad van het Noorden betalen huurders in Groningen € 135 per maand te veel, omdat woningen de verkeerde energielabels hebben. Wat ons betreft moet die wet dan ook zo snel mogelijk behandeld worden. Wanneer denkt de Minister de nieuwe versie van de wet te presenteren aan de Kamer?

We horen vanuit de sector veel zorgen over de stapeling van maatregelen die verhuurders de afgelopen jaren hebben getroffen. Tegelijkertijd waren de winsten van afgelopen jaren exorbitant. Ik vind dan ook dat een correctie in het belang van huurders niet meer dan terecht is. Ik ben er sterk van overtuigd dat investeerders, net als huurders, vooral duidelijkheid en zekerheid willen. Is de Minister bereid om te kijken of samen met de bouwende partners afspraken gemaakt kunnen worden die leiden tot een impuls in de woningbouw tegen redelijke rendementen? Wat vindt de Minister eigenlijk een redelijk rendement? Wat is de invloed van de oplopende rente op rendementen van investeerders?

Dan de stagnerende bouw. Daar maken wij ons ernstige zorgen over. Volgens het kennisinstituut EIB staan er 12.000 banen in de bouw op de tocht. ING voorspelde al eerder de grootste krimp in de sector sinds 2013. Dit probleem kan niet wachten op de formatie, omdat de schade anders permanent wordt, doordat bouwpersoneel vertrekt. We krijgen hen niet zomaar terug. GroenLinks-Partij van de Arbeid wil er dus alles aan doen om de woningbouw op peil te houden, bijvoorbeeld door de Startbouwimpuls opnieuw aan te vullen. Is de Minister het met ons eens dat dit een effectief instrument is? Eerder heeft mijn voorganger Nijboer samen met collega Grinwis een amendement aangenomen gekregen om een doorbouwgarantie in te voeren. Hoe staat het met de uitwerking daarvan, vraag ik de Minister. Zijn er nog andere maatregelen die kunnen bijdragen aan het in stand houden van de bouw?

Voorzitter. Wat GroenLinks-PvdA betreft zetten we woningcorporaties weer echt in hun kracht. Het is onacceptabel dat het aantal woningen in handen van corporaties de afgelopen jaren zo flink is gekrompen, want zij zijn een onmisbare partner in het tegengaan van de woningnood, juist voor de meest kwetsbaren. Eerder heeft de Kamer aangegeven de winstbelasting op corporaties te willen afschaffen. De onderzoeken die uitgevoerd zijn, geven aan dat daar ook mogelijkheden voor zijn. Kan de Kamer hiervoor een uitgewerkt voorstel krijgen?

Voorzitter. GroenLinks-PvdA is ook voorstander van het uitbreiden van de taken van corporaties, zodat ze ook voor de middenhuur kunnen bouwen. Zijn er mogelijkheden om dat te bewerkstelligen? Is er een mogelijkheid om een regeling in het leven te roepen die het voor corporaties makkelijker maakt om woningen die door beleggers van de hand worden gedaan, over te nemen?

Voorzitter. Ik kom tot een einde. Dit is het eerste grote debat over wonen sinds de verkiezingen. Vandaag gaan we zien welke afslag de toekomstige PVV-coalitie gaat nemen: de afslag van de VVD, met meer ruimte voor vastgoedspeculanten, of de afslag waarbij we weer kiezen voor volkshuisvesting? Ik hoop van harte dat NSC, BBB en PVV kiezen voor de belangen van de huurder.

Dank.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Hoop. Ik zie dat er een interruptie is van de heer Madlener van de PVV. Gaat uw gang.

De heer **Madlener** (PVV):

Dat was weer een mooi socialistisch verhaal van de heer De Hoop. De doorbouwgarantie betekent dat de Staat de risico's van de bouwers gaat overnemen, omdat ze woningen hebben bedacht die mensen niet willen kopen. De belastingbetaler gaat straks dus opdraaien voor de verliezen als die optreden. Is het niet veel verstandiger om woningen aan te bieden waar wel vraag naar is? Want de woningmarkt staat er eigenlijk heel goed voor: er is veel vraag en de prijzen zijn goed. Als je nu nog niet in staat bent om een woning te bedenken en aan de markt te verkopen, is er gewoon iets aan de hand. Dan moet de Staat toch niet dat risico overnemen? Dan moet je zeggen: er zijn verkeerde woningen geprojecteerd.

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

Verstond ik het nou goed? Zei de heer Madlener van de PVV dat de prijzen goed zijn? Ja, hij herhaalt het buiten de microfoon; volgens hem zijn de prijzen hoog. Over die opmerking van de PVV verbaas ik me heel erg. Ik denk juist dat heel veel mensen die een simpele huurwoning hebben, heel graag willen dat de overheid de regie neemt over prijzen die exorbitant gestegen zijn. Tegelijkertijd moet je er inderdaad voor zorgen dat er genoeg woningen gebouwd worden. Daar maakt mijn fractie zich ook enorm zorgen over. Het is heel belangrijk dat we zorgen voor duidelijkheid voor investeerders, voor een redelijk rendement. Ik denk namelijk dat de rendementen de afgelopen jaren niet meer zo redelijk waren, maar juist exorbitant hoog. Op die manier help je zowel de bouwers als de meest kwetsbaren in die huurwoningen, die ontzettend veel huur betalen. Volgens mij is het een en-enverhaal en kan juist de Wet betaalbare huur daarbij helpen.

De heer **Madlener** (PVV):

We hebben het nu over de doorbouwgarantie en de prijzen zijn goed. Ja, voor een projectontwikkelaar zijn de prijzen goed; die zijn namelijk hoog. Als je woningen wilt verkopen, heb je normaal al 70% verkocht voordat een bouwproject start, maar nu lukt dat soms niet, omdat mensen die woningen niet willen kopen. Kennelijk is dat dus een verkeerd product voor een te hoge prijs of is het gewoon een verkeerde woning voor die prijs. Dan moet je toch concluderen dat er niet naar de marktvraag gebouwd wordt, maar dat er een verkeerde woning wordt aangeboden? Moet de Staat dan garant gaan staan om het risico dat mensen die woningen niet willen kopen over te hevelen naar de belastingbetaler? Dat is toch heel vreemd? Ik geloof dat meneer De Hoop mijn vraag niet helemaal begrijpt.

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

Ik denk dat ik uw vraag wel begrijp. Ik denk dat er bijvoorbeeld een grotere rol zou moeten zijn voor woningbouwcorporaties om te bouwen op de plekken waar het hardst nodig is. We zien allemaal de wachtrijen bij die corporaties, maar doordat daar niet genoeg aanbod is, worden mensen gedwongen om te huren voor veel te hoge prijzen. Volgens mij is het een en-enverhaal en daarbij is de doorbouwgarantie ontzettend belangrijk. Ik zou heel graag willen dat er nieuwe investeringen in de Startbouwimpuls komen, zodat je het bouwen een grote impuls geeft. Daarnaast vind ik echt dat de overheid veel meer de regie moet

nemen, juist in de middenuur, om te zorgen dat mensen een normale prijs betalen voor hun huurwoning. Dat is nu gewoon niet het geval.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer De Hoop. Ook hartelijk welkom aan mevrouw Keijzer bij dit debat. Ik stel voor dat we naar de tweede spreker gaan, mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract. U heeft zes minuten.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Dank u wel, voorzitter. Ik hoop dat ik dat kan aanvoelen.

Voorzitter. Er is sprake van een wooncrisis. Die gaat over de betaalbaarheid van wonen in de vrije huursector en de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen. Een oplossing moet beide zaken adresseren. Om die reden heb ik de brief met de titel Stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur met heel veel belangstelling gelezen. De behandeling van de wet is nu nog niet aan de orde, dus de Kamer heeft nog geen wetstekst gezien. Maar in de buitenwereld is een behoorlijke stroom van zorgen ontstaan bij huurders met een tijdelijk huurcontract en particuliere verhuurders, terwijl er ook partijen zijn die de wet liever gisteren dan vandaag in werking zien treden.

Een wet die zo polariseert, trekt bij mij de aandacht. Om de wet te zijner tijd goed te kunnen bespreken, heeft mijn fractie de volgende vragen. Kan de Minister in kaart brengen met welke andere wetten en maatregelen de Wet betaalbare huur verband houdt? En hoe ontwikkelen de totale effecten zich in de tijd? Daarbij stel ik dat mijn zorg is dat een verlies van huurwoningen eerder lijkt te komen dan dat de bouwproductie op stoom is. Ook het Kadaster voerspelt, alhoewel er nu nog geen Black Friday-achtige situatie gaande is, een stijging van het aantal verkopen. Voor 2024 en 2025 lezen we in de Staat van de Volkshuisvesting over een dip in de woningbouw vanwege bouwvergunningen die achterblijven. Het kan toch niet zo zijn dat we tijdens een wooncrisis organiseren dat we eerst minder woningen hebben voordat we er meer bij hebben? Kan de Minister toezeggen dat hij een brief levert met de effecten van de komst van deze wet in relatie tot de beschikbaarheid van woningen per periode, misschien per jaar?

Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst melden via Facebook, via mijn e-mailbox en via allerlei andere kanalen dat hun te verstaan gegeven is door hun verhuurder dat hun contract niet verlengd wordt. Verhuurders willen overgaan tot verkoop omdat ze te weinig rendement hebben. In sommige gevallen heb ik ook bij kleine particulieren zelfs rekenvoorbeelden gezien met negatieve rendementen. Veel van de huurders met een tijdelijk huurcontract hebben geen alternatief in koop of huur, mede vanwege deze achterblijvende beschikbaarheid van woningen. Kan de Minister aangeven om hoeveel huurders met een tijdelijk huurcontract het gaat en welke maatregelen de Minister voornemens is te treffen zodat deze huurders niet op straat komen te staan?

Verder lees ik dat de Minister heeft afgesproken met corporaties en marktpartijen dat zij ieder 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. Tevens geeft de Minister aan dat de financiering voor deze woningen nog niet geregeld is, in ieder geval niet voor de corporaties, en dat deze misschien zelfs een gang naar Brussel vergt. Kan de Minister aangeven in welke jaren hij de bouw van deze 100.000 middenhuurwoningen en de beschikbaarheid van de benodigde financieringsconstructies ziet? Als dit een meerjarig traject is, welke tussenoplossing hebben we dan misschien nodig?

**De voorzitter:**

Mevrouw Welzijn, ik wil u graag even onderbreken, want u heeft een interruptie van de heer Paternotte van D66. Gaat uw gang.

De heer **Paternotte** (D66):

Volgens mij stelt mevrouw Welzijn een aantal hele logische vragen, die ik goed snap. Daarbij is het zo dat er vanuit de gemeenten, de brancheorganisatie van beleggers namens pensioenfondsen en verzekeraars en ook NEPROM, dus de ontwikkelaars, is gezegd dat zij ook wel wat vragen en opmerkingen hebben, maar dat hun oproep aan de Tweede Kamer wel is: behandel nou wel de Wet betaalbare huur, want we willen ook heel graag weten hoe die wetgeving er straks uitziet, omdat we dan keuzes kunnen maken qua investeringen. Gemeenten geven juist aan dat een reden voor een mogelijke bouwdrift ook is dat er te lang onzekerheid kan bestaan over wat de wetgeving wordt. Ziet mevrouw Welzijn die oproep aan de Tweede Kamer om ook aan onze kant echt tempo te maken?

De **voorzitter**:

Dank, heer Paternotte. Een verzoek aan u, mevrouw Welzijn, om, als u een interruptie krijgt, uw microfoon te bedienen. Ik kan me voorstellen dat dat even wennen is, hoor, maar de registratie van het livebeeld volgt namelijk de microfoon die aanstaat. Zo kunnen de mensen thuis het debat ook goed volgen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dus iedereen denkt nu dat meneer Paternotte een donkere dame is. Oké.

De **voorzitter**:

Gaat uw gang.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ook wij bij Nieuw Sociaal Contract zien het belang van duidelijkheid geven aan investeerders. Er worden echt megagrote investeringen gevraagd aan corporaties en aan allerlei investeerders. Je kunt niet van iemand verlangen dat die breed de portemonnee trekt als diegene geen idee heeft waar die aan toe is. Zekerheid van beleid, het liefst meerjarige zekerheid, vinden wij ook een heel belangrijk punt.

De **voorzitter**:

Ik zie dat dat niet tot een tweede interruptie leidt.

De heer **Paternotte** (D66):

Nee. Goed om dat te horen.

De **voorzitter**:

Dan geef ik het woord aan de heer De Hoop voor een interruptie namens GroenLinks-PvdA.

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

Ik had ook in het verkiezingsprogramma van NSC inderdaad gezien dat zij in principe de Wet betaalbare huur steunt. Dat is volgens mij heel belangrijk. U heeft het juist over die zekerheid voor investeerders. Zij geven volgens mij ook aan dat zij behoefte hebben aan die duidelijkheid die u ook net noemt. Is het dan niet juist voor die duidelijkheid heel belangrijk dat we dat debat voeren, zodat we misschien – ik weet niet hoe snel de Minister met die wet komt – voor 1 juli nog kunnen zorgen dat voor heel veel woningen die huur enorm naar beneden gaat en dat we tegelijkertijd voor dat redelijke rendement kunnen zorgen? Bent u het met mij eens dat, ondanks dat het gezien wordt als een polariserende wet, zoals u dat zelf noemde, het juist voor beide partijen, voor verhuurder én huurder, belangrijk is dat er snel duidelijkheid komt en dat het dan ook goed is dat we snel dat debat met elkaar voeren?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):



Jazeker. Snel duidelijkheid en, wat mij betreft, snel een positief verhaal.

**De voorzitter:**

Meneer De Hoop voor een tweede interruptie.

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

Goed om te horen. Dus mocht het zo zijn dat de Minister ergens de komende weken een keertje met die wet bij de Kamer komt, dan wil NSC net als GroenLinks-PvdA die wet ook gewoon behandelen in de Kamer.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik zal de wet dan lezen. Ik heb de tekst niet; we hebben die nog geen van allen. Nogmaals, als dat een wet is waarin die polarisatie niet opgeheven wordt, vind ik hem lastiger dan wanneer dat wel zo zou zijn.

**De voorzitter:**

Ik kijk even verder. Volgens mij had de heer Dijk ook nog een interruptie. De heer Dijk zegt dat dat zo meteen misschien wel komt, hoor ik. Dus gaat u verder met uw betoog, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voorzitter. Het moge duidelijk zijn dat mijn fractie, Nieuw Sociaal Contract, graag een en-en-oplossing wil. Misschien willen we zelfs wel een en-en-en-oplossing, want we willen óók nog dat malafide verhuurders die zich op dit moment misdragen – ik kan geen ander woord verzinnen – die kwetsbare huurders echt, grof gezegd, een poot uitdraaien, aangepakt worden.

Dan nog het volgende, voorzitter. Je komt als mens pas toe aan het leven en aan wat je zelf het leven te bieden hebt als de basis geregeld is. Ik heb het over schone lucht, eten en drinken en huisvesting. Als een van deze zaken niet op orde is, heeft niet alleen het individu maar de hele samenleving een probleem. Daarom maak ik een groot punt van beschikbaarheid van woningen. Of het nu bijvoorbeeld gaat over Roma en Sinti die een woonwagen zoeken, studenten die hun vleugels willen uitslaan, ouderen die een woongroep of andere woonvorm zoeken, gezinnen die gehuisvest moeten worden of mensen die tot overmaat van ramp op straat slapen omdat er geen woning voorhanden is: ik zie te veel verliezers. Met name de problemen rond dakloosheid kunnen zelfs gezien worden als een schending van mensenrechten. Althans, zo ziet een VN-rapporteur die ons sinds 2019 frequent bezoekt dit.

**De voorzitter:**

Mevrouw Welzijn, ik was op zoek naar een natuurlijk moment om u weer te onderbreken, want meneer Dijk van de SP heeft op dit moment toch een interruptie voor u.

De heer **Dijk** (SP):

Het ging even over het punt van huisjesmelkers. U mag ze malafide noemen, maar het zijn gewoon huisjesmelkers die mensen inderdaad een poot uitdraaien, intimideren, jongeren bedreigen, véél te veel huur vragen ... Ik ben 38. Ik denk dat ik twintig jaar bezig ben geweest in Groningen om andere partijen ervan te overtuigen dat er keihard beleid tegen dit soort types moet komen. Het gaat gepaard met extreme vormen van criminaliteit, niet alleen in mijn stad, niet alleen in Groningen, maar eigenlijk in alle studentensteden. Het zijn echt zonnekoningen die in Maserati's rondrijden, mensen bedreigen en woningen volstoppen met Polen, Bulgaren en studenten. Het kan echt niet gek genoeg. Wanneer u dit bij de Minister neerlegt en vraagt of we daar niet iets aan kunnen doen, dan is mijn vraag aan u: wat is uw alternatief? Wat mij betreft zijn er geen voorstellen die ver genoeg gaan om dit nu echt aan te pakken. Daarbij



denk ik ook aan onteigening als laatste stap of vorm die er is, want er is veel te veel bedreigd met boetes of beheer en al dat soort halve maatregelen.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**De heer Dijk (SP):**

Ik ben dus benieuwd. Wat wil Nieuw Sociaal Contract doen om deze types echt goed hard aan te pakken?

**De voorzitter:**

Voordat u antwoord geeft, mevrouw Welzijn, wil ik de leden oproepen om de interrupties kort te houden. We hebben best een lange tijd staan voor vanmiddag, maar er zijn veel leden en we hebben ruimte nodig voor een uitgebreide beantwoording door de Minister. Het verzoek aan de leden is om de interrupties kort te houden en om vragen te stellen. Dank u wel. Mevrouw Welzijn.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik snap die emotie daarbij wel, want wat er gebeurt, kan ook gewoon niet. Tegelijkertijd hebben we de wet goed verhuurgedrag. Hoe heet-ie ook alweer? Goed verhuurderschap, ja. Die is kort geleden ingegaan en geeft nieuwe mogelijkheden om dit aan te pakken. Ik heb er vertrouwen in dat wij niet de enigen zijn die deze emoties voelen bij deze situaties en dat die zeker ook bij gemeenten gevoeld worden, dus ik zou zeker nog willen kijken wat die wet oplevert.

**De voorzitter:**

Dit roept niet een verdere ... Hartstikke goed, dan gaan we door. Ik geef u mee dat u nog ruim een minuut spreektijd heeft voor uw termijn. Gaat uw gang.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

De Minister heeft een groot aantal programma's opgezet. Ik benijd hem daarbij niet, want hij heeft zijn werk moeten doen terwijl er sloop zonder nieuwbouw gepleegd werd in de volkshuisvesting: terwijl er bestuurlijke tafels verdwenen, terwijl er netwerken verdwenen, et cetera. Maar we zijn nu ruim twee jaar verder en er is behoefte aan klinkende munt, aan resultaten, aan boter bij de vis. Omdat het bouwen van permanente woningen lang duurt, was er het lumineuze idee om de dorst te lessen met flexwoningen. Maar ook daar blijft de productie achter, zie ik. Ik heb daar vragen over gesteld. Ik zou in ieder geval aandacht willen vragen voor de snelheid van beantwoording.

Voor nu wil ik de Minister oproepen om daar waar al goede afspraken gemaakt zijn – een voorbeeld daarvan vind ik de nationale prestatieafspraken – alles op alles te zetten om die daadwerkelijk te realiseren. Er zijn woondeals gesloten. Er zijn aantallen afgesproken, maar daar zijn ook kritische succesfactoren tegenovergesteld. Die kritische succesfactoren moeten grotendeels door verschillende ministeries ingevuld worden, dus dat vergt ook samenwerking. Ik ben op zoek naar het volgende: wat is de stand van zaken van die kritische succesfactoren? Mijn fractie roept de Minister daarom op om in zijn woningbouwmonitor ook informatie op te nemen over de voortgang van de ksf's. Kan de Minister dit toezeggen? Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel voor uw inbreng. Ik schakel door naar de heer Paternotte van D66. Gaat uw gang.

De heer **Paternotte** (D66):

Dank, voorzitter. Dit debat heet de Staat van de volkshuisvesting. Laten we eerlijk zijn: die is nog steeds behoorlijk belabberd. Er zijn ontzettend veel studenten die nog steeds op zolder bij paps en mams zitten en veel liever midden in het studentenleven zouden willen staan. Ouders van die studenten en jongeren kunnen vanwege die bezette zolderkamer niet naar een andere, misschien wat kleinere woning. Zo veel gezinnen wonen in een huis waarin het speelgoed uit de kasten en de lades puilt, maar kunnen niet doorstromen. Starters kunnen niks kopen en zitten vast in de dure vrijehuursector, vaak in panden die opgekocht zijn door beleggers, die deze vervolgens voor een hoge prijs particulier verhuren. Soms betalen ze dan € 1.500 voor een kippenhok. De heer De Hoop haalde de Grondwet aan. Ik haal altijd graag mijn voorganger Faissal Boulakjar aan, die zei: het moet weer vanzelfsprekend zijn dat je zicht hebt op een betaalbare woning. Daar gaat het om.

Voorzitter. De oorzaak ligt in van alles. Volgens mij ligt het niet zozeer aan deze Minister, maar wel aan heel veel keuzes uit het verleden. De vraag is nu: gaan we door met het verbeteren van de woningmarkt? Want de Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie volkshuisvesting liggen klaar. Dat zijn wetten die een begin zijn van een oplossing, die zorgen dat we in alle gemeenten een eerlijke bijdrage vragen, dat we ook bouwlocaties kunnen aanwijzen en dat we iets gaan doen aan de systematiek waardoor op de particuliere huurmarkt zulke hoge prijzen worden gevraagd. Maar de onzekerheid over de invoering van deze wetten verlamt beleggers, investeerders en ontwikkelaars. Dat is ook wat ze zelf zeggen. Die hebben we toch echt nodig om meer betaalbare woningen te bouwen. Daarom wil ik van de Minister weten wanneer we deze twee wetsvoorstellen in de Kamer kunnen verwachten. Wat ons betreft graag snel. Het is niet zo dat we het honderd procent met alles eens zijn en dat we niks meer willen veranderen, maar we willen ze heel graag snel behandelen. Wat doet de Minister ondertussen om beleggers, investeerders en ontwikkelaars duidelijkheid te geven en aan te sporen om te blijven bouwen?

De heer **Madlener** (PVV):

Als ik D66 hoor spreken, krijg ik altijd rillingen, want als er één partij verantwoordelijk is voor het beleid de afgelopen tien jaar is dat wel D66. Er zijn een miljoen mensen – een miljoen mensen! – naar Nederland gekomen in de afgelopen tien jaar en dat is ook precies het huizentekort dat we nu hebben. We hebben dit allemaal zien aankomen; de PVV heeft altijd gewaarschuwd: stop met die massa-immigratie. Maar nee, D66 wil per se doorgaan. D66 wil ook allemaal windmolens overal. Het stroomnet zit nu vol en er zijn zelfs te weinig waterleidingen in Nederland aanwezig. Dat zijn precies de resultaten van tien jaar D66- en VVD-beleid. De heer Paternotte doet hier van: ja, er zijn meerdere oorzaken voor. Nee, ú bent de oorzaak, meneer Paternotte. U mag ook weleens de hand in eigen boezem steken en zeggen: dit heeft D66 echt faliekant verkeerd gedaan.

De **voorzitter**:

Meneer Madlener, wat is uw vraag? Wat is uw vraag aan de heer Paternotte?

De heer **Madlener** (PVV):

Of de heer Paternotte bereid is om schuld te bekennen en te erkennen dat de keuzes van zijn partij om massa-immigratie toe te staan, om een miljoen mensen naar Nederland te halen, zonder de woningen en noem maar op ... Waterleidingen, stroom ... Ziet de heer Paternotte dat de visie van D66 de afgelopen jaren toch enigszins tekort is geschoten?

De heer **Paternotte** (D66):

Nee, dat zie ik totaal niet. Ik vind het ook echt totale flauwekul wat de heer Madlener hier neerzet, alleen al omdat hij de geschiedenis totaal niet in ogenschouw neemt. Hij heeft blijkbaar het idee dat D66 sinds jaar en dag dit land regeert. De afgelopen zes jaar heeft D66 in een kabinet gezeten. Op een gegeven moment noemde hij ook nog dat de VVD er ook een kleine rol bij heeft gespeeld. Maar dit is echt totale onzin. We hebben de afgelopen jaren juist gezien dat de woningbouw weer wat op gang is gekomen maar dat er daarvoor – dat was een kabinet met de PVV – besloten is om het Ministerie van Volkshuisvesting op te heffen. Daarover zeggen heel veel mensen: kijk, daar zie je dat de overheid het niet meer als haar taak zag om de grondwettelijke verplichting om te zorgen voor betaalbare huisvesting uit te voeren. Die verantwoordelijkheid even afschuiven vind ik heel slap.

Ik vind het ook heel erg raar dat hij daar nota bene ook de klimaatopgave bij betreft, want welke partij is nooit tijdig voorstander geweest van investeren in duurzaamheid, van verzwaren van het stroomnet, van afstappen van het Russische gas, wat er vorig jaar voor zorgde dat de prijs door het dak ging? Dat was de PVV, die klimaatverandering altijd heeft ontkend, die altijd riep dat het een hoax was, maar die inmiddels zegt: oké, misschien bestaat het wel; laten we dan in ieder geval de dijken verhogen. Eén ding weet ik zeker als ik kijk naar de afgelopen twintig jaar en dat is dat de PVV altijd tien jaar later precies de verkeerde kant op is gegaan.

**De voorzitter:**

U heeft nog een laatste interruptie, meneer Madlener, als u die nu wil gebruiken.

**De heer Madlener (PVV):**

Ja, ik wil hier toch op reageren. Het is ook een beetje wat ik had verwacht: de verantwoordelijkheid afschuiven, dat is precies wat de heer Paternotte doet. D66 heeft tien jaar aan de knoppen gezeten, is verantwoordelijk voor een miljoen mensen erbij zonder de benodigde woningen, zonder de benodigde wegen en zonder de benodigde stroomuitbreidingen. Dat kunt u niet op andere partijen afschuiven, meneer Paternotte. Ik vraag u gewoon om de fouten van het D66-beleid te erkennen. Als u die fouten echt niet ziet, ben ik bang dat we te maken hebben met een partij die gewoon echt niet capabel is. Ik kan mij niet voorstellen ... Hij zit hier lekker retorisch naar mij te wijzen, maar hoe kan je dat nou niet zien? We zien toch allemaal wat er gebeurd is?

**De heer Paternotte (D66):**

De heer Madlener neemt er aanstoot dat ik retorisch naar hem wijs. Nou, dan wil ik ook best non-retorisch naar hem wijzen. Ik heb net een paar voorbeelden genoemd van zaken waarover de PVV inmiddels een heel ander standpunt heeft, maar waarvan het doet alsof het standpunt nooit anders is geweest: klimaatveranderingen, investeren in duurzame energie, het afschaffen van het Ministerie van Volkshuisvesting, iets waar de PVV zelf verantwoordelijk voor is geweest. Ik vind het ook niet heel erg sterk. We zijn inmiddels 71 dagen na de verkiezingen. De PVV is nu de grootste partij van Nederland. Dan zitten we hier bij dit debat en het enige waar de heer Madlener dan mee komt, is de schuld geven aan de heer De Hoop van de Partij van de Arbeid-GroenLinks en aan mij. Ik zou zeggen «ga eens aan de slag; laat eens aan Nederland zien dat je een verschil kan maken», want ik heb het nog niet gezien.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw betoog, meneer Paternotte.

**De heer Paternotte (D66):**

Dat gezegd hebbende, voorzitter; ik had het over de mogelijkheid dat woningcorporaties op deze locaties kunnen gaan bouwen. Ik zou het met name willen hebben over studenten en jongeren, want voor hen heeft het woningtekort, net als voor iedereen, heel grote gevolgen. Zij blijven steeds langer thuis wonen, zoals het CBS laatst ook liet zien. Dat is niet omdat zij niet op eigen benen willen staan – sommigen misschien wel, maar de meesten willen dat wel graag – maar omdat ze dat niet kunnen, omdat ze geen betaalbare woning kunnen vinden. Dat betekent dat ze niet vol kunnen genieten van alles wat een andere stad waar ze zouden kunnen gaan studeren te bieden heeft, dat ze niet zonder toezicht van paps en mams het leven daar verder kunnen verkennen. Dat is belangrijk voor die studenten, maar ook voor de samenleving, die hen keihard nodig heeft. We hebben daarom eerder 20 miljoen euro vrijgemaakt voor een startwoonimpuls voor studenten. Ik zou de Minister willen vragen of hij een update kan geven over de besteding hiervan. Maar als plannen voor studentenwoningen wel doorgaan, schieten ze wat ons betreft tekort. Neem bijvoorbeeld Kronenburg, vlakbij Amsterdam, voor 2.500 studentenwoningen, waarvan er nu 436 ontwikkeld gaan worden. Waarom geeft de Minister met zijn collega Harbers groen licht voor de bouw van nog geen 20% van het aantal geplande studentenwoningen? Waarom niet meer? We zien met elkaar de grote nood. We zien die nood de komende jaren verder oplopen. Dit is een plek waar het gewoon kan. Waarom gebeurt dat niet?

Kan de Minister ook uitleggen waarom daar vooral zelfstandige woningen, studio's, worden gebouwd? Kronenburg ligt naast Uilenstede. Daar wonen al decennialang 3.000 studenten, onder wie ooit mijn zus. Zij woonde in wat ze toen een «eenheid» noemde: een eigen kamer maar met een gemeenschappelijke keuken en toen ook nog een gemeenschappelijke telefoon. Dat levert op dezelfde oppervlakte een stuk meer kamers op en het is beter voor de sociale binding. Studenten vinden dat ook leuk. Zoals mijn zus zei: de eenheidsfeestjes waren legendarisch. Dit raakt een wat groter probleem want er is een enorme focus op studio's voor studenten in plaats van op deze onzelfstandige woningen.

Het woningwaarderingstelsel heeft flink bijgedragen aan een systematiek waarin studentenhuizen vaak niet passen. Dat zagen we in eerste instantie bijvoorbeeld ook bij de energietoeslag, waar veel studenten buiten vielen. Als we dit stelsel willen verbeteren, wordt het ontwikkelen van kamers weer interessant voor studentenhuysvesters en ontwikkelaars. De vraag is dus wanneer we het verbeterde WWSO in de Kamer kunnen verwachten. Neemt de Minister hierin ook het ontbreken van een huurtoeslag voor onzelfstandige woningen mee? Wat kunnen we doen om dit verschil met zelfstandige woningen gelijk te trekken? Is de Minister het met D66 eens dat een update van het WWSO een boost kan geven aan de mogelijkheid voor starters om woningen te delen? Is de Minister het met D66 eens dat een verbeterd WWSO het ook voor woningcorporaties interessanter maakt om woningdelen aan te bieden? Hoe is hij van plan dit te stimuleren?

Voorzitter. Dan over de mbo'ers. Die hebben zelfs nog minder kans op een studentenwoning.

**De voorzitter:**

Twee momenten, meneer Paternotte. Mevrouw Keijzer van de BBB heeft een interruptie voor u over het vorige blokje.

**Mevrouw Keijzer (BBB):**

Die haakt een beetje aan bij de vraag die de heer Madlener had, maar dan op een andere toon, zullen we maar zeggen. Dit zijn allemaal ideeën om te zorgen dat er, bijna tegen de klippen op, meer wooneenheden komen. Tegelijkertijd zullen we toch ook iets moeten doen aan de instroom. Een

van de redenen waarom wij zo ontzettend veel studenten hebben, is omdat wij heel veel opleidingen ook in het Engels aanbieden. Er ligt een amendement van mevrouw Martens van de VVD-fractie om het mogelijk te maken een gedegen numerus fixus in te stellen, bijvoorbeeld voor de bachelor psychologie Engelstalig. Het is natuurlijk prima voor te stellen dat je voor de bachelor psychologie Engelstalig niet meer dan zoveel studenten wilt, en onderwijskundig is dat best te verdedigen. Dat is een maatregel om iets aan de instroom te doen. Is dit iets wat D66 kan steunen? Het lastige vind ik dat er op allerlei verschillende onderwerpen besluiten worden genomen die het op andere delen weer ingewikkeld maken. In die zin is het soms bijna alsof er meerdere persoonlijkheden in deze Kamer zitten. De gigantische toestroom van studenten is bijvoorbeeld een van de redenen dat we te weinig studentenhuisvesting hebben. Dit amendement is een maatregel om die toestroom in te perken. Steunt D66 dit?

**De voorzitter:**

Ook aan u het verzoek om de interrupties echt kort te houden. Dit was meer dan een minuut en dat is eigenlijk best een lange spreektijd. De heer Paternotte, D66, gaat uw gang.

**De heer Paternotte (D66):**

Ja, met de inhoud van het amendement zijn wij het volledig eens zoals ik ook bij de begroting Onderwijs gezegd heb.

**Mevrouw Keijzer (BBB):**

Ik constateer steun, voorzitter.

**De heer Paternotte (D66):**

Het is alleen zo dat het amendement wordt ingediend op de begroting. In ons eigen Reglement van Orde staat dat je eigenlijk geen amendementen mag indienen die niks te maken hebben met het onderwerp van het debat. In die zin lopen we dus het risico dat we er een beetje een janboel van maken als je bij elke wet een amendement op een andere wet indient. Aan de andere kant denken wij dat we een oppositiepartij worden en dan is het wel handig als je gewoon bij elke wet op alles kunt amenderen. Zo zou de heer Dijk het zeggen. We moeten er dus misschien nog even goed naar kijken, maar wat de inhoud betreft ...

Ik heb dit zelf vier jaar geleden ook al bepleit, toen we de Wet taal en toegankelijkheid behandelden. Je wilt namelijk toch een beetje controle kunnen hebben op de studies die echt helemaal uit de klauw lopen. Mijn bezwaar tegen de voorstellen van BBB en de motie van mevrouw Van der Plas zit daarin dat ze eigenlijk wil dat bacheloropleidingen überhaupt altijd Nederlandstalig zijn. Volgens mij is dat funest voor heel veel opleidingen aan universiteiten, voor bijvoorbeeld de hotelscholen, voor de scheepvaartopleidingen, voor de opleidingen business administration en voor heel veel studies waarvan je denkt dat die toch echt opleiden voor een internationale arbeidsmarkt. Dus ja, controle op de komst van internationale studenten is wel nodig, maar laten we nou niet zeggen dat alles weer in het Nederlands moet. Heel veel studenten willen die keuze juist heel graag.

**Mevrouw Keijzer (BBB):**

Ik houd me vast aan het woordje «eens» in de zinsnede «eigenlijk zou het via een andere procedure moeten gaan, maar ik ben het eens met de inhoud van het amendement». Ik constateer dus steun. Over het andere deel moeten we het nog maar eens een keertje hebben.

**De voorzitter:**

Zo is dat.

De heer **Paternotte** (D66):

Steun op de inhoud; dat zei ik inderdaad. Dat amendement zat eerder al een keer in een wetsvoorstel omdat het een goed voorstel was.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Paternotte** (D66):

De mbo'ers hebben zelfs nog minder kans omdat veel verhuurders en studentenhuisvesters mbo'ers weren. Daarover heb ik vorige week samen met de SP vragen gesteld. Ik zou de Minister willen vragen of hij bereid is om met de huisvesters aan tafel te gaan, zodat het voor eens en voor altijd afgelopen is met het weren van mbo-studenten uit studentenwoningen.

Voorzitter. Wat ons betreft moeten we in deze crisis zo veel mogelijk en ook beter gebruikmaken van de bestaande bouw. Bij de begroting hebben we het veel gehad over optoppen en aanplakken. In steden zijn deze stappen makkelijker. Je hebt er niet veel infrastructuur voor nodig. Wat ons betreft moeten we ook gaan kijken naar de 5 miljoen eengezinswoningen, terwijl we in Nederland 2,3 miljoen gezinnen met kinderen hebben. Heel veel ouderen wonen nu in ruime eengezinswoningen waarvan de helft van de kamers leeg staat. Er zijn eigenlijk geen geschikte seniorenwoningen of appartementen waar ze op zich wel naartoe zouden willen, maar dus niet kunnen.

Veel maatschappelijke initiatieven zijn nu bezig met oplossingen hiervoor, zoals duowonen. Die helpen door woningen te splitsen of te verdubbelen. De woningeigenaar blijft gelijkvloers beneden wonen en verhuurt, heel sociaal, de bovenwoning aan starters. Daarnaast tekenen de huurders een extra contract, waarin ze toezeggen om bij te dragen, bijvoorbeeld aan mantelzorg of hulptaken, waardoor de mensen beneden daar ook kunnen blijven wonen. Dat ontlast de bewoners en het verlaagt de huurprijs. Gemeenten zijn hier vaak wat huiverig voor omdat ze bij splitsen gelijk denken aan huisjesmelkers. Ik wil van de Minister weten of hij dit concept kent. Is hij bereid om te bekijken of dit soort initiatieven breder uitgerold kunnen worden? Wil hij gemeenten ondersteunen om een goed splitsingsbeleid in te stellen, zodat ze ondersteund worden?

Voorzitter. Ten slotte kom ik op de Wet goed verhuurderschap. Er werd net al naar verwezen. Die is in werking getreden. In februari gaan Platform31 en de gemeenten hun ervaringen daarmee delen. Die wil ik heel graag ook in de Kamer horen. We delen immers breed de behoefte om malafide verhuurders of huisjesmelkers of hoe je ze ook noemt, effectief aan te pakken en we willen gemeenten de mogelijkheid geven – die hebben ze nu inderdaad – om ze zo nodig uit hun gemeenten te weren.

De **voorzitter**:

Ik zie dat u aan het einde van uw betoog bent. Ik zie ook een interruptie van mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract. Gaat uw gang.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Over het splitsen heb ik een vraag. Een andere optie is bijvoorbeeld om mensen niet te straffen voor het feit dat ze misschien wel graag willen samenwonen. We hebben nu af en toe van die rare prikkels, bijvoorbeeld fiscaal en in het toedelen van hoogtes van inkomen. Hoe kijkt D66 daarnaar?

De heer **Paternotte** (D66):

Wat ik net zei over onzelfstandige huurwoningen ziet daar natuurlijk ook op. Je hebt inderdaad een aantal prikkels in ons systeem die maken dat er op zo'n manier gebouwd wordt dat er eigenlijk voor minder mensen plek is, terwijl je daarin juist flexibiliteit zou willen zien. Ik vind het dus een



terechte vraag. Ik hoop ook dat u uw denkkracht en ervaring in de corporatiesector gaat benutten om ook daarvoor misschien goede voorstellen te doen, want die zie ik heel graag.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**De heer Paternotte (D66):**

Dat zeg ik tegen mevrouw Welzijn, via de voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank voor uw inbreng, meneer Paternotte. Dan gaan we naar de volgende spreker van de kant van de Kamer. Dat is de heer Eerdmans van JA21. Gaat uw gang.

**De heer Eerdmans (JA21):**

Dank, voorzitter. Onlangs bracht de staatscommissie-Van Zwol, de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050, een rapport en advies uit over de gevolgen van de bevolkingsontwikkelingen. Het CBS heeft aangegeven dat we in dit scenario kunnen komen op 23 miljoen mensen in Nederland in 2050. Een van de adviezen van de commissie is daarom om een flexibele bouwcultuur richting 2050 te ontwikkelen. Door de vergrijzing zijn er steeds meer gelijkvloerse appartementen nodig en is er meer vraag naar woningen met zorg en winkels in de buurt. Maar ja, na tien tot vijftien jaar verandert de situatie en zal de vergrijzing stagneren of zelfs afnemen en zal de woningvraag dus weer veranderen. De woningproductie zal dus in de eerste jaren moeten worden opgeschaald om vervolgens daarna weer af te nemen tot zo'n 25.000 woningen per jaar. Hoe kijkt de Minister tegen de visie van de staatscommissie aan over woningbeleid in de komende jaren, en vooral naar die opgaande lijn en de dalende trend daarna?

Wat mij betreft kom je bij het lezen van dit rapport uiteindelijk tot twee vragen. De eerste betreft natuurlijk het migratiesaldo. Daar kom ik zo meteen nog op terug. Bouwen we niet puur voor wat wij uiteindelijk aan migratie overhouden, die 100.000 per jaar? Hoe ziet de Minister dat? Daarop kom ik zo nog even specifiek terug. Twee. Hoe vol willen we Nederland bouwen? Hoe vol moeten we in Nederland bijbouwen? Moeten we niet veel meer doen op oppervlaktes waar we al woningen hebben staan in plaats van alle ruimtes vol te plempen? Dus wat ons betreft: waar het kan meer families bij elkaar laten wonen, studenten idem, schotten eruit, herintroductie van de bejaardentehuizen en combinaties maken van wonen en zorg.

Wij zien dat de woningnood nu groter is dan ooit. De woningbouw zelf zakt in een steeds dieper dal. Ik heb een medewerker, gewoon een van een stel met een kindje op komst. Hij zegt: «Joost, ik probeer een betaalbare woning te vinden in de Randstad op Funda. Binnen één dag was de woning al weg. Die kon niet eens meer bezichtigd worden. Er waren al 30 mensen die een bod hadden gedaan». Kortom, binnen één dag is een huis al verdwenen voor starters, voor jonge stellen.

Het Economisch Instituut voor de Bouw zegt ook dat er in twee jaar tijd een afname van 25% van het aantal bouwvergunningen was. Woningcorporaties beloofden tot 30.000 woningen, sociaal en middenhuur, te bouwen, maar ze kwamen niet verder dan 7.000, aldus het CBS. Ook aan de onderkant en in het middensegment gaat het dus mis.

Kortom, wij ontvingen de brief van de Minister van gisteren met een hele sombere boodschap. Het kabinet streeft naar 100.000 nieuwe woningen maar dat gaan we gewoon niet halen. Ik geloof dat het De Telegraaf was die zich afvraagt of het nu de Minister van een papieren werkelijkheid is. Hoe ziet de Minister dat zelf? Gaan we het alleen op papier redden of komt er in de praktijk wel wat van terecht?



Voorzitter. Wat is op dit moment de boodschap voor de starter of het stel als je in de bloei van je leven zit en geen enkel uitzicht hebt om je huis te kunnen verlaten omdat je groter wil wonen, of omdat je inderdaad van je zolderkamer bij je ouders af wil? Hoe staat het bijvoorbeeld met de concrete oplossing die volgens mij van de VVD en D66 afkomstig was, om recreatieparken permanent te kunnen laten bewonen? Dat initiatief is volgens mij gestart. Wij zijn erg benieuwd. Hebben er zich al parken gemeld bij de Minister? Loopt dit? Is er genoeg interesse vanuit van de wereld van recreatieparken?

Voorzitter. Illustratief en pijnlijk voor de woningproblemen is natuurlijk de huisvesting van statushouders. Daar hebben we het vaker over gehad, ook in deze commissie. In 2023 kon 80% van de gemeenten niet voldoen aan de norm voor de huisvesting van statushouders. Hoogleraar Boelhouwer is heel duidelijk. Hij zegt: de asieltoestroom is zo toegenomen dat sociale huurwoningen totaal onbereikbaar worden voor de mensen die daarop zitten te wachten. EenVandaag berichtte dat zo'n 6.000 tot 6.500 statushouders nog in de wacht zitten. Kortom, een simpele rekensom leert ons dat we voor 1 juli van dit jaar meer dan 25.000 statushouders gehuisvest moeten hebben. Mijn vraag aan de Minister is de volgende. Wat verwacht hij van het komende halfjaar, wetende dat 80% nu al niet aan die norm kan voldoen? Is het totaal aan migratie, dat wil zeggen asiel, arbeid, studie en gezin, niet een onneembare vesting gezien de schaarse woningvoorraad?

We zijn wel blij met een aangenomen motie van JA21 voor een rapport over die verschillende aspecten, de druk op de woningvoorraad vanuit migratie, asiel, gezin en studie. Ik moet zeggen dat die motie prima is afgedaan. Maar feitelijk kan je eigenlijk niet meer bouwen op zo'n groei. Dat zegt ook onderzoeksbureau ABF. In mijn eigen woorden: we praten over de woningmarkt, maar als je het niet over migratie hebt, kom je ook met bouwen niet toe.

Voorzitter, ik weet eigenlijk niet hoeveel tijd ik nog heb.

**De voorzitter:**

U heeft nog een minuut, ruim een minuut.

**De heer Eerdmans (JA21):**

Dan eindig ik met twee evergreens. Dat is namelijk de nieuwe stad van JA21. Die is nog steeds pending. Nanninga- of Eerdmanscity, er zijn diverse namen voor verzonnen, maar het gaat om het volgende. We kunnen een hele provincie uit de grond stampen. Waarom lukt dat niet met een nieuwe stad? Ik heb gepleit voor de Markerwaard; daar zou het kunnen. In één klap 100.000 woningen erbij in plaats van al het groen opvreten dat we nog in ons stedelijk gebied hebben. Dat laatste lijkt me echt de verkeerde weg. Dan is het veel beter te kiezen voor een nieuwe stad. Hoe kijkt de Minister daarnaar? Zou dat kunnen lukken? Is het een van de opties die behoren tot uw gereedschapskist?

Voorzitter, tot slot. De pechgeneratie studenten heeft het heel zwaar gehad en heeft het nog steeds zwaar. Het is natuurlijk goed nieuws dat de studieschuld nu minder zwaar meeweegt bij het aanvragen van een hypotheek. Oké, dat is mooi nieuws, maar het is toch een klein beetje een doekje voor het bloeden. Ziet de Minister mogelijkheden om op korte termijn maatregelen te nemen om dit uit te breiden, zodat studieschuld ... Ja, het is nog steeds een schuld, maar kan het, zoals eerder beloofd, misschien tijdelijk op een andere manier geregeld worden, zodat een studieschuld geen enkele belemmering vormt voor het krijgen van een hypotheek? Ziet de Minister daar mogelijkheden toe?

Voorzitter, hier laat ik het bij.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Eerdmans van JA21. Dan gaan we door met de inbreng van de heer Dijk van de SP. Gaat uw gang.

De heer **Dijk** (SP):

Dank u wel, voorzitter. De markt heeft heel veel cruciale zaken van het leven van mensen moeilijker gemaakt: de energiemarkt biedt een energietekort, de arbeidsmarkt werkt niet en de woningmarkt veroorzaakt woningnood. Het betreft allemaal zaken waar het woord «markt» in zit: energiemarkt, arbeidsmarkt, woningmarkt. Al deze markten werken niet omdat de markt er niet thuishoort. De markt moet eruit en de mensen moeten er weer over gaan. Jarenlang zijn niet de belangen van mensen gediend, maar hebben liberalen de belangen van de markt gediend. «Vastnietgoedinvesteerders» en huisjesmelkers kregen vrij spel en vulden hun zakken, terwijl starters, huurders en jongeren zich scheel betalen. Op de liberale woningmarkt mag je als huurder alleen betalen en zijn het huisjesmelkers die bepalen. Zo is het punt bereikt waarop enkelen vele huizen bezitten, terwijl anderen geen dak boven hun hoofd hebben, dit niet kunnen vinden, dit niet kunnen betalen of in een woning vol met schimmel, vocht, tocht en kou wonen.

Deze problemen zien we voornamelijk terug in onze volkswijken en dorpen in regio's met een lage sociaaleconomische klasse. Daar concentreren de problemen zich. We zien huisjesmelkers die huizen en straten opkopen om zo veel mogelijk studenten en arbeidsmigranten op te hokken. We zien dat de huisvesting van statushouders zich concentreert in buurten en wijken waar de allergeoedkoopste huurwoningen staan. Daar komen ook de mensen met psychische problemen en mensen met een drugs- of een alcoholverslaving terecht. De combinatie van bewoners die de klappen van de rijksbezuinigingen hebben opgevangen en de concentratie van kwetsbare groepen zorgen voor spanningen in buurten en tussen mensen. Daarom pleit de SP al langer voor een actief spreidingsbeleid van kwetsbare groepen. Ook in buurten waar nu geen of weinig sociale huurwoningen staan, moeten meer sociale huurwoningen worden gebouwd. De markt is hier niet toe in staat. Deze is niet in staat om betaalbaar te bouwen, om gemengd te bouwen en om voldoende te bouwen.

De hoogste huurverhoging in 30 jaar komt eraan. De vraag is: wordt het Hugo de Huurverhoger, wordt het Hugo de Huurverlager, of bevriest en verlaagt de Kamer zelf de huren? Corporaties zijn allang bezig met de huurverhoging. Zo hebben corporaties in Den Haag waaronder Staedion, Haag Wonen en Hof Wonen al laten weten te streven naar een huurverhoging van 5,3%, terwijl het Nibud waarschuwt dat de koopkracht van de meeste Nederlanders stijgt, behalve die van de laagste inkomens. Ik noemde het net al in een interruptie. Voor de verkiezingen werd onze motie voor een huurbevriesting weggestemd. Maar er is goed nieuws, want we kunnen het nu regelen. Een meerderheid van 78 leden is namelijk voor: de SP, GroenLinks-Partij van de Arbeid, Partij voor de Dieren, DENK, Forum voor Democratie, Volt en ook de PVV, mits deze natuurlijk niet gedraaid is de afgelopen weken, dus dat gaan we nog zien. Het moet nu. Tegen al die partijen die het over «bestaanszekerheid» hebben gehad, zeg ik: het moet nu! De huurverhoging gaat op 1 juli in. De vorige keer dat we de huren bevroren, in 2021, regelden we het in februari en dat was nog net op tijd. Ik ga het nogmaals herhalen: mensen kunnen niet wachten. Vrijesectorhuurders krijgen een nog hogere huurverhoging van wel 5,5%. Na mei 2024 mogen de huurprijzen in de vrije sector met maar liefst met 6,8% stijgen, terwijl 60% van de commerciële huurders al meer dan 40% van hun inkomen kwijt is aan woonlasten. Daarom zegt de SP: sloop de markt maar zorg direct voor een volkshuisvestelijk alternatief en koop verkochte sociale huurwoningen terug. Wie trouwens even op Funda gaat kijken, ziet nu weer overal sociale huurwoningen te koop staan. Koop deze terug en bouw sociale huurwoningen, ook voor de middeninkomens. Stop

het tekort aan sociale huur door te stoppen met de verkoop, de sloop en de liberalisatie van sociale huurwoningen. Dan het bouwen. Partijen buitelen de afgelopen jaren over elkaar heen door te roepen welke aantallen woningen er gebouwd moeten worden. Feit is nog steeds dat er te weinig gebouwd wordt. Het werd net al aangehaald dat het Economisch Instituut voor de Bouw en de ING ook een behoorlijke krimp in de bouwsector voorspellen. Laat woningbouwcorporaties dus bouwen voor lage én middeninkomens. Maak daarvoor geld vrij. Schaf de winstbelasting op woningbouwcorporaties af en schaf ook de ATAD voor de woningbouwcorporaties af.

Tot slot heb ik nog een belangrijk punt om hieraan toe te voegen. Zorg dat het ook geldt voor de verkoop van grond, zodat gemeenten fatsoenlijke prijzen kunnen betalen voor grond en sneller kunnen overgaan tot volkshuisvesting en het bouwen van betaalbare huurwoningen. Naast de volkshuisvesting, die vermarkt is, is namelijk ook onze grond aan de grillen van de markt overgelaten.

Ik kom op de dakloosheid. Nederland heeft afgesproken dat in 2030 dakloosheid uitgebannen moet zijn. Ondertussen zien we dat veel daklozen op straat boetes krijgen en dat de opvangen overvol zitten. We weten niet eens precies hoeveel mensen dakloos zijn of dreigen te raken. De cijfers uit de ETHOS-telling geven aan dat slechts 30% van de getelde daklozen op straat leeft of in een opvang verblijft. 70% verblijft op andere plekken, zoals op de bank bij vrienden, kennissen of bekenden. Ook hiervoor geldt dat geen enkele markt deze mensonaardige situaties gaat oplossen. De beste oplossing voor dakloosheid is een dak. We moeten de woningmarkt afbreken en bouwen aan echte volkshuisvesting.

Tot slot kom ik op de jongeren. Overal waar we bewegingen van woonstrijd zien, zien we dat jongeren deze gestart zijn of dat ze hierin vooroplopen. Dat is niet gek. Ik noemde het net al in een interruptie over huisjesmelkerij. Ook in de strijd tegen huisjesmelkers zijn het altijd jongeren die vooroplopen. Ik hoor dan hier verhalen, nu ook weer, dat beleggers het allemaal heel moeilijk hebben en in protest komen. Ik kijk uit naar een tribune vol met huisjesmelkers, met commerciële particuliere investeerders, die hier in protest komen tegen beleid dat wij hier zouden gaan voeren. Dat gaat dan om beleid om ervoor te zorgen dat de macht van de markt gebroken wordt en het weer gaat over de zeggenschap van mensen die een woning zoeken of die een woning huren en op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning, zoals starters.

Ik kom nu echt bij het slot. Jongeren winnen nu bijvoorbeeld wel zaken als het gaat om Change-. Vervolgens blijven deze verhuurders de jongeren trainen door telkens een voor een rechtszaken tegen hen te beginnen. Bij de Huurcommissie moet hier ook een oplossing voor gevonden worden. Mijn vraag aan de Minister is als volgt. Nu doet de Huurcommissie moeilijk omdat alle jongeren een voor een en individueel een zaak moeten starten. Dit speelt huisjesmelkers in de hand en moet veranderen. Ik wil graag van de Minister horen hoe hij dit gaat aanpakken.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Dijk. Er is een aantal interrupties, te beginnen bij de heer Paternotte van D66. Gaat uw gang.

**De heer Paternotte (D66):**

De heer Dijk doet een duidelijke oproep voor dat protest van huisjesmelkers. Ik zie hier al zo'n parade van Maserati's voorbijtrekken, waarvan ik me overigens ten zeerste afvraag of die wel passen op de parkeerplaatsen die we hierbeneden hebben. Ik constateerde ook dat de heer Dijk de term «vastnietgoedinvesteerders» heeft gecoid. Vroeger had de SP altijd «de huisjesmelker van het jaar». Waar is die eigenlijk gebleven? Die werkte toch ook goed om de punten onder de aandacht te brengen?

De heer **Dijk** (SP):

Nou, meneer Paternotte, dat is hartstikke leuk. Ik heb hier namelijk nog een alinea staan die ik had overgeslagen. Deze gaat er inderdaad over dat wij, onze SP Jongeren, afgelopen week aan Change= de «huisjesmelker van het jaar»-award hebben aangeboden. Dat doen wij nog steeds en dat is inderdaad een manier van naming-and-shaming. De reden waarom ik zojuist verwees naar de tribune, is de volgende. Toen wij in Groningen de huisjesmelkers, die Maseratitypes, hard aanpakten, kwam er inderdaad een tribune vol met huisjesmelkers in het geweer. Dat liet precies zien wat er mis was: we kwamen aan hun geld en we namen het op voor de huurders. Het is tijd dat ook hier in deze Kamer niet wordt gekozen voor de belangen van het grote geld, van die «vastnietgoedinvesteerders», maar dat er wordt gekozen voor de belangen van huurders, die jarenlang te veel betalen en wier rechten zijn ontnomen. Ze kunnen een voor een wel rechtszaken beginnen, maar het enige wat echt werkt, is een collectieve actie. Die zal vanuit de politiek moeten komen.

De **voorzitter**:

Ik zie dat u nog een interruptie heeft, van mevrouw Keijzer van de BBB.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik vroeg me zo af of de op zichzelf trouwens fantastisch geformuleerde tirade van de heer Dijk nou eigenlijk helpt. Daar waar mensen zich asociaal gedragen, sta ik aan zijn kant. Maar ik denk dat die vastgoedinvesteerders of die particulieren die geld te investeren hebben, niet zullen komen. Die gaan met hun geld wel ergens anders heen waar ze woningen bouwen. Voordat je een woning hebt neergezet, moet je een tonnetje of drie neerleggen. Dat haal je door de jaren heen terug via huurpenningen. Als je op een gegeven moment denkt «weet je, het lukt mij niet», dan ga je wel ergens anders dat huis bouwen en verhuren. Is er ruimte in het hoofd van de heer Dijk voor die nuance?

De **voorzitter**:

De heer Dijk. De vraag luidt: is er ruimte voor nuance?

De heer **Dijk** (SP):

In deze markt niet. Daar zal ik gewoon heel eerlijk over zijn. De mooiste periode van volkshuisvesting was rond de wederopbouw. Toen werden de mooiste volkshuisvestelijke projecten in grote steden, met betaalbare woningen voor toen nog de arbeidersklasse – ik zou ze nu «betaalbare woningen voor de werkende klasse» noemen – door echte woningbouwverenigingen opgezet. De beste architecten werden daarvoor ingezet. We leven nu in een van de rijkste periodes in de geschiedenis van de mensheid. We zijn een van de rijkste landen ter wereld. Als het ons met elkaar niet lukt om een mooi – ik heb het ook over schoonheid – en betaalbaar dak boven het hoofd van mensen te organiseren ... Ik heb het dan niet over die «vastnietgoedinvesteerders». Die hebben we helemaal niet nodig; die zijn helemaal niet nodig.

In de tijd waarover ik zojuist sprak, werd er gewoon geïnvesteerd en werden de beste architecten ingehuurd. Ze bouwden de mooiste wijken. En nogmaals, ze waren betaalbaar, vol schoonheid en met pracht en praal. Het allerbeste was nog dat huurders zeggenschap hadden over de woningbouwverenigingen. Het waren geen corporaties, maar verenigingen met zeggenschap. Als je dan bij een vereniging aanklopte en zei «er zit schimmel in mijn badkamer», werd je geholpen. Dan hoefde je niet eerst door achttien lagen van het corporatiesysteem heen en kwam je niet bij een particuliere investeerder, zoals Change=, die de deur niet eens opendeed of de telefoon niet opnam. Dan hoefde je als jonge huurder, die echt wel iets beters te doen heeft, niet de hele dag achter een «vastnietgoedinvesteerder» aan te gaan. Het spijt me zeer, mevrouw Keijzer, maar

kunnen we die tijd alsjeblieft vaarwelzeggen? Vroeger was niet alles beter, maar dit was echt véél beter.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik ben blij met die laatste woorden. Er zijn natuurlijk heel veel boeken geschreven en verhalen verteld over corporatiehuizen waar het ook heel erg mis was. Ik ga toch nog even terug. De heer Dijk krijgt toch ook weleens mails van een particulier die twee appartementen heeft en verhuurt? Die moet inmiddels door alle fiscale maatregelen van nu waar de SP nog een schepje bovenop wil doen, geld toeleggen op het verhuren van die woningen. Ik blijf toch op zoek naar de nuance bij de heer Dijk, want anders komen we er niet met elkaar. Vergeet de gedachte dat de overheid die miljoen woningen neer kan zetten. Vergeet het, want anders neem je ook je eigen achterban keihard in de maling.

De heer **Dijk** (SP):

Over die miljoen woningen zijn hier volgens mij terechte dingen gezegd. Ik wil die ook graag herhalen. Wat de internationale studenten betreft heeft mijn partij altijd gezegd dat je die een halt toe moet roepen. Juist in de studentensteden zorgen die voor een enorme chaos op de woningmarkt.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Daar heb ik het niet over, voorzitter. Even de orde bewaken.

De heer **Dijk** (SP):

Het gaat wel over bouwen. Hetzelfde geldt voor arbeidsmigratie. Volgens mij is het mijn partij geweest die vanaf de jaren tachtig heeft aangegeven wat voor soort extreme problemen dit veroorzaakt, met name in de volkswijken en -buurten. We zien het nu ook nog in dorpen en het plattelandsgebied.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Daar ging mijn vraag niet over.

De heer **Dijk** (SP):

Ik kom op uw vragen terug. Wat betreft het bezit van woningen zei ik net het volgende. We hebben een situatie gecreëerd waarin enkele mensen vele woningen bezitten, maar sommige mensen helemaal geen woning hebben en deze niet kunnen vinden. Het gaat zo ver dat starters later beginnen met bijvoorbeeld gezinsvorming. Dat is een heel persoonlijke ingreep op het leven van mensen. Ja, dan is de SP inderdaad ... Mevrouw Keijzer zegt: u gaat allemaal fiscale maatregelen nemen. Nee, dat heb ik niet gezegd. Wij vinden vooral dat je moet stimuleren dat woningbouwcorporaties ook voor de middeninkomens gaan bouwen. Een stad als Wenen doet dat heel goed. Daar kan men tot hoge middeninkomens nog een betaalbare huurwoning vinden. Dat betreft trouwens ook volkshuisvesting en er is ook een vereniging waarover huurders de zeggenschap hebben.

Als het gaat om particulier bezit van woningen vind ik het een probleem in dit land dat sommige mensen twee of drie woningen hebben, terwijl andere mensen geen woning kunnen vinden. Ja, dat vind ik een probleem, ook als zij die verhuren voor zichzelf om hun studerende kind erin te laten wonen, met nog drie andere kamers. We weten allemaal dat het optelt. Dat komt op € 2.500 per maand. Reken maar door, je kan zo doorgaan. Dat is ook een vorm van huisjesmelkerij. Die vind ik minder verwijtbaar, maar als sommige mensen geen woning bezitten terwijl anderen twee woningen hebben, dan is dat eigenlijk al meteen een probleem in deze samenleving.

**De voorzitter:**

Ik kijk naar mevrouw Keijzer. Zij heeft geen vervolginginterruptie. Dan gaan we naar mevrouw Welzijn van NSC. Gaat uw gang.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik was inderdaad heel eventjes benieuwd naar wat de heer Dijk precies bedoelt met «het stevig aanspreken van de verhuurders». Ingeval mensen zich misdragen, ben ik het roerend met hem eens. Maar ik heb ook mensen aan de lijn gehad die voor hun pensioen moeten sparen, omdat zij zelf voor hun pensioen moeten zorgen. Zij hebben echt slapeloze nachten en ook heel veel stress. Ik zou het in ieder geval spijtig vinden als we iedereen over één kam scheren. Daarom heb ik de volgende vraag. Ziet u ook verhuurders in de vrije sector die wat u betreft toch als bonafide aangemerkt zouden kunnen worden?

**De heer Dijk (SP):**

Ik moest even de laatste zin afwachten. Ja, dat was net ook mijn antwoord. Natuurlijk is die nuance er. Wij zeggen niet dat je het voor de mensen die nu meerdere woningen hebben, in één keer onmogelijk moet maken. Een zelfwoonplicht bijvoorbeeld, die in heel veel steden wordt ingevoerd, vinden wij een fantastisch middel. Dat is een fantastisch middel om ervoor te zorgen dat niet iedere woning die vrijkomt een beleggingsobject wordt. Ik snap uw punt wel betreffende mensen die een beleggingsobject willen gebruiken als pensioenvoorziening. Ja, dames en heren, dan moeten we onze pensioenen beter organiseren en niet willekeurige mensen die het toevallig kunnen betalen, een woning laten opkopen en die vervolgens als beleggingsobject laten gebruiken om in hun pensioen te kunnen voorzien. Dat is een beetje gek. Dan moeten we in één keer iedereen een tweede woning geven omdat ze anders geen goede pensioenvoorziening hebben. Dat is toch heel raar? Dus ja, ik snap die nuance wel.

Nogmaals, het is een heel krom principe als sommige mensen in een land geen woning hebben terwijl andere mensen er twee, drie, vier of meer hebben. Ik zou het verder uitbreiden van de huidige situatie te allen tijde willen voorkomen. Het is in dit land immens moeilijk om aan eigendomsrechten te komen. Als het daadwerkelijk huisjesmelkers zijn die echt over de schreef gaan, zegt de SP: ja, dan moet je wél overgaan tot onteigening. Maar dat geldt niet als het, zoals u zegt, mensen betreft die een of twee woningen hebben, deze verhuren en de afgelopen tijd op die huurinkomsten gerekend hebben. Dat is een ander verhaal. Maar het blijft een vreemd principe dat sommige mensen geen woning of dak boven hun hoofd hebben terwijl andere mensen meerdere daken of woningen hebben. Daar moet je van af.

**De voorzitter:**

Zag ik De Hoop nog twijfelen over een interruptie? Nee, dat is niet het geval. Ik controleer het maar even om te voorkomen dat ik u oversla. Ik dank de heer Dijk voor zijn inbreng en zijn beantwoording. Dan gaan we door naar de heer Stoffer van de SGP voor zijn inbreng.

**De heer Stoffer (SGP):**

Dank, voorzitter. Ik vervang vandaag mijn collega Flach, die een debat over de Landbouwbegroting heeft. Hij zei dat dit commissiedebat zo belangrijk was – als ik het zo hoor, geloof ik ook dat dat waar is – dat ik hem vanmiddag toch echt moest vervangen. Vandaar dat ik hier ben. Voorzitter. De Staat van de Volkshuisvesting is best lastig in één woord te vangen. Het is in ieder geval «uitdagend». Dat geldt niet alleen voor de Minister maar ook voor woningcorporaties die aan de bak moeten, voor de starter die steeds lastiger een huis krijgt en voor gezinnen die niet kunnen doorstromen naar een grotere woning. Het is ook uitdagend voor



een huurder, die soms met enorme stijgingen in de huurprijs geconfronteerd wordt. Ook sommige verhuurders zitten in uitdagende tijden. De regels voor de middenhuur zijn de afgelopen periode flink aangehaald. Tegelijkertijd zien we dat er ook door verhuurders veel woningen verkocht worden en dat er daardoor minder huuraanbod lijkt te komen. Mijn eerste vraag aan de Minister is dan ook: hoe worden op dit moment marktpartijen in staat gesteld om wel te blijven bouwen, zodat het aanbod op een redelijk peil blijft?

De SGP wil dat ook woningcorporaties meer middenhuurwoningen gaan bouwen, maar woningcorporaties hebben weinig geld voor investeringen in het middenhuursegment. Mijn vragen daarover zijn als volgt. Kunnen geborgde leningen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw daaraan bijdragen en zou de Minister willen onderzoeken of dat een goede oplossing is? Ziet de Minister andere mogelijkheden om de bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties te stimuleren?

Voorzitter. Het aantal bouwvergunningen daalt en de komende jaren vreest de SGP een bouw dip, bijvoorbeeld door de hoge rente of door gestegen bouwkosten. Ook het overvolle elektriciteitsnet zet een rem op de plannen. Er wordt nu al veel gepraat over de woningbouwproductie tot 2030, maar ook daarna blijven extra woningen hard nodig. Voor een woning die in 2031 opgeleverd wordt, moet nu al een idee zijn. Hoe ziet de Minister dat en hoe geeft hij die vooruitblik na 2030 vorm? Woningbouwcorporaties zitten wat dat betreft in een lastig parket. Tot het eind van dit decennium hebben ze voldoende in kas voor de bouw en verduurzaming van sociale huurwoningen, maar daarna dreigt er een stevig tekort. Hoe wordt daarop ingespeeld en welke langjarige financiële zekerheid kan de Minister de woningcorporaties bieden?

Over de Wet betaalbare huur gaan we het nog uitgebreid hebben. De Raad van State had op het oorspronkelijke voorstel vrij stevige kritiek en ik ben benieuwd wat er met deze kritiek is gedaan. Er moet inderdaad iets gedaan worden aan de betaalbaarheid van huren, maar tegelijk is het aanbod ook belangrijk. Het aanbod van middenhuurwoningen is al laag en dat mag niet nog verder dalen. Betaalbare huren en voldoende aanbod kunnen volgens de SGP prima samengaan, maar dan moet je investeringen wel aanjagen en ook met voorspelbaar beleid komen. Zijn er met de wet voldoende investeringen goed geborgd en hoe wordt voorkomen dat de verhuurders hun woning verkopen of niet meer gaan bouwen?

Voorzitter. Gisteren is er nog een brief gekomen over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dat is wat de SGP betreft broodnodig. Terwijl starters geen woning kunnen vinden, staan er duizenden gebouwen leeg. Terwijl de doorstroming van ouderen stopt, liggen er al veel kansen voor het bouwen van mantelzorgwoningen, bijvoorbeeld op eigen kavels. Wordt hierbij ook nadrukkelijk gekeken naar het versoepelen of afschaffen van de regelgeving? Vaak betreft dit ook gemeentelijk beleid. Hoe worden gemeenten aangespoord om alternatieve woonvormen echt mogelijk te maken?

Voorzitter. Als we de woningnood willen oplossen, moet er stevig gebouwd worden. Daarbij is de inzet van gemeenten en provincies hard nodig, maar ik hoor van SGP'ers signalen uit Zuid-Holland die mij erg verontrusten. Zo ligt er het voorstel vanuit de provincie om woningbouwlocaties groter dan 3 hectare niet meer toe te staan. Wat is hierop de reactie van de Minister? Vanuit de meer landelijke gemeenten hoor ik dat zij graag willen bouwen en zelfs concrete plannen hebben, maar dat zij door deze nieuwe regel worden belemmerd in hun woningbouwplannen. Is de Minister het erover eens dat de beperkende regel een rem zet op de woningbouw? Hoe gaat de Minister voorkomen dat Zuid-Holland te weinig bijdraagt aan de bouwproductie, zeker ook gezien de lage plancapaciteit in die provincie? Zuid-Holland hanteert bovendien strengere eisen als het gaat om de betaalbaarheid van woningen. De SGP is groot voorstander van het bouwen van betaalbare woningen. Voor onze



starters is dat toch wel de belangrijkste categorie. Tegelijkertijd heb je ook duurdere woningen nodig om bouwprojecten financieel rond te krijgen. Wat is de reactie van de Minister op deze strenge regels rond betaalbaarheid en hoe voorkomt hij dat dit soort regels de bouw van woningen in de weg loopt?

Voorzitter. Onlangs verscheen er een stevig rapport over demografische groei. Het ligt hier onder mijn papieren en ook collega's refereerden er al even aan. Ik heb het nog niet helemaal uit, maar op basis van wat ik tot nu toe heb gelezen – ik ben ongeveer op de helft – moet ik zeggen dat het echt een goed en interessant rapport is. Hierin gaat het ook over de gevolgen van de veranderende demografie op de woningmarkt. De toename van het aantal migranten en ook gezinsverdunding hebben grote effecten op de woningmarkt. Juist volkshuisvesting heeft een sterke demografische component. Ik zou willen dat daar meer aandacht voor is, juist als het om de Staat van de huisvesting gaat. Ik kan me voorstellen dat deze Minister in de korte periode die hij wellicht nog heeft – het zou ook nog lang kunnen duren – zegt dat hij daar waarschijnlijk niet meer al te veel in te betekenen heeft. Ik zou dan hier in ieder geval op tafel willen leggen dat wat de SGP betreft een nieuw kabinet hier echt veel en veel meer aandacht voor moet hebben. Mijn buurman is daar een beetje mee bezig en zei dat hij het in ieder geval een heel goed rapport vond. Misschien dat het in de toekomst goed kan komen. Je weet het maar nooit. Ik hoop eigenlijk dat deze Minister er gewoon nog een enorme zet aan kan geven. Hij kijkt zo opgewekt, voorzitter. Volgens mij wil hij het ook echt. Ik ben benieuwd naar zijn reactie.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Stoffer van de SGP. Dank voor uw inbreng. Ik kijk even rond. Er zijn geen vragen. Dan gaan we door naar de heer Madlener van de PVV. Gaat uw gang. U heeft zes minuten.

**De heer Madlener (PVV):**

Voorzitter, dank u wel. Het is een goed rapport, maar wij hebben dat natuurlijk nooit nodig gehad. Wij wisten immers allemaal al dat die massa-immigratie tot grote problemen leidt op tal van terreinen, waaronder de woningmarkt. De volkshuisvesting in Nederland laat zich wat dat betreft eenvoudig omschrijven als «veel volk en weinig huisvesting». De puinhoop die deze regeringspartijen er de afgelopen tien jaar van gemaakt hebben, is dan ook niet te overzien. Er zijn 1 miljoen mensen in tien jaar bij gekomen zonder de huizen te bouwen. Dat komt bijna allemaal door het immigratie- en asielbeleid. We hebben enorm veel achterstanden geïmporteerd en daar maak ik me ernstige zorgen over. We weten allemaal nog dat dweilen met de kraan open geen zin heeft. Die instroom moet dus naar beneden. Dat is uiterst belangrijk. Ik hoop dat alle linkse partijen die hier het woord hebben gevoerd, begrijpen dat het geen zin heeft om allemaal kippenhokken te gaan bouwen zonder dat je die immigratiekraan dichtdraait. De gevolgen zijn dus ernstig. Mensen kunnen niet meer op zichzelf gaan wonen. Huizen zijn peperduur en onbetaalbaar. Het betreft een eerste levensbehoefte. Ik zie ook een aantasting van onze welvaart.

Nou zou je zeggen: we gaan lekker huizen bouwen. Dat is goed voor de economie en leuk voor al die mensen die willen doorstromen naar een mooiere of passendere woning, én voor de starters natuurlijk. Maar het ruimtelijkeorderingsbeleid in Nederland zit volledig op slot. De hedendaagse begrippen in ruimtelijke ordening zijn «verdichten», «inbreiden», «duurzame verstedelijking» en «de compacte stad». Het is dus allemaal dichter op elkaar en iedereen in een klein appartementje. Die nieuwe appartementen zijn vaak ook donker, valt mij op. Daarbij hebben we nog de stikstofproblemen, de stroomproblemen, de waterleidingproblemen en de dure milieueisen voor nieuwe woningen. Het is dus echt een puinhoop

qua regelgeving. Het is dan ook helemaal niet gek dat we in deze situatie zitten. Het is jammer dat D66 het nog niet helemaal doorziet, maar die leeft in een andere bubbel. Het bouwen aan de randen van steden en dorpen is bijna onmogelijk door alle regelgeving. Ik hoop dat de nieuwe Omgevingswet hier enige ruimte voor gaat bieden. Wat denkt de Minister van de nieuwe Omgevingswet? Geeft die misschien iets meer vrijheid om woningen te bouwen? We hebben 8 miljoen woningen in Nederland. Er moet ongeveer 10% bij. Als alle gemeenten 1% per jaar bouwen, zijn we over tien jaar uit de problemen, als we tenminste die immigratiekraan tegelijkertijd dichtdraaien.

De gemeenten zijn nu echter bezig met heel andere taakstellingen, namelijk het bouwen en door de strot duwen van windmolens, en het huisvesten van asielzoekers. Ik heb hier hele lijsten met gemeenten en taakstellingen: zoveel windmolens en zoveel asielzoekers. Dat moet anders. Er moeten geen windmolens en asielzoekers komen, maar huizen. Geef die gemeenten dus een taakstelling en verruim ook de mogelijkheden. Er zijn heel veel mensen en heel veel initiatieven van mensen die een huis willen bouwen. We hebben nu die linkse «tiny house»-mode. We hebben al veel te veel tiny houses in Nederland. Dat zijn recreatiewoningen, maar daar mag je dan weer niet permanent in wonen. Stop dus met die «tiny houses»-gekte en ga gewoon de recreatiewoningen vrijgeven. Mensen willen dat ook: een leuk, klein vrijstaand huisje met een eigen tuintje. Heerlijk! De excessen die het eventueel geeft, moeten natuurlijk wel aangepakt worden, maar er zijn ook heel goede voorbeelden. Ook de woonwagenstandplaatsen worden vaak weggesaneerd, eveneens een vorm van vrij wonen. Misschien moeten we die maar meer omarmen en zeggen: laat mensen lekker zelf weten hoe ze gaan wonen.

Ik kom op de ontwikkeling. Ik heb de woondeals van deze Minister eens bekeken en maak me daar wel ernstige zorgen over. Mede gelet op dat verdichten, het inbreiden, het iedereen op elkaar proppen en dan ook nog in de Randstad – in de Randstad zijn namelijk de meeste immigranten – maak ik me ernstige zorgen over de kwaliteit. Wat voor wijken bouwen we nu? Het zijn allemaal grote wijken. Die zitten dan met twee derde betaalbaar. Het worden eigenlijk allemaal kippenhokken. De woningen die er gebouwd worden, worden niet verkocht omdat mensen denken: ik ga niet vijf ton voor een slecht huis betalen. Je ziet dat de kwaliteit er enorm onder lijdt. Iedere tijd heeft zo z'n kenmerken. Een jarentwintigwoning was vaak heel goed gebouwd. Een jarendertigwoning vinden we ook allemaal heel leuk. In een jarenvijftigwoning wil je eigenlijk liever niet wonen. Ik ben dus heel benieuwd wat de Hugo de Jongewoningen over twintig jaar voorstellen. Worden dat de nieuwe achterstandswijken? Als ik zo zie wat er nu geprojecteerd wordt ... Mensen kunnen geeneens hun auto meer kwijt. Er worden heel veel kleine betaalbare huisjes ontwikkeld, zonder parkeerplaats. Ik stel wijken voor waar kinderen buiten kunnen spelen, waar vogels, egels en vlinders rondlopen en -vliegen. Ik doel op de duurzame wijk, waar het veilig is en waar je ruimte hebt. Gewone ouderwetse wijken worden niet meer gemaakt.

Het wordt allemaal verdicht en ingebreed, en de laatste open ruimtes worden volgebouwd. Ik vind het een nachtmerrie hoe Nederland omgaat met de ruimte die we aan mensen geven. Wonen is een recht en wonen is ook belangrijk voor mensen, maar dan moet je wel goed wonen. Ik heb ook op driehoog-achter gewoond in een stad. Daar werd ik niet vrolijk van en heel veel mensen worden daar niet vrolijk van. Ik heb ook nooit gedroomd van een sociale huurwoning. Die heb je tijdelijk of als je begint, maar het liefst wil je doorstromen naar een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning. Bouw dus voor de doorstroming en ga je niet helemaal blindstaren op al die betaalbare woningen, want te veel betaalbare woningen op één plek geven gewoon hele slechte woningen.

De SP vindt die Chinese of Oost-Europese ontwikkelingen misschien een heel leuk idee, maar ik maak me zorgen over de kwaliteit.

De **voorzitter**:

De heer Madlener, dat roept op tot een interruptie van de heer Dijk van de SP.

De heer **Dijk** (SP):

Ik kom in heel veel buurten met hele trotse mensen die wonen in een heel mooi gebouwde sociale huurwoning, met een tuintje. Zij willen daar nooit meer weg. Die mensen worden nu direct in hun bestaan bedreigd omdat de huren verhoogd worden.

De heer **Madlener** (PVV):

Daar kom ik zo op.

De heer **Dijk** (SP):

Daar kom ik nu op. De huren worden verhoogd. Uw partij was mans genoeg om voor vlak voor de verkiezingen voor moties te stemmen om de huren te bevriezen. U heeft wederom, op een ander punt dan het eigen risico, namelijk de huidige huurverhoging, de sleutel in handen. U kunt ervoor zorgen dat die trotse mensen in die volksbuurten over wie ik het net had, die heel blij zijn met hun sociale huurwoning, niet in hun bestaan bedreigd worden. Dus ik vraag u nu of u bereid bent om dat voorstel van SP te gaan steunen.

De heer **Madlener** (PVV):

Mijn spreektekst gaat straks over huren, dus ik zou die willen afwachten. Zo krijgen we dus nooit doorstroming op de markt ...

De **voorzitter**:

Eén moment, hoor. Het antwoord op de vraag van de heer Dijk komt zo nog; dat houden we in de gaten. Ik zag ook een interruptie van de heer Paternotte van D66. Daar wil ik ook graag de gelegenheid voor geven.

De heer **Paternotte** (D66):

Was dit al het antwoord op de vraag van de heer Dijk?

De heer **Madlener** (PVV):

Dat komt nog.

De heer **Paternotte** (D66):

Dat komt nog. Oké. De PVV doet hier nogal wat beloftes: vogels en vlinders, en twee-onder-een-kappen en vrijstaande woningen. Ik snap niet zo goed waar die afkeer van het wonen in steden vandaan komt. Er zijn heel veel mensen die volgens mij met heel veel plezier in steden wonen, maar die de stad uitgaan omdat een huis in de stad vaak zo ontzettend duur is. Hoe verklaart de heer Madlener eigenlijk dat het wonen in steden vaak zo duur is?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb niets tegen wonen in steden. Prima als je in een stad wil wonen, maar de kwaliteit van wat we daaraan toevoegen, wil ik ook in de gaten houden. Ik zie dat Utrecht hele kleine huisjes aan het bouwen is, allemaal dicht op elkaar en zonder parkeergelegenheid. De steden kennen ook heel veel probleemwijken, waar sprake is van achterstanden en een stapeling van problemen, en waar je kind niet meer buiten kan spelen. Als je het allemaal volbouwt, dat «verdichten» en dat «inbreiden» – het beleid in steden is dat ook de laatste trapveldjes volgebouwd moeten worden – dan maak ik me daar zorgen over. Die steden moeten een goed klimaat

hebben. Ook in een stad moet ruimte zijn voor groen en de kinderen moeten buiten kunnen spelen. Ik zie dat dat steeds meer onder druk komt te staan. Als je je auto niet eens meer voor de deur kan zetten ... Die mevrouw die haar sociale huurwoning met een tuintje niet meer uit wil, snap ik. Zij gaat niet naar zo'n appartement zonder parkeerplaats. Zij denkt immers: «Ik ga mijn auto toch niet opgeven, ik ben toch niet gek? Ik woon hier lekker in een eengezinswoning en ik kan geen kant op.» Kijk, we willen doorstroming, maar dan moet je mensen wel een aantrekkelijk product bieden. Dat staat onder druk. Er worden nu huizen gebouwd die de mensen niet eens meer willen. U bent tegen de markt. Voor mij is de markt «wat de mensen willen». Goede marktwerking is dat de mensen keuze hebben om te wonen zoals zij willen, met kwaliteit en wijken die veilig en ook een beetje groen zijn. Dat is wat ik voor mij zie. Dat kost wel ruimte, maar die heb ik er graag voor over.

De **voorzitter**:

Dat noopt nog tot een laatste interruptie, echt uw laatste, meneer Paternotte.

De heer **Paternotte** (D66):

Waarom laat je de mensen dat niet zelf beslissen? In Utrecht worden inderdaad wat appartementencomplexen neergezet met een veel lagere parkeernorm. Nou ja, mensen staan er nog steeds voor in de rij. Er zijn nog heel veel andere plekken waar wél heel veel parkeerplekken zijn. Waarom laat je mensen daar niet zelf een keuze in maken? Waarom zou je hier, vanuit Den Haag, moeten verplichten dat er bij elk huis een, twee parkeerplekken zijn?

De heer **Madlener** (PVV):

Hadden mensen maar keuze, meneer Paternotte, want dat is het probleem. U heeft keuze met uw salaris. U kan overal gaan wonen. U krijgt een lekkere dikke reisvergoeding en kan zelfs op het platteland gaan wonen. Dat kan allemaal. Maar de mensen die in de stad zitten, kunnen soms helemaal niet kiezen. Die zitten thuis bij paps en mams en zijn al blij met elk kippenhok dat vrijkomt. Als je met makelaars zou gaan spreken om te horen wat mensen willen, om te horen waar nou vraag naar is, dan zou je horen dat het gewoon om riante woningen gaat, het liefst met een parkeervoorziening. Voor sommige studenten is het allemaal geen probleem en er zijn ook heus wel mensen die zonder auto kunnen. Toch willen de meeste mensen, ook in een stad, af en toe de auto kunnen pakken zodat ze niet met hun boodschappen hoeven te sjouwen op hun 70ste.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik gun het iedereen om de auto te kunnen pakken. Ik zie alleen dat gemeenten meer woningen kunnen bouwen ...

De **voorzitter**:

Toch even een punt vanuit de voorzitter: u heeft uw interrupties opgebruikt.

De heer **Paternotte** (D66):

Dat snap ik, maar ik krijg net een nogal harde jij-bak op me af.

De **voorzitter**:

Ik wilde zeggen: u mag nog een persoonlijk feit maken, maar niet een nieuwe interruptie plaatsen.

De heer **Madlener** (PVV):

Het is gewoon een debat over een visie op hoe wij willen wonen. Dit is toch een leuk debat?!

De heer **Paternotte** (D66):

Als we het over de reiskostenvergoeding van de PVV-fractie hebben: ja. Maar ik wil het punt maken dat gemeenten minder woningen kunnen bouwen als ze verplicht een bepaald aantal parkeerplekken bij een woning moeten aanleggen. Mensen hebben nu inderdaad veel keuze, maar er is een enorm tekort aan woningen. Dat is de kern van mijn hele verhaal. Als je vanuit hier regels gaat opleggen die alle gemeenten precies moeten volgen, zul je minder woningen krijgen. Ik zou het liefste willen dat een stad als Utrecht op allerlei plekken parkeerplaatsen maakt voor mensen die graag een auto voor de deur willen hebben of die zelfs een auto nodig hebben. Het zou ook prima zijn als er een paar appartementencomplexen zijn waar mensen die geen auto nodig hebben, graag willen wonen. Dat hoeven we niet vanuit hier in Den Haag, vanuit de PVV-fractie, te beslissen.

De **voorzitter**:

We gaan door naar de interruptie van de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Ik wilde eigenlijk nog even wachten op het blokje met de huren waar de heer Madlener nog op zou komen.

De **voorzitter**:

Dan wachten we daarop. De heer Madlener, vervolgt u uw betoog.

De heer **Madlener** (PVV):

Het gaat dus om de visie op hoe we met zijn allen gaan wonen, ook in de stad. Ik houd van veilige, fijne, stedelijke wijken en niet te veel kippenhokken zonder enig groen of parkeerplaats voor de deur. In mijn ogen wordt dat te veel gebouwd. Dat komt ook door de eis «twee derde moet betaalbaar». Dat lijkt leuk, maar die zorgt ervoor dat heel veel midden- en duurdere woningen niet op die plekken worden gebouwd. Dat zijn nou juist de woningen die de goedkopere mogelijk maken. Die eis is zó hoog dat je dat niet meer voor elkaar krijgt. Ik wil graag horen wat de Minister daarvan vindt. Het gaat uiteindelijk om de grondexploitaties.

Dan ga ik snel door naar de huren. O nee, ik wil de nieuwbouwwijk Bleizo in Lansingerland nog even noemen. Daar moeten windmolens komen en de provincie houdt het tegen. Het lijkt me een redelijk goede wijk te worden waar 4.000 woningen kunnen komen. De vraag is waarom dit wordt tegengehouden. Kan de Minister daar eens met de provincie over spreken?

Dan de huren. Ja, de Minister zegt de huren te willen beperken, maar heeft een huurstijging aangekondigd van 5,8% per 1 juli. Dat is veel te hoog. Heel veel mensen zitten in de knel. Zij kunnen dat helemaal niet betalen. 5,8% is een enorme huurverhoging. Ik snap niet waarom de Minister juist in deze tijd voor zo'n gigantische huurverhoging kiest. We hebben allemaal te maken met inflatie, dure boodschappen, hoge energiebelastingen vooral. Ik snap niet waarom de Minister dat doet.

De **voorzitter**:

Kunt u tot een afronding komen, meneer Madlener?

De heer **Madlener** (PVV):

Is de Minister bereid om de huurprijzen te matigen naar bevroren? Ik weet niet wat daarmee wordt bedoeld. Is dat inflatieniveau of een echte

bevriezing? In ieder geval wil de PVV het matigen, want de huurverhoging is te hoog.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik naar de interruptie van de heer Dijk.

**De heer Dijk (SP):**

De PVV stelt nu de vraag aan een demissionaire Minister. Volgens mij kunt u kiezen. U kunt hier gewoon kiezen. U kunt gewoon zeggen: «Ja, SP, goed idee! Inderdaad, we gaan die sociale huur niet nog een keer zwaarder belasten.» U kunt hier nu gewoon ja of nee zeggen. Dus mijn vraag is heel simpel. 0%, ja of nee?

**De heer Madlener (PVV):**

Dat roept al gelijk de vraag op of dat 0% met inflatie is of 0% zonder inflatie. Als het zonder inflatie is, is het een huurverlaging, want de inflatie is ook aanwezig. De SP wil dus eigenlijk een huurverlaging. Dat zou mooi zijn. Ik wil graag van de Minister weten hoe hij daarnaar kijkt. Ik wil graag de gevolgen hiervan zien. Het scheelt eigenlijk ook dat er minder huurtoeslag moet worden betaald. Voor de rijksfinanciën lijkt me dat niet eens zo slecht. Ik wil het toch wel even weten voordat we daarmee instemmen. In ieder geval wil de PVV de huren matigen. We vinden 5,8% een veel te hoge huurverhoging. Liever niet dus.

Als laatste vraag ik hoe u die dakloze Oost-Europeanen gaat aanpakken of terugsturen. Ik lees steeds dat 1.900 flexwoningen zijn aangekocht maar niet worden gebruikt. Is dat waar? Zo ja, wat gaat de Minister daarmee doen?

**De voorzitter:**

De heer De Hoop, had u nog een interruptie willen plegen?

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

Zeer zeker. Allereerst over de huurverhoging. De heer Madlener zegt dat hij daartegen is, toch? Ja. Dan heb ik hem goed begrepen. Dat is wel gek. Op 19 december heeft u nog tegen een motie van GroenLinks-Partij van de Arbeid gestemd om dat te voorkomen. Dat had u anders kunnen doen. Zonet in ons interruptiedebatje zei u dat we die doorbouwgarantie niet moeten doen. In september 2023 stemde u daar nog voor. Ik vind dit hele betoog van de heer Madlener een beetje gek. Ik hoor hem allemaal dingen zeggen die ik nog nooit van de PVV heb gehoord: wonen als een «markt» en een «product». Wat is er met de PVV aan de hand? Weet u zeker dat u namens de PVV spreekt? Of spreekt u vooral als oud-makelaar? Ik vraag het maar even, want u laat mij in ieder geval vertwijfeld achter.

**De heer Madlener (PVV):**

U spreekt met een oud PVV'er die zich zorgen maakt over de kwaliteit van hoe we met z'n allen gaan wonen. Wonen vinden we allebei belangrijk. Er moet een voldoende aantal woningen zijn, maar er moet ook voldoende kwaliteit zijn. Daar maak ik me echt zorgen over. Overigens, de box 3-beleggers en de particuliere verhuur staan ook zwaar onder druk. Ik heb zelf in zo'n woning gewoond. Ik was er blij mee als tijdelijke woning. We kunnen dat wel allemaal gaan aanpakken en iedereen in een sociale huurwoning proppen, maar ik weet niet of dat wel zo'n goed idee is. Ik denk dat kwaliteit ook belangrijk is. Met doorstroming is ook niks mis. U kunt er nu wel een paar dingen uit halen, maar ik heb net gezegd dat wij minder huurverhoging willen of misschien wel geen huurverhoging. Dat zou nog het mooiste zijn. Er is niemand bij de PVV voor een grote huurverhoging; vandaar mijn vraag aan de Minister. Maar ik wil wel weten wat daarvan de consequenties zijn. We zitten ook in de onderhandelingen en dat vergt afstemming. Het gaat om de visie op wonen. We steunen

elkaar dat er voldoende aanbod moet zijn, maar de kwaliteit moet ook op orde zijn.

**De voorzitter:**

De heer De Hoop, u heeft nog een interruptie en dat zal uw laatste zijn.

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

Zeker, en die besteed ik graag aan de heer Madlener, want ik merk dat hij bang is voor de onderhandelingen. Ik las al dat de PVV geen dingetjes mag doen die geld kosten. Daar heb ik alle begrip voor; dat is wel vaker zo in de onderhandelingen. We kunnen als Kamer wel iets anders doen. Als de Wet betaalbare huur naar de Kamer komt, kunnen we die gaan behandelen. Daarmee kunnen we voorkomen dat er huurverhogingen komen. We kunnen er zelfs voor zorgen dat de huur van 300.000 woningen misschien wel tot € 200 per maand verlaagd wordt. Dat kunnen we voor 1 juli met elkaar doen, voor de mensen. Is de PVV bereid die wet wel te behandelen? Er zijn tal van moties van de PVV waarin u dat steunt, overigens totaal tegen de markt in. Dat is iets heel anders dan wat u net zei. Los daarvan, bent u bereid om het debat in de Kamer hierover met elkaar te voeren? Dit gaat niet over geld, dus u hoeft echt niet bang te zijn om op uw vingers getikt te worden door de heer Wilders. Bent u ertoe bereid dat debat met de Kamer te voeren als Minister De Jonge met die wet naar de Kamer komt? Dan kunnen we mensen echt helpen.

**De heer Madlener** (PVV):

Dan kunt u mensen helpen, maar ik heb wel begrepen dat heel veel particuliere beleggers die nu dubbel gepakt worden, namelijk enerzijds met de huurverlaging en anderzijds met die enorme box 3-verhoging, straks hun aanbod van de markt gaan halen. Dan komt er dus minder aanbod. Ik heb zelf ook tijdelijk in een huis gewoond van iemand die zei: ik heb dat gekocht voor m'n pensioen en ik ga dat verhuren. Ik was er blij mee, want ik kon daar twee jaar gewoon in een prima huis wonen, voor een flinke huur weliswaar, omdat ik een tussenoplossing zocht. Daar is dus vraag naar. Ik twijfel of we dit wel moeten doen op dit moment. Kijk, we willen de excessen aanpakken, maar er zijn ook heel veel goede particuliere verhuurders. We moeten niet het kind met het badwater weggooien, want het zijn niet allemaal louche huisjesmelkers. Er zijn er zeker wat en die moeten we aanpakken, maar er zijn er ook die een prima product aanbieden. Laten we het niet versimpelen. Ik twijfel dus over wat we met die wet moeten doen.

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

U kiest gewoon voor de verhuurder in plaats van voor de huurder. Ik meende toch echt dat Henk en Ingrid ...

**De heer Madlener** (PVV):

Kijk, de huurder is ook gebaat bij aanbod, want er is nou eenmaal vraag. Ik heb zelf in zo'n huis gewoond en ik was dolblij dat ik het kon vinden. Als we die verhuurders te hard aanpakken, verdwijnt dat aanbod. Dat snapt u toch ook? De vraag is nu of dat goed beleid is. Ik heb het wetsvoorstel van de heer De Jonge nog niet gezien, maar er komt straks hopelijk een nieuwe Minister die met een uitgebreide visie op dit probleem komt. We steunen dat we excessen willen aanpakken. We steunen dat we iets aan de schaarse huur moeten doen. Maar nu dreigt het aanbod hierdoor te zullen verminderen. We hebben de informatie allemaal per e-mail gekregen. Daar helpen we de huurder dus ook niet mee, want die huizen zijn wel keihard nodig voor mensen die tussen wal en schip vallen: mensen die op dit moment niet kunnen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat zijn ook heel veel mensen en die moeten we niet in de steek laten. We weten natuurlijk ook



dat er heel veel Polen en Oost-Europese mensen zijn. Daar moeten we dus ook wat aan doen. Die instroom moet minder worden.

**De voorzitter:**

Ik wil even iets zeggen over de orde van de vergadering. Dat is niet alleen gericht aan de heer De Hoop. We praten niet door elkaar heen, we spreken via de voorzitter en we dienen ons te houden aan het feit dat we vier interrupties doen. We plakken er dus geen vijfde en zesde interruptie achteraan. Dat is ook de reden dat ik nu kijk of er nog anderen een interruptie willen plegen, want de heer De Hoop is door zijn interrupties heen. We gaan naar mevrouw Keijzer van de BBB.

**Mevrouw Keijzer (BBB):**

Dank u voorzitter. Er zijn een heleboel emoties bij dit onderwerp. Dat is ook logisch, want als we het hebben over wat fundamenteel is in het leven van mensen, zijn dat kleren aan je lijf, eten in je buik en een dak boven je hoofd. Daar gaat het hier vandaag over.

In aanloop naar deze commissievergadering heb ik geconstateerd dat deze Minister zoals altijd zijn pr in ieder geval op orde had. In veel media kwamen berichten voorbij dat het wel goed zit met het realiseren van nieuwbouwwoningen. Dit staat wat mij betreft toch wel in schril contrast met verhalen die gelukkig ook geregeld de pers halen over de verschillende uitingsvormen van de malaise in de volkshuisvesting. Ik doel op berichten dat jongeren bijvoorbeeld niet starten met gezinsvorming. Dit is zojuist al gememoreerd. Dat is vooral voor mij als potentiële wannabe-grootmoeder een punt van grote zorg. Wanneer bereik ik die status ooit? Een van de dingen die goed zijn om te zien, is de Regeling huisvesting aandachtsgroepen. Dit is een regeling die daklozen en studenten een grotere kans zou geven op huisvesting. Het lastige is zo langzamerhand dat zo'n beetje iedereen onder anderhalf keer modaal een bijzondere aandachtsgroep is: ouderen die vastzitten in een gezinswoning omdat er geen betaalbare ouderenappartementen zijn, en de jongeren waar ik het net al over had. Je zou soms bijna willen pleiten voor een spreidingswet waarin ook voor al deze mensen verplicht een plekje moet komen. Voor iedereen die denkt «waar gaat dit nou eigenlijk over?», zeg ik: denk nog even terug aan je eerste baantje, wat je dan per maand verdiende en wat dit zou betekenen in de huidige huur- of koopmarkt. Volgens mij ben je na die rekensom heel verdrietig omdat het betekent dat je thuis moet blijven wonen.

Het gaat vandaag over de staat van de volkshuisvesting. Ik kan daar heel kort over zijn: die is niet best. Wat de BBB betreft is het echt noodzakelijk dat er een nationaal noodplan woningbouw komt. Dan moeten er een heleboel heilige huisjes om om woningen te gaan realiseren. Als ik naar de discussies luister in de verschillende zalen waarin in deze Kamer gedebatteerd wordt, lijkt het soms bijna een soort schizofrenie, voor zover ik dat woord in beleidsvelden mag gebruiken. Het is bijna zielloos. In het ene debat wordt gevraagd extra eisen op te leggen op het gebied van duurzaamheid. In het andere debat worden extra fiscale maatregelen getroffen om de rijksbegroting dicht te krijgen. In een volgend debat wordt een verbod op tijdelijke huurcontracten ingesteld. Zo zijn er vele voorbeelden te noemen, waarbij je jezelf afvraagt of wij ons wel realiseren wat we aan het doen zijn.

Als je met elkaar van mening bent dat het tekort aan woningen, dus huur of koop of wat dan ook, ons grootste probleem is, moeten we met elkaar in zo'n crisisdiscussie echt met een aantal dingen stoppen of ze anders gaan doen. Allerlei extra eisen op het gebied van duurzaamheid zijn prima en heel goed voor te stellen, maar ze komen bovenop alle eisen die er al zijn. Ze maken het bouwen duurder. Allerlei extra fiscale maatregelen voor investeerders zijn misschien goed voor te stellen omdat wij bepaalde zaken willen gaan betalen, maar die jagen investeerders weg.

Een verbod op tijdelijke huurcontracten is prima voorstelbaar als je de excessen tot je neemt. Dit betekent wel dat mensen die bijvoorbeeld een tuinhuisje hebben of een zolderverdieping die apart toegankelijk is, die niet meer gaan verhuren omdat ze veel te bang zijn dat ze iemand binnenhalen waar ze vervolgens nooit meer vanaf komen. De eisen die gesteld worden aan het bouwen van windmolens – collega Madlener had het er al over – betekenen dat locaties die prima geschikt zijn voor woningbouw, daarvoor niet in aanmerking komen omdat er al een claim op ligt. In dit verband is het ook weleens interessant om aan de Minister te vragen of hij dit beeld herkent. Hij is nu demissionair, maar is hij de afgelopen tijd weleens bezig geweest om te kijken wat bereikt kan worden door minder regels in plaats van meer regels op te leggen? Het zou ook interessant zijn om aan de Minister te vragen naar de resultaten van die andere prachtige pr-momenten waarop hij de woondeals ondertekende. Die zagen er veelbelovend uit. We zouden duizenden woningen extra krijgen. Hoe staat het daarmee? In de Staat van de Volkshuisvesting staat niet meer dan dat het een goed instrument is om tot woningbouw te komen. Ik moest denken aan Schaeffer, een sociaaldemocraat, die ooit zo mooi zei: in gelul kun je niet wonen. O, hij was een socialist, hoor ik hier. Ik dacht een sociaaldemocraat. Mijn oprechte excuses aan de heer Dijk, voorzitter. Er zit een pertinent verschil tussen socialist en sociaaldemocraat. Ik ben me daar nu van bewust.

**De voorzitter:**

Het roept toch een punt van orde op bij de heer Paternotte, over de uitspraak, denk ik.

**De heer Paternotte (D66):**

Ja, namens alle Amsterdammers. Hij zei dus niet «gelul», maar «geouwehoer». Dat is een heel belangrijk onderscheid.

**De voorzitter:**

Waarvan akte, zou ik willen zeggen.

**Mevrouw Keijzer (BBB):**

Dan wreekt zich toch de Volendammer in mij. Wij zeggen het op een andere manier.

**De voorzitter:**

De boodschap is duidelijk.

**Mevrouw Keijzer (BBB):**

Ik zal het niet in dialect herhalen, maar u begrijpt wat ik bedoel. Wat mij betreft geldt ook hier dat de weg naar de hel is geplaveid met goede bedoelingen. In de hel waarin we inmiddels beland zijn, is een schreeuwend tekort aan woningen. Zo zit er trouwens ook in de toewijzing van sociale huurwoningen nog wel een aantal bijzondere zaken. Als je alleen bent, mag je tot een inkomen van € 47.000 sociaal huren. Ben je met z'n tweeën, heb je opeens een grens van € 52.000. Het is allemaal te verklaren, maar in de praktijk betekent het dat mensen gaan marchanderen met wetgeving. Moeten we daar ook niet eens vanaf? Kortgezegd, een nationaal noodplan en schrappen in de regelgeving, want het is echt twee over twaalf.  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel.

## **Voorzitter: Paternotte**

### **De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de heer Peter de Groot namens de fractie van de VVD.

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

De VVD wil voor iedereen in Nederland een fijn en betaalbaar dak boven het hoofd in een veilige en bereikbare wijk. Ik herhaal dat elk debat omdat we moeten blijven werken aan deze ambitie. Ondanks dat volkshuisvesting weer terug is van weggeweest, zoals deze Minister vaak zegt, had de VVD liever gezien dat de Minister zou zeggen: de woningbouw ligt weer op het niveau van weleer. Niets is minder waar. Het woningtekort neemt toe, terwijl de bouw inzakt. Dat is duidelijk te zien in het aantal vergunningen dat wordt afgegeven. Dat is een duidelijk signaal van de bouw. Het bouwtempo neemt af en dat is de VVD een doorn in het oog. Laten we ook even stilstaan bij hoe dat komt. Ik begin bij alle regelgeving. Het doorzetten van meer regels zorgt voor verstikking van de bouw, juist in een tijd dat er meer zuurstof nodig is. De VVD is het ermeê eens dat we misstanden moeten voorkomen en dat excessieve huren niet kunnen, maar het voorstel dat er nu aankomt, pakt slecht uit voor investeringen in de nieuwbouw. De zogenaamde Wet betaalbare huur is een sterke en, als we niet uitkijken, blinde ambitie aan het worden. Deze regulering raakt 800.000 tot 900.000 nieuw te bouwen woningen. De hypothese is dat deze wet alleen huurders zal helpen. Dit geldt wellicht inderdaad voor zittende huurders op korte termijn, maar bouwen, en het aanbod vergroten en niet verkleinen, helpt huurders in de toekomst echt. Het is de plicht van deze Minister om rondom deze regulering zowel naar de kant van de huurder als naar de kant van de verhuurder te kijken. Kijk maar wat er buiten deze Kamer aan de gang is. Economen slaan alarm. De internetconsultatie laat grote zorgen bij verhuurders zien. De Raad van State is in de beoordeling van de wet behoorlijk negatief. En, heel belangrijk, de investeringen in nieuwbouw van de middenhuur zijn opgedroogd. Nee, Minister, partijen bevestigen echt dat dit niet alleen de rente op de markt is.

De VVD heeft grote zorgen en daarom de volgende vragen. Waarom kijkt de Minister weg van de negatieve reactie van de Raad van State, economen en investeerders? Waar is het in het najaar van 2023 toegezegde dashboard over hoe het met die bouwprojecten staat? Hoeveel van de toegezegde 50.000 middenhuurwoningen die door de markt gerealiseerd zou worden, zijn in 2023 gebouwd? Hierop is namelijk een Kamerbrede motie aangenomen. Waarom komt u in het komende voorstel voor de regulering van de middenhuur eigenlijk niet over de brug met antwoorden op vragen van bouwende partijen? We hebben daar gisteren nog een brief over ontvangen. Zij willen graag dat de Minister over de brug komt met extra maatregelen in het voorstel. Staat u nog steeds achter de toezeggingen die u aan de VVD heeft gedaan dat er in feite sprake zou zijn van een beperkt uitpondingseffect en dat het terugdraaien van buy-to-let geen doel op zich is? Als laatste. Hoe gaat u, zonder te wijzen naar collega's in het kabinet of naar andere partijen, ervoor zorgen dat u de zorgen van de Raad van State wegneemt rondom de beschikbaarheid van huurwoningen maar vooral ook rondom de investeringen in de nieuwbouw?

Dan nog een aantal andere punten. Gisteren werd bekend dat de gemeentelijke lasten exponentieel stijgen. Juist in een tijd waarin mensen het zwaar hebben, is het de overheid die de lasten met gemiddeld 8,5% verhoogt. De overheid gebruikt de lokale lasten vaak om begrotingen te dichten. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat deze stijgingen tegengehouden worden?

Ik kom op een tweetal punten die te maken hebben met initiatieven uit de Kamer. Het betreft het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en het

wonen op vakantieparken, beide gestart in het najaar van 2022. Deze zijn erg belangrijk voor koopstarters en voor al die mensen die op parken in onzekerheid leven. De overeenkomst van beide is dat we al anderhalf jaar wachten tot er iets concreets gebeurt. Hoe kan dit toch? Dit is toch niet te verkopen aan al die mensen? Het gaat niet zozeer om mij, de VVD of de Kamer, maar om al die mensen in het land die wachten. Waarom is het fonds met inmiddels 75 miljoen door de Kamer gereserveerd geld nog niet in de lucht? Dat valt niet uit te leggen. Laten we stoppen met praten en starten met leveren. Dat geldt ook voor de aanpak van vakantieparken. Het is enorm stroperig. Er ligt een aangenomen motie uit september 2022, een plan van aanpak, wederom een VVD-motie uit oktober 2023, een vlak voor de kerst gevraagde brief, en al die mensen in het land wachten maar op wat er daadwerkelijk gebeurt.

Voorzitter, ik sluit af. Stop met het houden van mooie verhalen, maar vervul de zaak zoals deze bedoeld is. De zorgplicht voor woningzoekers moeten we echt centraal stellen, niet enkel van alleen zittende huurders, want door die verstikkende regels is straks alle zuurstof om te bouwen weg. Niemand is geholpen met het nemen van anderhalf jaar om plannen uit te werken. Ik vraag aan deze Minister om in alle kwetsbaarheid te reflecteren op de vele vragen die veel mensen buiten deze Kamer dag en nacht bezighouden.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank aan de heer De Groot van de VVD. Ik geef hem het voorzitterschap weer terug.

**Voorzitter: Peter de Groot**

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Paternotte, voor het tijdelijk overnemen van het voorzitterschap. Misschien dat we dat straks nog een keer doen bij de beantwoording van de Minister. Daar kijken we nog even naar. Daar gaan we nu ook naartoe bewegen. Ik heb begrepen dat de Minister even tijd nodig heeft voor het voorbereiden van de antwoorden op de vele vragen die zijn gesteld vandaag. Ik stel voor dat wij om 15.10 uur verdergaan met de beantwoording door de Minister in eerste termijn.

De vergadering wordt van 14.39 uur tot 15.20 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Dames en heren, onze gast van vandaag, de Minister, is weer terug in de commissiezaal. Hij heeft zijn eerste termijn voorbereid voor de beantwoording van alle vragen die gesteld zijn. Ik wil vooraf nog een paar dingen zeggen. Deze Minister vraagt altijd om bondigheidscoaching. Dat wil ik eigenlijk niet doen, dus daarom maak ik vooraf een aantal opmerkingen. De Kamer wil namelijk ook graag een tweede termijn. Om 18.00 uur stopt dit debat echt. Ik zou de Minister dus ook willen vragen om te kijken of het kort en bondig kan. Ik ga er helemaal van uit dat de aanwezige Kamerleden alle programma's die de Minister geschreven heeft, al gelezen hebben, dus graag direct ingaan op de vragen. Dat zorgt er dan voor dat we vandaag nog aan die tweede termijn toekomen. Daarom wil ik ook de Kamerleden vragen om interrupties, als die er zijn, kort en bondig te doen. Dat verdient deze Minister ook als we die afspraak maken. Dan gaan we het vast redden om rond 17.00 uur à 17.15 uur te beginnen aan de tweede termijn van de Kamer. Dan wil ik graag het woord geven aan de Minister van Binnenlandse Zaken. Gaat uw gang.

**Minister De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel, en dank dat u ook in het nieuwe seizoen bij dit allereerste debat op het terrein van volkshuisvesting meteen een stevige aanvang neemt met de bondigheidscoaching. Ik heb dat namelijk echt nodig. Ik herken dat. U weet dat. Het debat knapt daar vast van op. Het is goed om met u kennis te maken en goed om met u het eerste debat te hebben, want we bespreken vandaag de staat van de volkshuisvesting. De volkshuisvesting is terug van weggeweest. Wie de Staat van de Volkshuisvesting heeft gelezen – dat heeft u blijkens uw inbreng – heeft gezien dat er ongelofelijk veel in gang is gezet. Je kunt absoluut zeggen dat het fundament is gelegd, maar je kunt ook echt zien dat er nog ongelofelijk veel werk te doen is. Dat spoort alleen maar aan om ermee aan de slag te gaan. Van uw inbreng was de urgentie af te lezen. Die spatte ervan af en dat is terecht. We hebben de volkshuisvesting weer in ere hersteld, zou je kunnen zeggen. Die volkshuisvesting is terug van weggeweest en dat was ook hard nodig. Ik denk dat de heer De Hoop heel terecht zei: wonen is een grondrecht. We hebben het thema «bestaanszekerheid» volgens mij heel uitgebreid besproken in de afgelopen maanden. Ik denk dat dat een van de belangrijkste thema's bij de verkiezingscampagne was, en terecht. Je kunt echt zien dat problemen in de volkshuisvesting, het gebrek aan betaalbare woningen, de bestaanszekerheid van mensen onder druk zetten.

Je zou kunnen zeggen dat bijna alles wat we doen, bijdraagt aan de bestaanszekerheid. Alles wat we laten om dichterbij de buurt te komen bij een evenwicht op de woningmarkt zet die bestaanszekerheid onder druk. We hebben met elkaar heel veel te weinig woningen gebouwd en heel veel te weinig betaalbare woningen. We zijn niet in staat gebleken om starters te helpen en mensen met een middeninkomen beter te beschermen. Dat doet echt afbreuk aan de bestaanszekerheid van mensen. Je zou kunnen zeggen dat veel van wat we doen een antwoord is op het recht van de sterkste, die maar al te vaak het hoogste woord heeft op de woningmarkt. Ik heb zelf vaak gezegd – en ik hoor dat ook een beetje terug – dat de markt veel te veel ruimte heeft gehad. Dat klinkt als een verwijt aan de markt, maar ik denk dat we eerlijk moeten zijn en dat het verwijt onszelf treft. De overheid is namelijk veel te afwezig geweest en heeft veel te weinig gedaan om de regie te nemen. Daarmee heeft zij inderdaad het recht van de sterkste ruim baan gegeven. Alles wat we in gang hebben gezet, gaat juist daarover: het beter beschermen van mensen die ons nodig hebben. Volgens mij is de rode draad in alles wat u naar voren brengt, dat wij daar werk te doen hebben, hoe verschillend sommige opvattingen ook zijn. Ik zal kijken hoe ik daar middelend in kan zijn. Volgens mij is dat namelijk nodig en ook mogelijk.

Voorzitter. Ik wil beginnen met alle vragen die zijn gesteld over woningbouw. Daar gingen de meeste vragen over. Ik heb dat dus ook weer een beetje onderverdeeld. Allereerst is er veel over de demografische opgave gezegd. Dan ga ik verder met wat dat betekent voor de woningbouwopgave. Hoe groot is die? Dan volgen de marktontwikkelingen van de laatste tijd, de regie, de locaties, de financiële kant van de regelingen, grond en vakantieparken. Dat zijn alle vragen die over de woningbouw gaan. Daarna komen de vragen die over huur gaan. Die omvatten twee grote blokken, namelijk huurverhogingen en de Wet betaalbare huur. Dan komen de vragen over het beter benutten van de bestaande voorraad. Vervolgens ga ik verder met de verschillende doelgroepen die volgens mij wat extra aandacht behoeven, de statushouders en de studenten. Daarna volgt nog een enkele overige vraag. Allereerst wil ik het hebben over de demografische groei. Ik ben al veel langer bezig met het thema «demografie». Dat was ik eigenlijk al in de tijd dat ik nog Volksgezondheid onder mijn hoede had, omdat de demografische ontwikkeling in potentie ontwrichtend kan zijn voor alles wat we doen. Die gaat namelijk te hard. We groeien te hard met elkaar. We kunnen die groei niet aan en dat is eigenlijk al een hele tijd aan de gang.

Maar daarnaast verandert de demografische samenstelling ook heel sterk. We vergrijzen. Het wordt hier dus drukker en we vergrijzen. De betekenis daarvan laten we eigenlijk veel te weinig op ons inwerken. Sterker nog, we voeren het debat over de demografie eigenlijk veel te weinig. Daarom hebben wij op aandringen van de Kamer na een tweetal Kamermoties, eerst van Buma en Dijkhoff en later van mevrouw Den Haan, de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 ingesteld. Die heeft inderdaad een heel erg lezenswaardig rapport geproduceerd. Ik ben ervan overtuigd dat dat helpend en verdiepend is in het debat. De demografische ontwikkeling is namelijk heel erg bepalend voor onze opgave. Tegelijkertijd moet je ook eerlijk zijn dat makkelijke antwoorden daarop natuurlijk niet bestaan. De werkelijkheid is namelijk ook weer erg veelkleurig, zou ik willen zeggen. Je moet heel goed kijken naar wat het echt betekent. Daar gaan uw vragen ook over.

Ik begin eerst met wat de demografische ontwikkeling voor de bouwopgave betekent. Er is een aantal vragen over gesteld, onder anderen door de heer Eerdmans. Licht de oorzaak van die bouwopgave van 981.000 woningen die van 2022 tot en met 2030 nodig zijn, geheel in de snelle groei? Dat is niet zo. Er zijn diverse oorzaken voor de noodzaak om 981.000 woningen te bouwen. De eerste is inderdaad migratie. Dat is wel de grootste veroorzaker. 400.000 woningen van die 981.000 zijn echt toe te rekenen aan het te verwachten migratiesaldo. De tweede oorzaak is de natuurlijk aanwas. Dat is zo'n 5% van de opgave. Dat zijn 50.000 woningen. De derde oorzaak is het wegwerken van het woningtekort naar 2%. Dat is dus de opgave die we onszelf hebben gesteld.

In 2030 wil je het woningtekort hebben weggewerkt en dat is dan een evenwicht van 2%. Het klinkt altijd een beetje gek, maar als je daaronder zit, dan zullen er gebieden zijn waar een onderdruk in de markt zit en dan kachelen de huizenprijzen in elkaar. Dat moet je niet willen. Een woningmarkt in evenwicht is een woningmarkt met een tekort van 2%. Daar is 20% aan toe te rekenen, dus 200.000 woningen. 200.000 woningen zijn toe te rekenen aan het kleiner worden van huishoudens. We krijgen met elkaar steeds kleinere huishoudens. Deels is dat een vergrijzingseffect en deels een individualiseringseffect. Zo'n 11%, dus zo'n 110.000 woningen, gaat om het vervangen van woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden. Kortom, migratie betreft wel het grootste deel, dus 400.000 van de 981.000. Het wegwerken van het woningtekort, 200.000, is ook een vrij fors deel. Het verwerken van de vergrijzing en de individualisering, 200.000, is ook een vrij fors deel. Kortom, de opgave wordt door meerdere factoren samengesteld.

**De voorzitter:**

Minister, ik wil u toch even onderbreken. De heer Madlener van de PVV heeft een vraag aan u.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik weet niet hoeveel interrupties we hebben, maar ik vind dit een beetje een rare voorstelling van zaken. We zeggen hier dat immigratie 461.000 van die 900.000 zoveel betreft, maar de inloop van het bestaande woningtekort is de afgelopen tien jaar natuurlijk ook voor een groot deel veroorzaakt door immigratie. Het is ook helemaal niet zo belangrijk, want het is zo, maar het is natuurlijk heel raar om dat te splitsen. Het tekort dat we nu al hebben, is ook veroorzaakt door immigratie. In totaal is er dus veel meer veroorzaakt door immigratie.

**Minister De Jonge:**

Maar het is niet volledig door immigratie veroorzaakt. Het tekort is ook veroorzaakt door de demografische samenstelling, waarvan migratie weer een onderdeel is, en door het kleiner worden van huishoudens. Het is natuurlijk ook veroorzaakt doordat we de afgelopen tien jaar echt te



weinig hebben gebouwd. De economische crisis was daar een oorzaak van. Kortom, ik denk dat er geen eenduidige oorzaak in migratie te zoeken is.

Tegelijkertijd is migratie wel de grootste drijfveer van de enorme woningbouwopgave die we hebben. Dat erkent het kabinet onder andere in antwoord op de motie-Pouw-Verweij, waar de heer Eerdmans aan refereert. Hoe dan om te gaan met migratie? Ik denk dat u daar graag met een collega over discussieert, maar één ding is zeker: we zullen niet alleen meer regie moeten voeren op volkshuisvesting, maar ook meer grip moeten krijgen op migratie.

Ik noem nog één getal. Wat moet het migratiesaldo maximaal zijn om te zorgen dat we aan 981.000 woningen genoeg hebben? Waar heeft het CBS eigenlijk mee gerekend tot en met 2030? Als het migratiesaldo hoger is dan 83.000, dan zijn 981.000 woningen tot en met 2030 niet voldoende om het woningtekort in te lopen. Dat betekent ook echt dat het migratiesaldo naar beneden moet. Dat betekent dus inderdaad dat we niet alleen meer regie zullen moeten voeren op volkshuisvesting, maar ook meer grip zullen moeten krijgen op migratie.

Ik ga verder met de huisvesting van vergunninghouders. Binnen die migratiestromen drukt de migratie op studenten, op statushouders, dus de mensen die een asielvergunning hebben gekregen, en het drukt ook zeker op arbeidsmigratie. Dat zijn verschillende migratiestromen. Voor de mensen die een vergunning hebben gekregen, dus de statushouders die we nu te huisvesten hebben, is er voor de eerste helft van 2024 een taakstelling van 18.750. Inclusief de achterstand die we inmiddels hebben, is dat zo'n 25.000. Dat is natuurlijk heel hoog en dat betekent een enorme druk. Vaak wordt dat gerelativeerd door te zeggen: op het totale bestand, op het totale aantal mutaties binnen de sociale huisvesting, valt dat heel erg mee want het zit daar rond de 10%. Ik denk toch dat het eerlijker is om te kijken naar het goedkoopste deel van die sociale voorraad dat dan vrijkomt. Dan moet je wel echt zeggen dat de druk daar veel groter is. Dat verschilt natuurlijk per gemeente, dus dat kun je niet overall zeggen, maar de druk is daar veel groter.

Dit betekent dat gemeenten inderdaad een hele forse taak hebben om dit te doen. Het punt is alleen dat je die taak niet even op de pauzestand kunt zetten. Je kunt niet even zeggen: doe dat dan maar even niet, want het is zo'n grote taak. Dan blijven ze namelijk in de azc's wonen en het aantal azc's moet al heel erg groeien om de stroom aan te kunnen. Hoe meer statushouders we niet huisvesten, hoe langer ze in azc's blijven wonen. Dat is niet alleen heel beroerd voor de integratie, maar volgens mij ook getalsmatig heel moeilijk te verhapstukken. Kortom, we zullen wel echt op het huisvesten van statushouders moeten sturen, hoe moeilijk dat ook is. We mogen namelijk echt wel erkennen hoe groot die opgave is.

#### **De voorzitter:**

U ziet de beweging van uw voorzitter. Dat is omdat de heer Eerdmans een interruptie wil plegen. Ik deel nog even aan de leden mee dat we ook hier vier interrupties doen. Gaat uw gang.

#### **De heer Eerdmans (JA21):**

Die rekensom had ik ook gemaakt, dus 25.000 statushouders plaatsen vóór 1 juli. Maar hoe geloofwaardig is dat volgens de Minister? Als wij nu zien dat 80% van de gemeenten niet kan voldoen aan de taakstelling die ze hadden in 2023, hoe realistisch is het dan om te denken dat wij zo'n aantal van 25.000 in gemeenteland gepropt krijgen?

#### **Minister De Jonge:**

Het zal een hele grote taak worden. Ik ga hier ook zeker niet uitstralen dat dat allemaal maar eventjes makkelijk kan of dat het zonder effect kan. Ik ga dat niet relativiseren. Het is wel zo dat er wel degelijk gemeenten zijn die



het halen en dat percentage is volgens mij ietsje groter dan de 20% die de heer Eerdmans nu noemt. Het lukt ons alleen in de optelsom maar moeilijk om het daadwerkelijk waar te maken. Als je zou zeggen dat die opgave wel heel erg groot is en dat je de lat dus een beetje lager kan leggen, dan zal het effect daarvan waarschijnlijk zijn dat je meer azc's nodig hebt. Dat is natuurlijk in geen enkele gemeente een echt makkelijke discussie. We hebben met elkaar een taak te doen. Beleidsmatig is de grootste taak ervoor te zorgen dat we de instroom terugdringen. Dat moet namelijk. We groeien te hard. We groeien al jarenlang te hard. Dat zit overigens zeker niet alleen op asiel, eigenlijk nog veel meer op arbeid. Daarin keuzes maken gaat overigens ook niet zonder pijn, maar het is heel hard nodig.

Wat betreft asiel zullen we inderdaad meer grip op migratie moeten organiseren. Het gaat er eigenlijk om ervoor te zorgen dat de instroom behapbaar wordt in het demografisch effect dat je vervolgens hebt te huisvesten. Dat is één kant van de medaille. De andere kant van de medaille is dat we voor de mensen die hier al zijn en die hier op grond van onze wetten en verdragen mogen zijn en mogen blijven, een plek moeten zien te vinden. Als overheid hebben we, onder diezelfde grondwettelijke opdracht die we met elkaar hebben, voor statushouders natuurlijk net zo'n huisvestingsopdracht als voor anderen. Daar zullen we wel ruimte voor moeten maken.

De opgave is groot, maar als ons dat niet lukt, zullen we langer plekken nodig hebben in de azc's. Die vragen natuurlijk ook ruimte en ingewikkelde discussies op lokaal niveau. Kortom, het is volgens mij mijn taak om samen met Van der Burg op te trekken om te zorgen dat we gemeenten en corporaties helpen om zo veel mogelijk van die taakstelling voor het plaatsen van statushouders waar te maken. Dat moeten we dan op zo'n manier doen dat andere groepen daar zo min mogelijk «concurrentie» van ondervinden. Het eerlijke verhaal is dat de concurrentie juist op het goedkope deel van die sociale voorraad fors is.

Wat betekent dat dan voor de woningbouwopgave? We hebben het vaak over die 981.000 woningen. Daar wil ik iets over zeggen. Ik hoor dat nog weleens genoemd worden als een belofte. Zelf heb ik het woord «belofte» nooit in de mond genomen en toch lees en hoor je de belofte dat er meer dan 100.000 woningen per jaar gebouwd worden nog weleens. Die belofte is er niet. De ambitie is er natuurlijk wel om in 2030 met elkaar het woningtekort te hebben weggewerkt. Als je dat zou willen, uitgaande van de demografische groei zoals die nu wordt geprognoseerd, uitgaande van het huidige woningtekort dat je hebt weg te werken en uitgaande van een steeds kleiner wordende huishoudsamenstelling, dus uitgaande van die demografische ontwikkelingen en uitgaande van het wegwerken van het woningtekort, dan komt de som uit op 981.000 woningen. Dat is het aantal woningen dat er gebouwd moet worden vanaf 2022 tot en met 2030.

Van die 981.000 zijn de eerste 90.000 gebouwd in 2022. Deels gaat het om nieuwbouw en deels om transformatie, splitsing et cetera. Er zijn 90.000 nieuwe woningen bij gekomen. Zo zou je dat kunnen zeggen. In 2022 was de doelstelling overigens 80.000 en dat is 10.000 hoger geworden. In 2023 was de doelstelling 90.000 en die is bijna gehaald. Er zijn 88.000 nieuwe woningen bij gekomen. Daarmee zou je kunnen zeggen dat de eerste 180.000 van die 981.000 zijn gebouwd. Er zijn er ongeveer nog 800.000 te gaan en dat van 2024 tot en met 2030, dus in zeven jaar tijd. Dat simpele sommetje betekent dat je tot boven de 100.000 zult moeten gaan bouwen. Ik kom zo op de marktomstandigheden. Het gesternte waaronder we dat moeten doen, is ingewikkelder geworden. De opgave die we hebben te doen, is groter geworden. Ik heb dat vaker gezegd. Het is dus geen belofte, maar de som van wat ons werk is. Als ons dat niet gaat lukken, dan lukt het ons niet om het woningtekort weggewerkt te hebben in 2030. Dan wordt het woningtekort in een later

jaar weggewerkt. Ik denk dat het goed is om eerlijk te zijn over wat die opgave is. Dat is ook de reden geweest dat ik die opgave van begin af aan heb gearticuleerd. Dat was er niet toen ik kwam en dat heb ik als eerste gedaan. Ik kom zo bij hoe we dat dan voor de rest hebben weggezet, ook in welke regio en op welke locaties et cetera.

Is die doelstelling haalbaar? Het wordt natuurlijk wel heel ingewikkeld gegeven de huidige marktomstandigheden. Dat is het eerlijke verhaal. Het komende jaar en het jaar daarna zul je namelijk de effecten zien van de rentestijging van het afgelopen jaar. Er was al tegenwind – die was er sowieso – maar de stijging van de rente en de stijging van de bouwkosten hebben een behoorlijke dip gegeven in de woningbouw. Die dip zullen we nog gaan zien. De oorzaken van die dip liggen dus voor een belangrijk deel achter ons, maar die dip zullen we nog gaan zien.

Ik wil het nog even over die opgave hebben. Er wordt namelijk gezegd: twee derde betaalbaar is mooi, maar is dat eigenlijk wel de keuze die je zou moeten willen maken? Ik denk eerlijk gezegd dat het een hele normale vraag is om te stellen. Als je nieuwe woningen gaat toevoegen aan je woningbestand – we hebben al 8 miljoen woningen; er staan er 8,2 miljoen – in welke segmenten doe je dat dan? In de Vinex-tijd hebben we dat ook gedaan. Toen was het 70–30, dus 70% betaalbaar voor lage middeninkomens en 30% vrij. Ik heb gezegd «twee derde betaalbaar», waarvan 40% voor middeninkomens. Dat is het accent dat ik zelf heb gelegd, overigens daarin gesteund door uw Kamer. Ik vind het belangrijk om dat te doen.

Daarmee erken ik overigens wel wat de heer Madlener zegt, namelijk dat je ook moet willen bouwen voor de doorstroom. De heer Stoffer zei dat ook. Natuurlijk is dat belangrijk. Als je heel eerlijk bent, dan wordt iedere woning verkocht die je nu gebouwd krijgt, want de vraag is ongelooflijk groot. Maar het niet bouwen van wat mensen kunnen betalen, is wel een belangrijke reden geweest voor de showstopper die we in de markt hebben gezien. Met een hele lage rente konden mensen viereenhalf à vijf ton namelijk best aardig betalen, maar toen die rente begon te stijgen, zijn met name die woningen niet meer verkocht. Er was dus inderdaad een mismatch tussen wat er werd aangeboden en wat mensen konden betalen. Ik denk dat het om die reden heel zinvol is om woningen te bouwen die mensen ook kunnen betalen. Daarom vind ik het sturen op «twee derde betaalbaar» heel erg belangrijk.

**De voorzitter:**

Ik heb een aantal interrupties voor u, Minister. Ik zou mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract als eerste het woord willen geven.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik zit hier even op te kauwen. Het lijkt er namelijk op – daarom moet ik het ook echt even verifiëren – dat de Minister zegt dat we een bouwambitie hebben en niet een noodzaak tot bouwen van die 981.000 woningen. Hij zegt dat we dus niet sturen op het terugdringen van het tekort naar 2%, maar dat het aardig zou zijn als we het terugdringen naar 2%. Mijn vraag is: heb ik dat goed gehoord?

**Minister De Jonge:**

Nee, dat heeft u zelfs helemaal niet goed gehoord. Let me rephrase. Ik ga het nog een keer zeggen. Mijn overtuiging is dat we dat woningtekort moeten terugdringen. Mijn overtuiging is ook dat we in de jaren voorafgaand aan deze kabinetsperiode veel te veel hebben laten lopen, dus ook te weinig regie hebben willen voeren. We hebben hier nationaal helemaal nooit de opgave met elkaar vastgesteld. Dat zijn we weer gaan doen in deze kabinetsperiode, omdat we met elkaar het woningtekort hebben terug te dringen. Het woningtekort raakt namelijk aan de bestaansze-

kerheid van mensen omdat mensen echt in de knel zijn geraakt door het grote woningtekort.

Nee, het is dus een ambitie, een doelstelling. Het is onze taak en onze grondwettelijke plicht, zou ik willen zeggen. Straks is het ook onze wettelijke plicht. Daar kom ik nog op. Ik reageer op het woord «belofte». Ik stoer me eraan als dat woord wordt gebruikt. Dat is te cheap. Het is geen belofte. Niemand kan huizen beloven. Zo werkt het niet. Daarvoor is de werkelijkheid veel te weerbarstig. Het is hier geen koekjesfabriek. Ik gebruik dat woord zelf dus nooit. Ik zie wel dat anderen dat woord gebruiken. Het is onze opdracht om het woningtekort terug te dringen. Als je het woningtekort terugdringt en de bevolkingsgroei de komende periode in acht neemt, dan telt dat op tot de taak voor ons om van 2022 tot en met 2030 981.000 woningen te bouwen. Zou het kunnen dat dat niet lukt? Ja, dat zou kunnen. Wat is het effect daarvan? Dat je het woningtekort pas later in de tijd hebt teruggedrongen.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik vind ten eerste dat Minister De Jonge als onderdeel van deze regering veel te veel de oren laat hangen naar de komende immigratie tot 2030. We hebben een probleem. We gaan het moeilijk halen en die immigratie gaat maar door. De laatste immigratiecijfers stemmen mij helemaal niet positief. We hebben ook nog het probleem van heel veel arbeidsimmigranten en asielzoekers die niet worden weggestuurd. Die hebben allemaal een woning nodig. Ik vind dus dat de heer De Jonge het voortouw moet nemen en in de ministerraad moet zeggen: jongens, Nederland kan dit niet aan en we gaan in Europa kijken of we speciale maatregelen kunnen treffen om die immigratie de komende tijd gelijk te laten dalen. Maar dat terzijde. U weet dat dat mijn opvatting is. Dan het tweede. We kunnen wel zeggen: we gaan twee derde betaalbare woningen bouwen ... Dat is tot drieënhalve ton en een derde moet volgens mij sociaal zijn. Dat gaat om een hele lage waarde. Je bouwt dus wijken met een behoorlijk eenzijdige samenstelling. De gemiddelde waarde van een huis in Nederland is nu € 422.000. Dat is een gemiddeld huis in Nederland waard. Ik denk dat er iets anders aan de hand is. Mensen die een klein rothuisje kunnen kopen voor vier ton gaan er niet op vooruit. Die gaan dat niet doen. Die kunnen dat wel betalen, maar waarom zouden ze? Waarom zou je uit je huidige twee-onder-een-kapwoning met je hypotheek van vier ton naar een kleinere nieuwbouwwoning gaan? Dat doe je niet. Het gaat natuurlijk wel om de kwaliteit. Je kunt niet zeggen: het gaat alleen maar om de prijs van de woning. Het gaat om de kwaliteit in verhouding tot de prijs. Als jij een goed aanbod hebt, dan is daar heel veel vraag naar, want het ligt niet aan de slechte vraag. Heel veel mensen willen verhuizen naar een betere woning en anderen willen naar een geschikte woning, maar dan moet het aanbod wel kloppen met wat mensen willen. Dat is niet aan de hand. Daarom gaan die projecten niet door.

De **voorzitter**:

Dank, meneer Madlener. Heel slim dat u twee interrupties in één heeft gedaan. Ik geef het woord aan de Minister.

Minister **De Jonge**:

Als u over demografie begint, dan kunt u erachteraan zeggen «maar dat terzijde», maar dan ga ik daar toch op reageren. Daarom noemde ik het getal van 83.000 ook. Onze opgave van 2022 tot en met 2030 is 981.000 woningen. De eerste 90.000 daarvan zijn er in 2022 bij gekomen en de tweede 90.000 in 2023. Dat is samen 180.000. Dan hebben we er nog 800.000 over in zeven jaar tijd. Dat is een enorme opgave. In die cijfers is een migratiesaldo verdisconteerd van 83.000 per jaar. Maar daar zitten we niet. We zitten daar ver boven. Ook al zou je dus willen uitkomen bij die

83.000, dan betekent dat nog steeds een behoorlijk terugdringen van de migratie. Dit impliceert dus al het terugdringen van de migratie en anders zal de urgentie hoger worden of het moment waarop je het woningtekort hebt opgelost later worden. Dat is geen beoogd beleid. Het is realistisch om dat tegen elkaar te zeggen. Ik ben het met u eens dat er grip op migratie moet zijn en dat het migratiesaldo omlaag moet.

Maar ik constateer ook het volgende. Al zou dat lukken en al zou het lukken om dat migratiesaldo omlaag te krijgen naar gemiddeld genomen 83.000 erbij over de komende jaren, dan betekent dat nog steeds een enorme urgentie in de woningbouw. Ik denk ook dat we nuchter moeten zijn. U kijkt naar dit kabinet en ik vind dat terecht. We hebben gewoon een taak te doen, ook al zijn we demissionair. Ik ben onder andere bezig met de Nota Ruimte. In die Nota Ruimte zullen we natuurlijk ook opschrijven waarnaar we streven. Ik vind die beheerste groei zoals de commissie die weergeeft, die groei richting 19 à 20 miljoen, een heel begrijpelijk advies. Dat heeft er ook mee te maken dat nul migratie – dat wordt weleens gesuggereerd, onder andere vanuit de PVV – ook niet hanteerbaar is. Nul migratie leidt tot bevolkingskrimp en leidt daarmee tot economische krimp. Dat betekent dat je de verzorgingsstaat niet meer kunt financieren. Nul migratie is dus minstens zo onhanteerbaar als een teveel aan migratie. Daarom zullen we heel selectief moeten zijn en onszelf van een beleidsinstrumentarium moeten voorzien om selectief te kunnen zijn, want dat kan op dit moment veel te weinig. Zo kunnen we sturen op een beheerste groei. Ik denk dat dat noodzakelijk is, hoe moeilijk dat ook zal zijn voor ieder kabinet dat er zit, ook voor een volgend kabinet waarvan u mogelijk anderszins onderdeel uitmaakt.

Dat brengt mij op de tweede vraag van de heer Madlener. Ik zie uw priemende blik, voorzitter. Uw bondigheidscoaching is weer helemaal aangezet.

Maar waarom vind ik het belangrijk om te sturen op «twee derde betaalbaar»? We hebben in de afgelopen jaren niet alleen te weinig gebouwd, maar ook te duur gebouwd. Waarom zeg ik: te duur? U zult zeggen: er was toch zeker vraag naar? Als je programmeert op vierenhalf of vijf of vijfenhalf ton, uitgaande van een rentepercentage van 1,5 à 2%, dan kunnen mensen met hele normale inkomens dat misschien wel betalen. Maar als er een normaler rentepercentage is, namelijk van een procent of 4 à 5, dan is dat eigenlijk niet op te brengen voor mensen met normale inkomens. Die rentepercentages zijn moeilijk te beïnvloeden. Die woningen staan dan al geprogrammeerd. Als de rentepercentages stijgen, dan zie je meteen dat met name die woningen uitvallen. Dat zegt u zelf net ook.

Het gaat over de vraag of mensen wel kunnen betalen wat je programmeert. Moet je dan niet bouwen voor de doorstroom? Sommigen – ik kom zo op de provincie Zuid-Holland – noemen betaalbaarheidspercentages van 80% of 90% of soms zelfs 100% en zeggen dat alle woningen betaalbaar moeten zijn. Maar als je niet meer voor de doorstroom bouwt, dan zul je die doorstroming inderdaad ook niet zien. In een duurdere woning die wordt gebouwd, gaat vaak iemand wonen die ook weer een betaalbaardere woning achterlaat. Die doorstroom op de woningmarkt is ongelooflijk belangrijk. Als je in staat zult zijn om per jaar rond de 100.000 woningen toe te voegen, is het tegelijkertijd noodzakelijk dat twee derde – dat is aansluitend bij hoe de inkomensopbouw in elkaar zit – daarvan betaalbaar is voor gewone mensen.

Nee, ik zeg niet dat een derde sociaal moet zijn. Wij zeggen: zorg dat je van die twee derde 40% bouwt voor middeninkomens, want die zijn eerlijk gezegd op dit moment het meest de klos op de woningmarkt. Zorg ook dat je landelijk gemiddeld 27% sociaal bouwt, maar verdeel dat wel heel veel beter. De gemeenten die de afgelopen tientallen jaren veel te weinig sociaal hebben gebouwd, zullen tijdelijk 30% in de programmering moeten doen om op dat landelijk gemiddelde uit te kunnen komen.

Uiteindelijk wordt dat allemaal rechtgetrokken richting het landelijk gemiddelde en raakt het aantal sociale woningen beter verdeeld. Voorzitter. Tot zover over de demografie en de opgave. Ik ga nu naar de marktontwikkelingen. Daar is aan gerefereerd en een aantal vragen over gesteld. Het afgelopen jaar zijn er zo'n 88.000 woningen bij gekomen, 73.000 door nieuwbouw en 14.000 door overige toevoegingen, dus splitsingen, transformaties et cetera. Het is belangrijk om die beide te noemen. Waarom is dat belangrijk? Omdat ze beide, splitsingen en transformaties, natuurlijk bijdragen aan het inlopen van het woningtekort. Waarom zeg ik al een tijd dat we zullen aankijken tegen een dip in de woningbouw? De rente en de bouwkosten stegen. De rente is heel rap gestegen, niet eens naar zo'n heel gek niveau, maar die stond natuurlijk op een heel laag niveau. Die stijging heeft een enorme vraaguitval gegeven. Dat is ook een gek woord, want de vraag naar woningen is heel groot. Alleen, mensen konden ze niet meer kopen. Particulieren en beleggers konden het niet meer kopen. Je zag inderdaad dat die verkoop helemaal stilviel. Dan praat ik over half 2022.

Dat heeft aangehouden tot ongeveer de zomer, dus tot ongeveer half 2023. Je zag toen dat die verkopen heel erg sterk terugvielen. Dat is natuurlijk logisch, want als het door die stijgende rente opeens te duur wordt, kunnen mensen en beleggers niet meer kopen. Het kan dan namelijk niet meer uit, omdat de prijzen niet navenant zijn gedaald. Dat kan ook niet, want die woningen stonden gewoon geprogrammeerd. De prijzen kunnen zich niet zo snel aanpassen. Prijzen van bestaande woningen kunnen dat overigens wel en dat gebeurde natuurlijk ook. De prijzen van bestaande woningen gingen wel naar beneden, maar dat versterkt juist dat mensen er tegen opzien om een nieuwbouwwoning te kopen. Als je een nieuwbouwhuis koopt dat over twee of drie jaar wordt opgeleverd terwijl je eigen huis in een dalende lijn zit, dan weet je niet goed of de verkoop van het huis dat je hebt, tegen die tijd nog voldoende onderpand zal zijn voor je nieuwe hypotheek. Dat is dus allemaal verklaarbaar, maar dat heeft de tegenwind natuurlijk erg versterkt. We hadden namelijk al tegenwind op de arbeidsmarkt en we hadden stikstof al als probleem. We hadden al tal van problemen. Die waren er allemaal al en daar kregen we dus die economische omstandigheden bij. Daarnaast waren er natuurlijk de bouwkosten, die er ook voor zorgden dat projecten niet meer goed uit konden. Daar hebben we last van, want die verkopen zijn heel sterk teruggelopen. Maar je ziet de laatste tijd ook wel weer een aantal andere bewegingen die ik ook niet ongenoemd wil laten. Je ziet namelijk dat de prijzen van de bestaande bouw, dus de bestaande woningen, inmiddels zijn gestopt met dalen. Dat helpt. Dat versterkt het consumentenvertrouwen. We zien dat de rente is gestabiliseerd op een best heel normaal niveau. Dat helpt en ook dat versterkt het consumentenvertrouwen. We zien dat de leencapaciteit is toegenomen omdat de inkomens zijn gestegen. Dat helpt, want daardoor kunnen mensen juist weer wat meer lenen.

Door deze ontwikkelingen zien we inmiddels voor het derde kwartaal op rij in de NVM-cijfers dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is gestegen. Het is niet gestegen tot het niveau van wat het was en ook niet tot het niveau van wat het moet zijn, maar het stijgt wel en dat is volgens mij goed nieuws. Dat uit zich vervolgens natuurlijk in vergunningen, want die vergunningen zijn al twee jaar op rij aan het dalen. Je wilt natuurlijk een stijgende lijn zien van vergunningen. Dat zien we nu nog niet. We kennen de cijfers tot en met november. Ik weet dat er in december heel veel vergunningaanvragen zijn ingediend. Dat had ook met de invoering van de Omgevingswet te maken. Je hoopt daar toch weer het bochtje te gaan nemen en weer meer vergunningaanvragen te zien.

We zien nog steeds heel veel ongebruikte vergunningen. Dat zijn vergunningen die niet gebruikt zijn. Dat weten we bijvoorbeeld door de Startbouwimpuls. De Startbouwimpuls was bedoeld voor projecten die al

wel vergund waren, maar waarvan de businesscase niet meer rond te rekenen was en die dus voorsnog niet werden gebouwd. We hebben gezien dat daarin heel veel aanvragen zijn ingediend, wat heel goed nieuws was. Bij dit verhaal werd het zichtbaar dat er nog heel veel vergunningen niet gebruikt zijn. Dat is dus de eerste inzet: zorgen dat je zo veel mogelijk reeds vergunde projecten gaat bouwen. De tweede inzet is natuurlijk ervoor te zorgen alles wat op korte termijn gebouwd kan worden, snel te vergunnen. Daar zit onze sturing op.

**De voorzitter:**

U heeft een interruptie van mevrouw Welzijn van NSC. Gaat uw gang.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik vind het jammer dat de grootste opgave zit in het toevoegen van goedkoop en betaalbaar, en dat er zo'n afhankelijkheid is van in hoeverre die duurdere segmenten succesvol van de grond komen. Gemeenten en corporaties hebben vaak geen eigen grond, dus die kunnen niet hun eigen projecten daarop draaien. Die zijn daarin afhankelijk geworden van marktpartijen. Welke ideeën heeft de Minister bij het laten voortgaan van goedkoop en betaalbaar, wat op zichzelf dus niet afhankelijk zou hoeven zijn van de markt, terwijl het dat nu wel is?

**De voorzitter:**

Ik zou willen voorstellen om ook de interruptie van de heer Eerdmans te doen. Zo kunnen we de vragen een beetje bundelen, gezien de tijdsrapte waar we nu al tegen aankijken.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Ik volg het verhaal van de Minister. Ik snap de renteshowstopper. Dat betekent dus dat de programmering en de productie lukten, maar de verkoop niet. Betekent dat dan dat er heel veel woningen gereedstaan, dus leeg staan maar niet verkocht zijn? Dan zou ik daar best weleens een cijfer bij willen hebben, als het mag.

Minister **De Jonge:**

Ik begin met het antwoord op de laatste vraag en dan kom ik bij de vraag van mevrouw Welzijn.

Het antwoord op de laatste vraag is: die stonden op het punt om in aanbouw genomen te worden, maar omdat de 70% verkoop niet werd gehaald, is het zover niet gekomen. Dat is wel een zorg en ook de reden dat we met de doorbouwgarantie aan de slag zijn. Dat was een amendement van de PvdA en CU. Dat willen we wel doen, want ik snap de kritiek van de heer Madlener daarop wel. We willen dat op zo'n manier doen dat we geen risico's gaan overnemen, want het is volgens mij niet gezond om als rijksoverheid risico's over te nemen. Dan laat je namelijk in stand dat je te duur kunt programmeren en dat wil je niet. Je wilt dat marktpartijen juist zelf heel goed kijken naar wat mensen kunnen betalen en waar mensen echt behoefte aan hebben. De markt moet in dat opzicht beter gaan werken. Je wilt tegelijkertijd dat projecten toch gebouwd worden als ze bijvoorbeeld 50% verkocht krijgen maar niet 70% en daardoor niet aan die norm voldoen.

Mijn stelling is: alles wat je uiteindelijk kunt bouwen, ga je ook verkopen, want de vraag is ongelooflijk groot. Daarom is die doorstroombaan, hoe moeilijk die technisch ook uit te werken is, volgens mij toch wel behulpzaam. We moeten die dan wel verstandig uitwerken. Ik moedig u aan om het kritisch te toetsen als we met het voorstel komen. Wij moeten namelijk geen risico's overnemen die de markt zelf kan dragen en waarbij het juist gezond is als de markt die zelf draagt.

Ik kom op de vraag van mevrouw Welzijn. Het is volgens mij waar dat er altijd sprake is van kruisfinanciering. Ik kom daar straks bij de middenhuur



nog op terug. De middenhuur is maar een heel klein segment. Ook bij de 981.000 woningen hebben we zelf rekening gehouden met zo'n 100.000 middenhuurwoningen daarvan. Toch kun je niet helemaal zeggen dat het niet uitmaakt voor de totale productie als het dan toch zo'n klein segment is. Vaak is het juist onderdeel van een breder project. Laten we het bouwen van een toren als voorbeeld nemen. Ik dacht dat Rotterdam dik 40 woontorens heeft geprogrammeerd. In al die torens zit middenhuur, soms ook sociaal, en duurdere huur. Toch zul je ze allemaal nodig hebben om die toren als geheel gebouwd te krijgen. Dat is ook een beetje een antwoord op de vraag van de heer Madlener.

Uiteindelijk is volkshuisvesting samenlevingen bouwen. Het is veel meer samenlevingen bouwen dan zomaar huizen uit de grond stampen. Het is samenlevingen bouwen, want dat wil je namelijk. Dat maakt ook dat je moet nadenken over hoe die wijk van straks eruitziet. Als je nu bijvoorbeeld kijkt naar oude stadswijken, dan zie je dat ze veel te eenzijdig zijn samengesteld. Daarmee maak je dat soort wijken juist een magneet voor allerlei andere maatschappelijk problematiek, die je bijna niet meer opgelost krijgt. Het is dus onze taak om gemengd te bouwen, om een samenleving van de toekomst te bouwen. Zo kijken wij daar ook naar. Dat mag natuurlijk binnenstedelijk; dat kan ook aan de rand van gemeenten zijn. Ik zal zo nog iets zeggen over hoe we tegen locatiekeuzes aankijken. In ieder geval is volkshuisvesting het bouwen van samenlevingen.

**De voorzitter:**

Dat noopt nog tot een verduidelijkende vraag van mevrouw Welzijn. Gaat uw gang.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Dank voor de beantwoording. Ik snap de argumentatie waarom je bij een woontoren een menging wil binnen het complex, maar je kunt natuurlijk ook mengen op wijkniveau of op regionaal niveau. Ik vraag mij van al die aantallen die nu voorliggen af of er ook ruimte is, of er ook plekken zijn waarvan je zou kunnen zeggen: hier gaan we sociaal en betaalbaar loskoppelen van die 70%-eis.

**De voorzitter:**

Ik zou zelf ook een voorstel willen doen, als voorzitter. We zijn natuurlijk bezig met het versnellen van de woningbouwopgave. Ik ben bezig met de versnelling van het blokje woningbouwopgave. Ik zou willen voorstellen dat we dat blokje zo meteen eerst afmaken en dan kijken of we even een interruptiedebatje kunnen doen met de Minister, als daar behoefte aan is. Volgens mij gaat dat sneller, voordat we in herhaling vallen. Gaat uw gang, Minister.

**Minister De Jonge:**

Ik ben het zeer eens met wat mevrouw Welzijn hier zegt. Je moet telkens kijken naar wat de wijk nodig heeft. Niet alle wijken hebben «twee derde betaalbaar» of «27% sociaal» nodig; soms is het meer, soms is het minder. Omdat volkshuisvesting samenlevingen bouwen is, hebben de gemeenten – ik denk zelfs de regio's – juist de ruimte nodig om te kunnen kiezen. Daarom hebben we gezegd dat die twee derde betaalbaar op regionaal niveau geldt. Die geldt dus niet per project, integendeel. Dat kan namelijk niet. Dan kan het soms helemaal niet uit. Je moet juist flexibiliteit aan de markt maar ook aan gemeenten willen geven zodat ze kunnen kijken naar wat er nodig en mogelijk is, naar wat daar rendabel is. Dat geldt natuurlijk altijd.

Voorzitter. Ik ga door naar de regiekant. Daar is namelijk een aantal vragen over gesteld en dat snap ik ook. Dit is dus de opgave die we met elkaar hebben vastgesteld. We hebben gezegd dat we de regie op de volkshuisvesting moeten hernemen. De vraag die je natuurlijk vervolgens moet



stellen, is hoe je dat dan doet: wat doen we er dan aan om die regie te hernemen? Nu ben ik de tekst kwijt. Eerst had ik het blokje regie en nu mis ik de tekst. O, hebbes! Het probleem is opgelost. Zo snel kan het gaan. We doen een paar dingen. We zijn allereerst begonnen met het vaststellen van onze opgave als we het woningtekort moeten inlopen tot en met 2030. Dat gaat om die 981.000 woningen. Vervolgens hebben we gekeken waar die woningen dan zouden kunnen komen. Waar gaat de demografische groei het hardst? Waar is het woningtekort nu het grootst en welke afspraken zullen we regionaal moeten maken? Die antwoorden hebben we vertaald in regionale woondeals. Zo hebben we met iedere regio, waarbij de provincie en gemeenten in ieder geval aan tafel zaten, afgesproken hoeveel woningen er komen, voor wie er wordt gebouwd – dat gaat dus over de betaalbaarheidssegmenten – en waar er wordt gebouwd, voor zover er al locaties in beeld zijn. We hebben afspraken gemaakt over versnellingstafels. Je zorgt dan dat je in iedere regio een tafel inricht om de locaties die snel gebouwd kunnen worden, naar voren te halen.

We hebben de afspraak gemaakt dat de plancapaciteit in iedere regio 130% moet zijn. Omdat je weet dat er altijd plannen niet door zullen gaan, moet de plancapaciteit 130% zijn. Het gaat dus om sturen via bestuurlijke afspraken. Mevrouw Keijzer vroeg daarnaar en citeerde daarbij een Amsterdamse sociaaldemocratische wethouder: in geouwehoer kun je niet wonen. Dat is waar, maar in cynisme kun je ook niet wonen. Daarom wil ik het toelichten. Het is natuurlijk logisch dat je een nationale opgave ook lokaal doorvertaalt. Je zult regionale afspraken moeten maken over wie wat gaat doen. Hoeveel woningen worden er gebouwd? Voor wie wordt er gebouwd? Waar wordt er gebouwd? Woondeals bouwen natuurlijk geen woningen, dus vervolgens moet je die afspraken uitvoeren. Die afspraken zijn wel nodig om te weten wat ieders taak is. Sterker nog, we gaan ze wettelijk verankeren.

Dat is een volgende manier om regie te voeren: met de wet regie. Waarom doen we dat? Omdat het eigenlijk heel bizar is dat wij een grondwettelijke opdracht hebben – zoals we hier zitten, hebben wij een grondwettelijke plicht – maar dat er vervolgens geen doorvertaling is van die grondwettelijke plicht in een plicht naar andere overheden om woningen te bouwen. Volgens mij vroeg de heer Madlener waarom er niet gewoon afspraken worden gemaakt en waarom er niet gewoon tegen gemeenten wordt gezegd hoeveel ze moeten bouwen. Dat moeten ze ook. Dat doen we nu in bestuurlijke afspraken, maar eerlijk gezegd wil ik daar meer wettelijke stevigheid in en daarover gaat die wet regie. Doorzetting mag tot op het niveau van individuele locaties. Locatiekeuze is überhaupt een vorm waarmee we regie voeren.

We voeren ook regie met geld. We hebben heel erg veel financiële middelen ter beschikking gehad in deze kabinetsperiode. We hebben de verhuurdersheffing à 1,5 miljard afgeschaft. We hebben 6 miljard uitgetrokken voor grootschalige woningbouwlocaties en 1,5 miljard voor de versnelling van infrastructurele middelen op ruim 100 locaties. We hebben een Woningbouwimpuls van ongeveer 1 miljard om de onrendabele top af te dekken. We hebben zo'n 300 miljoen aan de Startbouwimpuls uitgegeven om de projecten vlot te trekken die wel vergund waren maar nog niet gebouwd werden. Als je dat optelt, komen we volgens mij op dik 10 miljard. Dat hebben we allemaal uitgegeven in de afgelopen jaren. Dat zal leiden tot in aanbouw te nemen woningen in de komende jaren. Die staan er morgen niet, maar geld stuurt natuurlijk wel degelijk. Althans, geen geld remt de woningbouwproductie. En soms is er gewoon een onrendabele top die moet worden afgedekt. Dit zeg ik overigens tegen alle partijen die zich mogelijkterwijs zullen terugvinden in een volgende coalitie: in geen van de programma's was voor de komende jaren voldoende geld opgenomen. Kortom, dit is volgens mij een opgave voor

ons allemaal. Nee, dat is geen sneer. Hou op. Nee, zeker niet. Het is gewoon een constatering dat er geld nodig is.

Ik ga verder met de kritische succesfactoren, want die zijn er natuurlijk. Zo hebben we ook afspraken gemaakt met de corporatiesector. Dat is een van de vormen waarin we regie hebben gevoerd. We hebben nationale prestatieafspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties, dus landelijk, die vervolgens lokaal worden doorvertaald. Daarin hebben we een aantal kritische succesfactoren genoemd. Een daarvan is bijvoorbeeld: voldoende locaties. Daar stuur je natuurlijk op via regionale woondeals, via de versnellingstafels et cetera. Lokaal kan erop worden gestuurd door de lokale afspraken tussen de corporatiesector en de gemeente. Een andere kritische succesfactor is bijvoorbeeld stikstof. Daarmee stuur je op alles wat we bijvoorbeeld te doen hebben op landbouw. Stikstof is niet de allergrootste showstopper, hoor, en helemaal niet overal, maar het werkt inderdaad op een aantal plekken vertragend. Dat is absoluut waar. Geld is een andere kritische succesfactor. Ik heb net geschetst wat we daar allemaal aan doen.

Kortom, dat maakt dat er niet zozeer een monitor kan worden gegeven van de kritische succesfactoren. Ik wil wel toezeggen dat wij de voortgang van de regionale woondeals in, denk ik, het tweede kwartaal aan de Kamer zullen sturen. Ik denk dat ik die ga combineren met de voorgangsrapportage op het Programma Woningbouw. Ja, dat is het beste. Als we die twee combineren, zal ik uitgebreider dan ik nu doe ingaan op de kritische succesfactoren en de mate waarin het lukt om die op te lossen. Ik heb, denk ik, heel veel vragen gehad. Wanneer verwachten we het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting? Ik verwacht dat in maart, ijs en weder dienende. Ik wil uiteraard ook de collega's in de ministerraad daar goed in meenemen. Het is natuurlijk een wet aan de Kamer vanuit de ministerraad. We verwerken op dit moment het advies van de Raad van State. Ik werk tegelijkertijd de lagere regelgeving uit, omdat ik denk dat dat belangrijk is. Dan heeft u daar ook een beeld van. Die kan dan in consultatie en die kunt u ook betrekken bij de Kamerbehandeling. Ik hoop in maart de Wet versterking regie volkshuisvesting aan uw Kamer te kunnen sturen.

Gaat de Omgevingswet helpen bij de woningbouw? Eigenlijk is de Wet regie volkshuisvesting een wijziging van de Omgevingswet. Ik noemde net dat we wel een grondwettelijke plicht hebben, maar dat we die eigenlijk nooit hebben vertaald in plichten voor medeoverheden. Dat gaan we veranderen via een wijziging van de Omgevingswet. Daarmee geef je de Omgevingswet dus meer instrumenten. Je maakt de instrumentenkist eigenlijk uitgebreider om te kunnen sturen. Ik denk dus dat dat inderdaad een bijdrage zou kunnen gaan leveren.

Dan de monitor. De VVD heeft consequent – en dat is terecht – gevraagd naar de monitoring. We moesten daarvoor van heel ver komen. Dat heb ik ook weleens geschetst. We hebben in ieder geval een monitor op plancapaciteit. De monitor op plancapaciteit wordt steeds beter. Daarover heb ik u afgelopen week een brief gestuurd. Daarin kunt u zien dat de landelijke plancapaciteit op zichzelf genomen voldoende is, maar dat die in een aantal provincies echt nog onvoldoende is. De grootste zorg hebben wij over de provincie Zuid-Holland, waar de opgave het grootst is, maar de plancapaciteit het laagst. We weten inmiddels steeds beter welk deel van die plancapaciteit daadwerkelijk harde plancapaciteit is, oftewel plancapaciteit die onherroepelijk vergund is. De monitor op plancapaciteit wordt dus beter.

Uw en mijn wens – het is meer dan een wens, het is eigenlijk gewoon een noodzaak – is een pijlpijnmonitor waarmee we weten wanneer een bouwproject start en wanneer het moment van oplevering is. Al die gegevens zijn op dit moment bekend bij aannemers en soms bij gemeenten als die dat ook accuraat bijhouden. Maar het moeilijke is dat die gegevens verder nergens geaggregeerd zijn en ook nergens automa-

tisch worden ontsloten. Dat is u een doorn in het oog en mij eigenlijk ook, want ik vind dat je moet weten wat er in de pijplijn zit en wanneer de start is van een bouwproject, als je zegt dat je regie gaat voeren op de volkshuisvesting. Maar gegeven het feit dat die informatie op dit moment dus nog niet centraal te ontsluiten is, gaat dat wel echt eventjes duren. Daarom denk ik dat we in toenemende mate steeds meer informatie kunnen leveren, maar dat we de eerste resultaten op pijplijnniveau pas in het najaar daadwerkelijk gereed kunnen hebben. Dat heeft dus alles te maken met de automatische koppeling van informatie bij gemeenten en aannemers aan de Basisadministratie Adressen en Gebouwen. Dat is namelijk wat je dan nodig hebt. Het is gewoon een grote IT-operatie. De heer Stoffer vroeg naar de strengere regels van Zuid-Holland rond betaalbaarheid. Ik snap die vraag. We hebben de regie hernomen in de vorm van het sluiten van bestuurlijke afspraken en regionale woondeals. Die heb ik natuurlijk ook in de regio's in Zuid-Holland gesloten. In die afspraken ging het over aantallen: 247.000, meen ik, voor Zuid-Holland, tot en met 2030. Het ging over betaalbaarheid: twee derde betaalbaar, 40% midden en toewerken naar 30% sociaal. Het ging ook over locaties en het zorgen voor 130% plancapaciteit. Over al die drie punten heb ik zorgen als het gaat om Zuid-Holland. Die zorgen heb ik uiteraard ook uitgesproken. Ik heb daar indringend bestuurlijk overleg over met Zuid-Holland. Maar de aankondiging dat Zuid-Holland een eigen definitie gaat hanteren van wat betaalbaar is, van wat je dan een betaalbare woning noemt en van welke percentages er dan sociaal moeten worden gebouwd ... Die definitie is natuurlijk niet te hanteren. Dat komt omdat het economisch gewoon niet uit kan, zeker niet in Zuid-Holland, zou ik willen zeggen. Dat is ongeveer de duurste plek van heel Nederland om te bouwen. Het is daar niet overal even duur, maar veel plekken in Zuid-Holland zijn heel duur. Het kan dus economisch niet uit. Daar ben ik van overtuigd.

Daarnaast is het voor de markt natuurlijk niet hanteerbaar. Het is voor marktpartijen totaal onduidelijk als iedere provincie haar eigen definities gaat hanteren. Ik noem bijvoorbeeld de grens van wat je een betaalbare woning noemt. Die was aanvankelijk 350. Dat was de oude norm voor die hypotheekgarantie. De hypotheekgarantie hebben we een eind omhoog gedaan, maar de 350 bleef de 350. Ik heb natuurlijk wel gezegd tegen de marktpartijen dat we die definitie gaan indexeren. Dat gaan we jaarlijks ook doen. Daar moet Zuid-Holland natuurlijk gewoon aan meedoen. Het zou heel gek zijn als je in de rest van het land indexeert en in Zuid-Holland niet. Inmiddels is dat dus 390 en niet meer 350. 40% doen we nergens, dus ook niet in Zuid-Holland. Daarover loopt op dit moment dus een indringend gesprek. Uiteindelijk gaat de Wet regie volkshuisvesting daar sowieso in helpen, omdat die dit soort definities eenduidig vaststelt. Die gaat dit dus overrulen, zou je kunnen zeggen. Dat is ook nodig; het is goed om eenduidige definities te hanteren als het over betaalbaarheid gaat. Maar ik neem ook aan – eerlijk gezegd ga ik daar wel een beetje van uit – dat Zuid-Holland die wet niet nodig heeft om gewoon te doen wat we hebben afgesproken in de regionale woondeals. Dit gesprek loopt dus en ik zal u over het vervolg daarvan op de hoogte houden.

Overigens gebeuren er ook mooie dingen in Zuid-Holland. Zo zijn ze daar bijvoorbeeld juist heel enthousiast aan de slag gegaan met het optoppen. Het is dus niet zo dat het alleen maar tobben is, integendeel. Er wordt ook volop gebouwd in Zuid-Holland, dus dat is ook niet het punt. Maar eenduidige regie is echt gebaat bij eenduidige regels en definities over wat we betaalbaar noemen, en dus niet bij eigen afwijkingen daarvan. Dat is voor de markt niet hanteerbaar.

Dan de alternatieve woonvormen voor ouderen. Zeker. In de regionale woondeals wordt er ook van uitgegaan dat een derde van alles wat we bouwen voor ouderen geschikt is. Als je dat doet, breng je een enorme doorstroom in de keten op gang. Dat is dus heel erg nodig. Ook alterna-

tieve woonvormen voor ouderen zoals hofjes en zo zijn zeer belangrijk. We hebben ook een stimuleringsregeling opengesteld om ontmoetingsruimten mogelijk te maken, waarmee je dat soort projecten net weer financieel haalbaar maakt. Dat heeft een bijdrage geleverd aan de bouw van 19.000 woningen met een ontmoetingsruimte. Ik doe dat samen met collega Helder van VWS en ik zal u daarover op de hoogte blijven houden. De financiële middelen die we ter beschikking hebben, heb ik eigenlijk net al een beetje geschetst, dus dat preekje ga ik overslaan. Ik ga de stand van zaken van de doorbouwgarantie op korte termijn aan uw Kamer sturen, omdat ik denk dat die echt noodzakelijk is. Het is technisch ingewikkeld om dit goed uit te voeren om de redenen die de heer Madlener noemt. Die redenen zijn namelijk dat je niet onverhoopt risico's wilt overnemen die marktpartijen juist zelf moeten dragen omdat ze anders woningen gaan programmeren waar geen belangstelling voor is. Dat moet je niet willen. We gaan die doorbouwgarantie dus op zo'n manier vormgeven dat die zinvol is. Capital Value heeft ons daarover geadviseerd. We zijn dat advies op dit moment aan het bestuderen en we komen op korte termijn bij de Kamer terug met een eerste uitwerking daarvan, zodat u ook kritisch kunt meekijken. Dan het geld dat corporaties ...

**De voorzitter:**

Minister, wanneer kan de Kamer die brief verwachten?

**Minister De Jonge:**

Ik denk met een week of twee, drie. O, eind deze week, volgende week, hoor ik.

**De voorzitter:**

Zeer binnenkort, hoor ik. Vervolgt u uw betoog.

**Minister De Jonge:**

Ik probeerde ruimte voor jullie te maken, maar dan niet, hè. Haha. Dan de corporaties: hebben zij eigenlijk wel voldoende geld? Het eerlijke verhaal voor tot en met 2030, als je over de hele periode kijkt is, denk ik, dat het in een aantal regio's gaat knellen. Maar dat is geen reden om voor de korte termijn niet alles op alles te zetten om die woningbouwproductie wel degelijk vlot te krijgen. Dat zie je ook aan de investeringsbeslissingen die corporaties nemen; die zitten behoorlijk in de lift. De woningen staan er nog niet, maar de investeringen gaan wel heel erg omhoog en dat is, denk ik, een heel goed teken. Maar wij zullen wel goed met elkaar moeten nadenken over hoe die opgave over het land is verspreid. Wat kan in iedere regio wel en niet worden waargemaakt? Wij toetsen dat periodiek, dus ieder jaar rekenen we dat opnieuw door. Kan men de gemaakte prestatieafspraken nog met ons financieren uit het investeringsvolume dat men ter beschikking heeft? Wat kun je binnen de regio herverdelen qua investeringsmiddelen of qua opgaven als dat nou niet zo is? Aan het einde van de dag is het ook nog mogelijk om over te gaan tot projectsteun. Dat is te voorkomen door eerder al zelf regionale afspraken te maken, maar het is uiteindelijk ook nog wel een mogelijkheid. Overigens weet ik dat corporaties natuurlijk heel graag willen dat de ATAD en de Vpb voor hen worden afgeschaft, maar dat zijn wel echt hele grote bedragen. Ik ga daar dus niet zomaar enthousiast over zitten zijn, want straks moet ik het ook nog gaan regelen bij de Voorjaarsnota. Ik zou eerlijk gezegd nu even niet weten waar ik dat geld vandaan zou moeten halen.

**De voorzitter:**

Ik kijk even of u bijna bij de afronding van het blokje bent, want er staan natuurlijk een aantal leden te trappelen met vragen. Dat snapt u natuurlijk wel.

**Minister De Jonge:**

Flex nog, de 1.900. Dat hebben wij gedaan om de flexproductie vlot te trekken. Je ziet gelukkig dat die flexproductie behoorlijk begint te groeien. Die groeit niet zo hard als ik had gewild, maar er zitten wel heel veel flexwoningen in de pijplijn – dat weten we wel – voor dit jaar. Ik geloof dat er 17.500 in de pijplijn zitten. Wij hebben zelf een opdracht gegeven om woningen te gaan produceren. We hebben dus zelf een aankoop gedaan om de fabriekscapaciteit te gaan opschalen. Dat zijn er 1.992 geweest en inmiddels is 95% van de woningen verkocht en onderweg om geplaatst te worden. Die staan dan vaak tijdelijk gestald totdat de vergunning op de locatie gereed is. Dat gaat dus goed, maar het is ook bij flexwoningen allemaal taaier dan we hadden gewild en gedacht. Tegelijkertijd denk ik dat die aankoop, waarbij we dus zelf de stap naar voren hebben gezet, wel degelijk heel behulpzaam is geweest.

Het sturen op locaties is het slot van dit blokje. Daarna sta ik uiteraard open voor alle interrupties. We sturen op verschillende locaties. Dat doen we via de regionale woondeals. Daarin moeten alle gemeenten in zo'n regio laten zien dat ze locaties hebben voor de aantallen die ze hebben neer te zetten en dat die locaties ook in toenemende mate harde locaties zijn. Het moet dus niet blijven bij locaties als idee. Het moeten echt vergunde locaties zijn. Het aantal harde plannen neemt gelukkig ook toe. Zo sturen we dus op locaties. Dat doen we ook door in de regionale woondeals afspraken te maken over «een straatje erbij». Daar zit heel veel potentie: gewoon straatjes erbij aan de rand van een gemeente. Er wordt, denk ik, een veel te ideologische discussie gevoerd over bouwen in «het groen». Niet ieder stukje gras is te beschermen groen. De kleur is wel groen, maar het is niet altijd, overal, per se te beschermen natuur. Wij maken dus echt concrete afspraken over straatjes erbij in iedere regionale woondeal. Dat is voor de leefbaarheid van gemeenten ook gewoon hartstikke goed.

Het derde punt is dat we sturen via grootschalige woningbouwgebieden. We hebben zeventien grootschalige woningbouwgebieden aangewezen waar tot en met 2030 een kleine 300.000 woningen zouden kunnen komen. We hebben daar ook die 6 miljard aan uitgegeven voor inframiddelen. We weten ook al dat we na 2030 weer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig hebben. Op de reeds aangewezen grootschalige woningbouwlocaties zouden overigens ook na 2030 nog eens 300.000 woningen kunnen worden gebouwd. Dat over locaties, voorzitter.

Misschien kan ik nog iets zeggen over de nieuwe stad Markerwaard en nog over een paar andere concrete onderwerpen. Over Markerwaard heb ik zelf ook weleens gedacht: zou dat niet een heel goed idee zijn? Als je er nog wat langer over nadenkt, denk je: nee, dat is toch niet een heel goed idee. Dat heeft ermee te maken dat er eigenlijk veel eenvoudiger manieren zijn om aan grootschalige woningbouwlocaties te doen. Je kunt bijvoorbeeld aansluiten bij spoorzones. Dat scheelt heel veel infra-investeringen. Overigens kan nieuwe stedelijke ontwikkeling ook heel prima, maar daar zit inderdaad een grens in het opmaken van open ruimte. Het nadeel aan heel specifiek de Markerwaard is dat je toch weer het IJsselmeer in moet. Ik denk dat we het IJsselmeer echt moeten gaan gebruiken als onze nationale regenton en het waterpeil daar moeten opzetten. We zeggen het vaak: water en bodem sturend. Ik denk echt dat dat ongelofelijk belangrijk is voor de zoetwatervoorziening de komende periode. We hebben dus eigenlijk de luxe niet, nog los van dat het een hele dure ontwikkeling zou zijn, om dat deel van het IJsselmeer op te maken voor nieuwe verstedelijking.

Dan het punt over de ladder voor duurzame verstedelijking: die ga ik aanpassen voor de straatjes erbij.

Tot slot Bleizo. In de woondeal voor de regio Rotterdam is de woningbouw op Bleizo al onderdeel van de plannen. De provincie zegt daar nu alleen van dat die locatie misschien ook wel moet worden

vrijgehouden voor de bouw van windmolens. Er moet voldoende windenergie worden geproduceerd, ook in Zuid-Holland. Natuurlijk moet dat, maar er moeten ook voldoende woningen worden gebouwd. Als je Bleizo opmaakt aan windmolens, kun je het niet meer aan woningbouw opmaken. Dat zijn de keuzes in ruimte. Je kunt je ruimte maar één keer uitgeven. De provincie heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden. Daar is Bleizo dus een onderdeel van. Ik ga de recente ontwikkelingen rondom Bleizo met de provincie bespreken. Ik denk dat woningbouw een veel logischere keuze is voor Bleizo dan windmolens. Dat betekent wel dat je een andere locatie zult moeten hebben voor windmolens. Maar ik denk echt dat er een beperkte kansrijkheid is voor Bleizo voor windmolens en dat er een veel grotere kansrijkheid is voor woningbouw. Dat vergt van mij dus een gesprek met Zuid-Holland en dit zal daarbij mijn inzet zijn. Punt, voor dit blokje.

**De voorzitter:**

Zo, dat is hard werken. Ik kijk even naar de leden om te zien wie voor dit hele blok interrupties heeft, want dan gaan we die af. Ik zie dat er heel veel leden met interrupties zijn. Ik wil beginnen met mevrouw Keijzer van de BBB. Gaat uw gang. Aha, dat is een slimme tactiek. Mevrouw Keijzer zegt: doe mij maar als laatste, dan hoef ik misschien geen interruptie te pakken. Haha. Meneer Madlener, gaat uw gang.

**De heer Madlener (PVV):**

Het was een lang verhaal met hele grote consequenties. Dit is hoe Nederland er over tien jaar uit gaat zien. Dit is hoe onze kinderen gaan opgroeien. Ik hoor heel veel over aantallen en betaalbaarheid, maar niks over kwaliteit. Om een voorbeeld te geven: een derde moet een ouderwoning zijn, maar in Utrecht wordt een hele wijk gebouwd met maar één parkeerplaats per vijf woningen. Hebben die ouderen geen recht op een auto voor de deur? Juist een oudere wil graag z'n boodschapjes kunnen doen met dat autootje. Dat gaat echt de deur niet uit. Die kwaliteit mis ik. Het aantal mensen dat nu in een rijtjeshuis woont, wil of naar een twee-onder-een-kapper met een wat grotere tuin of naar een appartement als ze wat ouder zijn. Het moet dan wel kwaliteit hebben, zodat het aantrekkelijk is.

Waar zijn de kavels? Waar is het eigenopdrachtgeverschap? Er is ontzettend veel vraag naar betaalbare kavels voor de middenklasse, naar een stukje grond van pak «m beet twee ton, zodat je betaalbaar je eigen huisje kunt bouwen. Ik hoor er niets over. Het is allemaal lastig, maar dat geeft wel kwaliteit aan wijken. Dat zorgt voor groen. Hoe zit het met de tuinen? Krijgen de mensen nog een tuin of zijn het allemaal gestapelde kippenhokken? Ik wil niet alles als gestapelde kippenhokken afdoen, want er zijn ook hele mooie appartementen, maar dat deel «twee derde betaalbaar» zijn niet de mooiste appartementen. Daar komt nog bij dat een appartement in Eelde een hele andere prijs heeft dan een appartement in hartje centrum Amsterdam. Er wordt dus op geen enkele manier rekening gehouden met de lokale prijs.

**De voorzitter:**

Ik zag dat de heer Stoffer van SGP ook de hand opstak.

**De heer Stoffer (SGP):**

Jazeker, ik heb twee vragen. Het is helder hoe de Minister op Zuid-Holland reageert. Ik zou zeggen: doorpakken.

Dan nog een concrete vraag. Ik had een vraag gesteld over een voorstel vanuit de provincie om geen woningbouwlocaties groter dan 3 hectare toe te staan. Pakt de Minister dat ook gelijk mee? Want dit zet de gemeenten namelijk best wel op slot. Er liggen plannen voor grotere. Dat is een.



Twee. Kunnen we op de hoogte worden gehouden van de voortgang? Ik was afgelopen vrijdag met een aantal Statenleden vanuit onze partij in Zuid-Holland. Het dak ging er daar bijna af en het leeft enorm. Ik ben niet eens een inwoner van Zuid-Holland, maar ik voelde heel duidelijk: dit moet niet zo.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Twee vragen. De eerste is misschien een naïeve vraag, maar wel een feitelijke. U zegt dat we nog informatie krijgen over de doorbouwgarantie. Dat is mooi. We moeten geen marktrisico's gaan overnemen. Bij ons in de buurt hebben we bijvoorbeeld drie keer meegemaakt dat een veldje totaal wordt klaargemaakt voor de bouw van woningen, inclusief een hek erom, en dan gaat het niet door. Dan gaat het hek weer weg en komt het onkruid weer op. Een halfjaar later gebeurt precies hetzelfde. Telkens staat men op het punt van «hier gaan wij woningen realiseren» en dan gaat het niet door. Zijn die kosten ook meegenomen? Die kosten kunnen namelijk gigantisch zijn. Staan die in verhouding tot het dragen van het risico van ... Ik denk dat de Minister gelijk heeft dat uiteindelijk alles wat we nu bouwen, wordt verkocht. Dat doen we niet voor de lol. Dat is de eerste. De tweede gaat over de nieuwe stad. Ik heb het plan gezien van de architect en stedenbouwkundige Leo Onderwater – hij heet echt zo; briljante naam voor de Markerwaard – en die heeft juist op dit punt gezegd: je moet niet het hele meer volbouwen, maar je kunt wel mooi water, groen én woningbouw realiseren met de functie van zoetwater erin vertegenwoordigd. Het is heus prachtig om in de Markerwaard te gaan bouwen tussen het groen en het water. Ik denk dat dit voor mensen een feest kan zijn. Kortom, het is jammer dat u daar verder over heeft nagedacht en het dan niet meer ziet zitten. Kunt u daarop nog één keer reflecteren?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik stond vorig voorjaar met mevrouw Keijzer op de dijk in Volendam wat uit te kijken over het zuidelijk IJsselmeer, zoals wij dat allebei noemen. We vroegen ons toch af of het nou een goed idee is om daar een hele nieuwe stad te bouwen, terwijl dit voor heel veel mensen een hele belangrijke plek is, niet alleen voor de natuur, maar ook voor recreatie. Je kunt ook een andere plek vinden zonder dat je de hele kaart van Nederland weer op de schop neemt. Zo heeft de Tweede Kamer gisteren een motie aangenomen die in feite een hele nieuwe bouwlocatie vlakbij Lelystad zou kunnen vrijmaken. Wordt er al onderzoek gedaan naar wat die voor mogelijkheden voor woningbouw zou kunnen opleveren? Daarnaast heeft de Minister veel geschetst over projecten die nu niet rond te rekenen zijn en die met een hogere verkoopprijs hadden gerekend. Ik snap dat vanuit de investeerders, maar ondertussen zijn de woningcorporaties enorm op zoek naar plekken om te bouwen. Dat willen ze namelijk graag. Kunnen we niet in 2030 maar nu al zorgen dat de woningcorporaties op dat soort kavels kunnen gaan bouwen?

De **voorzitter**:

Even kijken of er nog andere leden zijn die een interruptie willen doen. Naast uw voorzitter ben ik ook woordvoerder van de VVD, dus ik zal die interruptie in dit blokje dan ook maar gelijk even plegen.

**Voorzitter: Paternotte**

De **voorzitter**:

Dat is goed.

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



Ik ga snel door naar mijn vraag. U heeft een heel betoog gehouden over waarom de bouwprojecten op dit moment stilvallen. Ik had al een klein tipje van de sluier opgelicht door te zeggen niet alleen met het argument van de rente te komen. Ik vraag al een jaar naar het dashboard van die bouwprojecten. Als je daadwerkelijk wilt weten waarom bouwprojecten op het moment U niet doorgaan, moet je die gegevens hebben. Ondanks dat u die gegevens niet heeft, vertelt u hier toch waarom bouwprojecten niet doorgaan. Dat is toch merkwaardig. De materiaalprijzen zijn weer gestabiliseerd. Als je niet uitkijkt, hebben bouwvakkers geen werk. Kunnen de bovenwettelijke eisen die gemeenten op dit moment stellen – er zijn zo maar wat voorbeelden te noemen – en ook het totale gebrek aan investeringen in middenhuurwoningen, bijvoorbeeld redenen zijn waarom vergunningen niet worden aangevraagd en bouwprojecten op dit moment niet doorgaan? Ik zou uiteindelijk toch graag dat dashboard willen hebben.

**Voorzitter: Peter de Groot**

De **voorzitter**:

Mevrouw Keijzer, u heeft een interruptie?

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik vind het toch allemaal maar wat maatregeltjes en aanpassinkjes, terwijl er volgens mij gewoon een heleboel regels zijn waarmee je moet kappen. We hebben een wooncrisis en we moeten zorgen dat er maximale vrijheid is om te bouwen. We zouden bijvoorbeeld in een wet kunnen opnemen dat een woning gewoon gesplitst mag worden met een extra woning erbij mits de parkeernorm wordt gehaald. Dit kan gewoon in landelijke wetgeving worden opgenomen, om maar iets te noemen. Ik noem ook de rood-voor-roodregeling. Het is echt gestoord wat we aan het doen zijn met opstallen waar voldoende ruimte is, omdat het voormalige agrarische percelen zijn. Maar dan is het moeilijk, kan het niet, gaat het niet, wil men niet en volgen er eindeloze procedures. Woondeals worden groots en meeslepend gepresenteerd met fotomomenten, waarbij ik de Minister zag shinen. Vervolgens weten we al dat locaties niet doorgaan, omdat er weer een regeltje doorheen gaat. Ik weet dat de Minister demissionair is, dus hij kan niet zo heel veel meer. Maar potverdorie, op deze manier gaan we dit toch niet met elkaar bereiken? Waarom heeft hij niet, in plaats van aanpassinkjes aan regels te doen, gewoon gezegd: «Jongens, we hebben crisis; we moeten ermee stoppen»? En waarom houdt hij zich niet aan zijn eigen woondeals?

De **voorzitter**:

Dank u wel, duidelijke vragen. Het verzoek aan de Minister is om korte, bondige en nieuwe antwoorden te leveren.

Minister **De Jonge**:

Ik begin met de laatste vraag, omdat die de leukste is en ook omdat het een pertinent onjuiste weergave is van wat we aan het doen zijn. Als je de Staat van de Volkshuisvesting leest, zie je dat werkelijk geen tegel onomgedraaid is gebleven in het hele volkshuisvestelijke beleid en dat de volkshuisvesting weer helemaal terug is van weggeweest. Maar laten we ook niet doen alsof er opeens, als een donderslag bij heldere hemel, nieuwe woningen te toveren zijn. Dat laat onverlet dat je met elkaar een opgave hebt vast te stellen. Dat hebben we gedaan. We moeten die opgaven met elkaar vertalen in bestuurlijke afspraken in de regio. Je moet namelijk afspreken hoeveel woningen je gaat bouwen, voor wie je gaat bouwen en waar je gaat bouwen. Dat is allemaal gebeurd. Vervolgens heb ik ook gezegd dat ik dat wettelijk wil consolideren. Daar gaat de wet regie op de volkshuisvesting over.

Dan het tweede, de eisen. U heeft de duurzaamheidseisen nu niet genoemd, maar in uw inbreng wel. Daarover heb ik gezegd: we gaan de lat hoger leggen, maar het moet wel een eenduidige lat zijn. Dus we stappen af van «de duizend bloemen bloeien per gemeente». Die ruimte heb ik juist uit de wet gehaald. Er was een maatwerkmogelijkheid in de wet, maar die ruimte heb ik er juist uit gehaald. In de duurzaamheidseisen is er geen ruimte meer voor maatwerk. Er komt een eenduidige lat, die ik uiteraard in samenwerking met de sector heb vastgesteld.

Over zaken als de vraag of je een mantelzorgwoning in je tuin mag bouwen, heb ik gezegd: dat gaan we landelijk regelen. Want ik wil niet dat er lokaal showstoppers ontstaan. Laten we wat we nog meer landelijk kunnen regelen, vooral betrekken bij de wet regie op de volkshuisvesting. Daar staat bijvoorbeeld ook iets in over het verkorten van procedures en het schrappen van het hoger beroep in twee instanties. Kortom, we zijn sowieso echt op alle fronten bezig om de regie op de volkshuisvesting te hernemen en ook om regels te vereenvoudigen, eenduidig te maken en in heel het land hetzelfde te laten zijn, omdat de regeldrukte, maar vooral het «duizend bloemen bloeien», dus dat ieder gemeente haar eigen regels heeft, killing is voor het tempo van de bouw. Daarom pakken we dat werkelijk echt op alle fronten aan. Overigens nodig ik u graag uit om daar nog nieuwe ideeën voor aan te reiken. Er is een goede kans dat ik er nog enthousiast over word ook.

Dan – ik ga gewoon de andere kant op – de redenen waarom er niet gebouwd wordt. Rente is echt de allerbelangrijkste reden. Er wordt natuurlijk wel gebouwd, maar dat is echt een showstopper. Rente is de belangrijkste showstopper. Regels en regeldrukte zijn er natuurlijk ook. Denk bijvoorbeeld aan irreële eisen die worden gesteld aan bouwplots. Natuurlijk is dat remmend. Daarom ben ik ook heel kritisch op wat Zuid-Holland nu heeft verordonneerd, hoezeer ik ook voor betaalbaar bouwen ben. Maar als het niet uit kan, maar het wel je regel is, dan remt het dus juist de bouw. In een heel betaalbaar maar niet gebouwd huis kan nog steeds niet worden gewoond. Volgens mij doen wij op dat punt veel. Kunnen we dat ook geaggregeerd in beeld brengen? We weten denk ik vrij goed per locatie, zeker voor de locaties waarbij we betrokken zijn, wat daar speelt en wat er aan de hand is. Er is op dit moment niet een dashboard of zo dat dat geaggregeerd in beeld brengt. Kunnen we dat maken? Dat weet ik eerlijk gezegd niet goed. Dat zal wel een hele puzzel zijn. Maar ik wil er wel op studeren en dan kom ik terug op wat we in ieder geval wel kunnen maken. Nu is die informatie dus niet geaggregeerd voorhanden. Die informatie is ook niet geautomatiseerd voorhanden. Tegelijkertijd wilt u het wel weten. Dat snap ik ook. Laat ons even nadenken over hoe zo'n dashboard eruit zou kunnen zien.

Kunnen woningcorporaties niet de locaties overnemen waar anderen niet kunnen bouwen? Als anderen niet kunnen bouwen, is dat vaak omdat de businesscase niet rondkomt. De woningcorporatie krijgt het dan vaak ook niet voor elkaar, omdat het bijvoorbeeld heel vaak te maken heeft met een minimaal te halen grondprijs. Die wordt natuurlijk residueel bepaald, maar men heeft vaak geanticipeerd op wat je er zou kunnen bouwen. Als je heel dure woningen gaat bouwen, zou de grondprijs misschien wel omhoog kunnen, et cetera. Die grondprijs moet je wel verdisconteren in de businesscase. Dat kan voor corporaties dan vaak ook niet uit. Dat is dan vaak voor hen ook een showstopper. Tegelijkertijd vind ik echt dat gemeenten meer kunnen doen, en ook meer moeten doen, om corporaties ook echt meer ruimte te geven, zeker daar waar gemeenten eigen grond hebben. Overigens, als gemeenten eigen grond hebben, doen ze dat ook. Als het geen eigen grond is van de gemeente, dwingen ze het vaak af in anterieure overeenkomsten. Maar dat gaat nog niet snel genoeg, want corporaties zouden meer kunnen bouwen, denk ik, als er meer locaties beschikbaar zouden zijn waar zij ook uit kunnen.

De Markerwaard. Er was een moment in de tijd, een aantal jaar geleden, dat Mona Keijzer en ik ons in dezelfde politieke familie bevonden. Dat was ook het moment dat er enig enthousiasme ontstond in diezelfde politieke familie over de Markerwaard. Waarom zou je daar eigenlijk geen nieuwe stad bouwen? Dat idee heeft de eindstreep nooit gehaald. Ik denk dat de blik van mevrouw Keijzer daarmee te maken heeft gehad. Overigens heb ik mij daarna, in deze rol, er nog eens beter in verdiept. Toen heb ik wel gezien dat je die ruimte in het IJsselmeer gewoon echt nodig hebt voor zoet water. We hebben echt een geweldig groot zoetwaterprobleem met elkaar. Je hebt dat IJsselmeer gewoon nodig, dus zowel het uitzicht van mevrouw Keijzer als de zoetwatervoorziening in Nederland zijn erbij gebaat als we de stedelijke ontwikkeling op andere plekken in Nederland doen.

Zuid-Holland. Daarmee hebben we veel te verhapstukken ...

Mevrouw **Keijzer** (BBB):  
Voorzitter, een persoonlijk feit.

De **voorzitter**:  
O, een persoonlijk feit. Gaat uw gang.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):  
Het heeft natuurlijk niets met mijn uitzicht te maken, maar met het feit dat mijn voorvaderen nu rustig kunnen blijven liggen in hun graf. Dank u wel.

De **voorzitter**:  
Dank aan het lid Keijzer van BBB.

Minister **De Jonge**:  
Zuid-Holland. Ik ga u er uiteraard van op de hoogte stellen als we daaruit zijn.  
Dan de kwaliteit. Dat is wel een boeiende discussie. Daar hebben we het eigenlijk veel te weinig over. Ik denk wel in termen van: wat willen we nou eigenlijk met elkaar? Ik denk aan leefbare wijken, volkshuisvesting en gemeenschappen bouwen. In die termen hebben we het er wel met elkaar over, maar kijkend naar wat nou de geschiktste locaties zijn, hebben we het er misschien wel te weinig over. Dat deel ik eigenlijk wel. In de manier waarop wij afspraken maken met regio's hebben wij het er overigens wel degelijk over. Dan is het toch waar, denk ik, dat binnenstedelijk verdichten voor heel veel problemen echt een hele goede oplossing is. Als je namelijk binnenstedelijk verdicht, dan hoef je bijvoorbeeld geen nieuwe infra aan te leggen om er te kunnen komen. Tegelijkertijd moet je wel open ruimte houden om steden groen en daarmee leefbaar te houden. Dat is dus een discussie die planologisch natuurlijk zeer relevant is en ook daadwerkelijk speelt.  
Als het gaat over het aanwijzen van nieuwe grootschalige woningbouwgebieden, zeker daar waar het onze eigen RVB-grond is, bijvoorbeeld in de provincie Flevoland, zijn we zelf ook heel erg betrokken bij hoe die locaties eruit zouden moeten komen te zien, wat we daar willen en welke kwaliteit we eigenlijk willen. U bent niet heel enthousiast over die wijken met hele lage parkeernormen in Utrecht, maar ik denk dat ook dat soort wijken juist echt voldoen aan een vraag die heel veel mensen hebben. In het buitengebied moeten we niet te makkelijk denken over de vraag: zou je daar misschien ook kunnen leven zonder auto? Daar is het antwoord namelijk vaak nee, want je hebt die auto vaak gewoon nodig om naar je werk te kunnen en je helpt mensen aan een geweldig probleem als de auto daar wordt ontmoedigd. Maar in steden hebben we helaas vanuit verleden vaak echt veel ruimte gereserveerd voor de auto, terwijl je die ruimte ook op een hele andere manier zou kunnen benutten.

Ik vind het juist heel boeiend om te zien wat stedenbouwkundigen daarin voor elkaar kunnen krijgen en hoe zij het ontwerp van zo'n nieuwe wijk voor zich zien. Door de aanwezigheid van de auto daarbij een beetje te dimmen, is er heel veel meer ruimte over voor spelen, voor natuur, voor groen in de stad, voor leefruimte eigenlijk gewoon, die je ook nodig hebt in zo'n stedelijke omgeving met hoge dichtheden. Kortom, het is boeiend om die kwaliteitsdiscussie te voeren, zeker. Die voeren we ook, maar misschien wel te weinig. Dat zou best wel kunnen, althans, op dit politieke niveau. Ik denk dat die discussie lokaal volop gevoerd wordt. Het eerlijke verhaal is dat helaas uit dat soort lokale discussies juist ook al die lokale eisen komen die vervolgens weer als gestapelde eisen worden ervaren door de bouw. Dat is natuurlijk ook waar. Maar ik ben zeer van harte bereid om ook hier die kwaliteitsdiscussie vaker te voeren; daar zie ik juist naar uit.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dat noopt nog tot een aantal vragen, zie ik. Ik zag in ieder geval een hand van mevrouw Welzijn bij dit blokje. Het verzoek is om het kort te doen, want we komen enorm in tijdnood. Gaat uw gang.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik hoorde de Minister volgens mij zeggen dat we niet moeten doen alsof woningen er als donderslag bij klare hemel kunnen zijn, maar dat kan voor een deel toch wel? Ik doel op de enorm korte bouwtijd van een aantal mooie bouwproducten, bijvoorbeeld bij fabriekswoningen. U vroeg ook naar ideeën, dus ik vroeg mij af of het niet mogelijk is om dat soort producten op productniveau te vergunnen in plaats van op locatieniveau.

**De voorzitter:**

Ik zag de heer Paternotte ook nog met een interruptie. Klopt dat?

**De heer Paternotte (D66):**

Waren mijn vragen dan nu beantwoord?

**De voorzitter:**

Dat mag u zelf beoordelen. Volgens de Minister wel.

**De heer Paternotte (D66):**

Oké, dus dat bouwproject naast Lelystad Airport gaat lukken?

**De voorzitter:**

Ik zal het niet tellen als een interruptie, want die beantwoording heb ik niet gehoord. Heeft u nog aanvullende interrupties?

**De heer Paternotte (D66):**

Nee.

**De voorzitter:**

Ik zag de heer Eerdmans ook.

**De heer Eerdmans (JA21):**

Dat kan kort. Ik ben blij dat niet het uitzicht van mevrouw Keijzer, maar blijkbaar het zeemansgraf van haar voorvaderen cruciaal is om geen woningen te realiseren in de Markerwaard. Dat is een bizar verhaal. Maar oké, dat even terzijde. Of ik moet weer worden gecorrigeerd door Mona Keijzer ... Graag.

**Mevrouw Keijzer (BBB):**

Ik heb toch even een punt. Zullen we dit niet met elkaar doen?

**De voorzitter:**

Dat lijkt me een goede afspraak.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik maakte er in eerste instantie even een geintje van, maar nu begint het onaangenaam te worden. Zo moeten we niet met elkaar praten over de grote opgaven die we hebben en de moeilijke keuzes die daarbij gemaakt moeten worden.

**De voorzitter:**

Laten we ons focussen op de inhoud, meneer Eerdmans.

De heer **Eerdmans** (JA21):

Ik dacht dat mevrouw Keijzer een serieus verhaal vertelde, maar dat mag ik blijkbaar niet herhalen.

Ik vind er iets van, want wij geloven zeer in het ontwikkelen van nieuwe woningen in de Markerwaard. Dat mag ik vinden, denk ik. Ik begrijp de angst vanuit de Minister op het punt van zoetwater niet, want ik heb juist gezegd dat daar in de plannen die ik heb gezien, ruimte voor blijft. Ik geloof dat het gaat om 7.000 hectare voor zoetwatervoorziening en overtolligwatervoorziening. Laat ik het als volgt formuleren. Ik had eigenlijk de vraag bedacht of er andere locaties zijn waar de Minister aan kan denken of aan kan gáán denken om dit soort grootschalige projecten te realiseren; dat is misschien wat nuttiger.

**De voorzitter:**

Dat waren de interrupties voor dit blokje, denk ik, hè? Ja. Graag hier nog een korte reactie op en dan kunnen we door naar het volgende blokje: huur.

Minister **De Jonge:**

Ja, dat doe ik in alle ernst. Als onderdeel van onze woningbouwprogrammering hebben we nu zeventien grootschalige woningbouwgebieden aangewezen. Daarbinnen hebben we ruim 40 locaties aangewezen, geloof ik. Daarnaast hebben we nog een aantal andere locaties aangewezen. Neem bijvoorbeeld de Gnephoek of neem locaties waar we al aan het bouwen waren op eigen grond, zoals Katwijk, Valkenhorst. Dat allemaal bij elkaar opgeteld, worden er zo'n 50 echt grootschalige woningbouwlocaties gebouwd waar tot en met 2030 zo'n 300.000 woningen gebouwd kunnen worden, en na 2030 nog eens zo'n 300.000 woningen. Dan zal er wel iets meer geld bij moeten op infra, maar de 6 miljard zoals we die nu ter beschikking hebben gesteld, is voldoende om tot en met 2030 300.000 woningen op die grootschalige woningbouwgebieden te plaatsen. Daar zit de Markerwaard inderdaad niet tussen.

Tegelijkertijd heb ik gezegd dat ik het heel fijn had gevonden als onze voorgangers die grootschalige woningbouwgebieden een jaar of tien geleden hadden aangewezen. Dan hadden we daar nu een continue bouwproductie gehad. Dan hadden we nu anticyclisch kunnen bouwen, zoals de heer De Hoop net zei. Maar dat is niet zo geweest. Daarom hebben we het nu moeten doen en zal het even duren voordat de productie daar op gang is. Maar ik vind wel dat het onze taak is om nu alvast aan het werk te gaan, demissionair of niet; want hoe langer je dat bent, hoe minder je het wordt. De problemen zijn ook niet demissionair, dus laten we nou maar gewoon aan het werk gaan totdat er een nieuw kabinet is. Wij gaan dus ook bezig met het zoeken naar de locaties die we tussen 2030 en 2040 nodig zullen hebben. Daarvoor willen we de steven wenden naar het oosten, het noorden en het zuiden van het land, maar met name naar het oosten van het land. Ik noem bijvoorbeeld de Stedendriehoek en alles wat daar kan. De toevoegingen die daar kunnen, zijn zeer behulpzaam. Ik noem Twente. In de spoorzone van Hengelo en de

spoorzone van Almelo bijvoorbeeld kun je prima grootschalige woningbouw plegen.

Op dit moment voeren we juist dat gesprek met de regio om te kijken wat daar mogelijk zou zijn. Onze inzet daarbij is eigenlijk juist een beetje weggaan van de Randstad en de steven wenden naar het oosten, het noorden en het zuiden. Je kunt niet met z'n allen op een kluitje in de Randstad blijven wonen. Ik denk dat we daar in het tweede kwartaal mee kunnen komen, ook in de richting van uw Kamer. Het is prima om daar dan beargumenteerd ook andere typen locaties naast te leggen, bijvoorbeeld de Markerwaard. Dat vind ik juist goed. Waarom kies je nou wel voor dié locaties en waarom nou niet voor de Markerwaard? Het lijkt mij dus goed om daar gewoon een hele rationele discussie over te voeren en om daar ook een politieke discussie over te voeren. Uiteindelijk komt het namelijk aan op kiezen. We zullen keuzes moeten maken met betrekking tot grootschalig Lelystad. Volgens mij is daar gister een hele verse motie over aangenomen. Volgens mij zal het kabinet daar nog op reageren. Ik denk dat ik dat maar eventjes laat bij de collega die daarop zal reageren, voordat we de grond al opmaken aan iets anders. Vooralsnog is daar een vliegveld.

**De voorzitter:**

Dan denk ik dat wij nu toe zijn aan het volgende blok.

**Minister De Jonge:**

Betaalbaarheid.

**De voorzitter:**

Mevrouw Welzijn had nog een vraag over de vergunning.

**Minister De Jonge:**

Dat kan onder de Wkb. Onder de Wkb, de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, kun je die producten in één keer vergunnen. Dat is nou echt een groot voordeel van de Wkb als onderdeel van de Omgevingswet ten opzichte van de voormalige situatie van vergunningverlening. Een aantal fabrieksmatige bouwers is daarmee bezig. Ik denk dat het ons echt gaat helpen in de versnelling van de vergunningverlening.

**De voorzitter:**

Dan kijk ik even naar de registratie van de blokjes. Ik dacht dat u toe zou zijn aan de huur. Dat klopt, hè?

**Minister De Jonge:**

Jazeker.

Voorzitter. Betaalbaarheid. Er is niet alleen te weinig gebouwd, er is ook te duur gebouwd. Met name aan de kant van de huur hebben we een hele hoop maatregelen genomen en hebben we ook nog een hele hoop maatregelen te nemen om te zorgen dat we mensen niet in de knel helpen. Zeker omwille van het betoog van de SP hecht ik eraan om toch echt ook naar voren te brengen wat we allemaal hebben gedaan om het betaalbaar te maken voor huurders, met name voor huurders met de laagste inkomens. Ik denk dat dat ook op instemming zal kunnen rekenen van de heer Madlener.

We hebben de huren van de huurders met de laagste inkomens verlaagd. We hebben ze niet eens bevroren, maar echt verlaagd in het afgelopen jaar. De huur van zo'n 600.000 huurders ging naar € 575. Ik denk dat dat een geweldige betekenis heeft gehad, juist voor hen. Soms ging het echt over heel veel geld, dat het voor hen scheelde. Ondertussen hebben we de huurtoeslag met zo'n € 30 verhoogd. Dat is € 416 op jaarbasis. Dat is ook serieus geld. In combinatie met wat we al deden voor de corporaties en datgene wat we via de wet-Nijboer hebben gedaan voor de vrije sector,

hebben we in alle sectoren de jaarlijkse indexatie gemaximeerd. Dat hebben we heel bewust gedaan om te zorgen dat het voor mensen betaalbaar zou blijven.

Er is een hoop om die indexatie te doen, zo hoorde ik ook in het betoog van de heer Madlener en in dat van de heer Dijk. Laten we maar met die indexatie beginnen en dan komen we zo bij de Wet betaalbare huur. Die indexatie was namelijk altijd gekoppeld aan inflatie. Dat is een totaal normale koppeling waar we eigenlijk altijd ook prima mee konden leven. De verhuurders hebben namelijk met inflatie te maken en je wil dat de huurinkomsten op zijn minst op peil blijven, ook voor de verhuurders, want anders kunnen ze niet meer investeren in nieuwe woningen en in onderhoud en verduurzaming. Het punt is dat die inflatie zo vreselijk door het dak ging. Op enig moment was die 10%. Dat zou hebben betekend dat die huren dus ook maximaal met 10% omhoog hadden gekund. Sterker nog, 10% plus 1% in de vrije sector. Dat is niet betaalbaar voor mensen. Dat zou pas later, op termijn, weer betaalbaar zijn, als hun lonen de inflatie zouden hebben gecompenseerd. Toen hebben we gedacht: het is inderdaad die loonontwikkeling. Die loonontwikkeling bepaalt wat mensen wel of niet kunnen bepalen, dus laten we als indexatie-instrument de loonontwikkeling kiezen. Daarbij geldt de loonontwikkeling als indexatiegegeven voor de sociale huur en de loonontwikkeling plus 1% voor de vrije huur. Dat betekent inderdaad dat als die loonontwikkeling 5% of 5,5% is, dat ook het percentage is waarmee de huren verhoogd kunnen worden. Waarom zijn we daar nu toch gerust op? Want het is een hoog percentage; het klinkt hoog. Dat vind ik ook. Toch zijn we daar gerust op, omdat we weten dat dat de loonontwikkeling is die mensen hebben doorgemaakt.

Kan je dat ook niet doen? Je kunt dat ook niet doen, maar dat kost geld. Je moet namelijk gewoon aan de verhuurder vergoeden wat die aan huurinkomsten misloopt, want anders is het een inbreuk op het eigendomsrecht. En als je dat niet doet, als je bijvoorbeeld de corporatiesector daar niet voor zou compenseren, dan betekent dat dat ze achteruitboeren in hun investeringsvolume en dat ze minder kunnen verduurzamen; verduurzamen doet natuurlijk ook iets met de betaalbaarheid van het wonen. Dat vinden we dus echt onverstandig. We hebben voor de corporatiesector nog wel afgesproken dat de indexatie per corporatie, voor hun hele bestand, geldt voor de loonontwikkeling – 0,5% op het geheel. Corporaties zijn sowieso nooit zo geneigd om de maximale indexatieruimte voor iedereen te benutten. Dus voor hun hele groep huurders moet het – 0,5% zijn en daarmee verbeteren we eigenlijk op een autonome manier de huurquote. Uiteindelijk zullen de huren ten opzichte van het inkomen jaarlijks met 0,5% verbeteren. Ook dat is voor de laagste inkomens juist heel sociaal, denk ik. Dus retorisch en politiek gezien begrijp ik de inzet van de heer Dijk, maar inhoudelijk ben ik het er niet mee eens, omdat ik denk dat alle keuzes die we maken juist heel erg in het belang van huurders zijn.

Ik anticipeer op een interruptie. Dat moet ik misschien niet doen.

**De voorzitter:**

Dat heeft u heel goed geregistreerd, maar ook hierbij zou ik willen afspreken dat we het blok huur in zijn totaliteit afmaken en daarna bekijken welke vragen er over zijn, aangezien we nog een ruim uur hebben en nog flink tempo moeten maken.

**Minister De Jonge:**

Dan kom ik nu bij de Wet betaalbare huur. Daar is veel over gezegd en het goede nieuws daarvan is dat we er binnenkort over kunnen spreken. Want ik hoop die met enkele weken naar de Kamer te kunnen sturen. Ik zou ook echt een appel willen doen op de Kamer om die wet echt te gaan behandelen, en wel om twee redenen.



Eén. Die wet gaat met name mensen met de laagste inkomens en middeninkomens helpen, met name die huurders die nu gewoon echt evident te veel betalen. Hoe betalen ze dan te veel? Ze betalen te veel ten opzichte van wat de woning waard is. We kennen allemaal de verhalen van huurders die de hoofdprijs betalen voor woningen die dat evident niet waard zijn. En dat zijn er niet een paar; dat zijn er echt heel erg veel. En natuurlijk heeft alles uiteindelijk te maken met een markt die in evenwicht is. Het beste voor alles en iedereen is als we zo veel mogelijk betaalbare woningen weten bij te bouwen. Maar we hebben net die hele opgave met elkaar geschetst. Het kan echt jaren duren voordat je die woningmarkt weer in evenwicht hebt gebracht. Tot die tijd zul je het nodig hebben om die huren te maximeren op een niveau waarop een bonafide verhuurder nog steeds gewoon uit kan en er nog steeds nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Dat is namelijk het dilemma dat het met zich meebrengt. Want in een perfect gereguleerde woning, die vervolgens niet meer gebouwd of niet meer verhuurd kan worden, kun je ook niet wonen. Wij zullen telkens dát evenwicht moeten betrachten. Ik meen oprecht dat het kabinet daarin is geslaagd.

Wij hebben er overigens ook heel intensief met de sector over gesproken om dat evenwicht op een goede manier te betrachten. Het zou zomaar kunnen dat als u de wet volgende week ziet, een aantal partijen meer aan de linkerkant van het spectrum zullen zeggen: nu vind ik eigenlijk wel dat er nog best wel veel ruimte in zit voor beleggers en investeerders. En het kan best zijn dat er een partij aan de rechterkant van het politieke spectrum zegt: maar ik vind eigenlijk dat je nog meer ruimte zou moeten willen bieden voor beleggers. Dat kan. Het is toch altijd een beetje evenwicht betrachten met elkaar. Ik vind echt oprecht dat wij daarin zijn geslaagd.

Het is aan u om dat te beoordelen, maar ga het wel behandelen met elkaar, want we kunnen echt niet veel langer wachten met het beschermen van huurders. Geen enkel kabinet, ook een volgend kabinet niet, zal het zich kunnen veroorloven om te zeggen: joh, toen we het in de verkiezingscampagne hadden over de bestaanszekerheid voor de middeninkomens, meenden we het eigenlijk allemaal niet zo heel serieus, dus we kunnen nog wel tien jaar wachten voordat we de bestaanszekerheid voor de middeninkomens hebben gegarandeerd. Dat gaat niet. Een ander belangrijk argument is dat beleggers die duidelijkheid gewoon nodig hebben. Inmiddels hebben ze het allang verdisconteerd en hebben ze op hun netvlies dat het nodig is om de middenhuur te reguleren. Dat is ook logisch. Pensioenfondsen van verpleegkundigen willen natuurlijk woningen bouwen die diezelfde verpleegkundigen ook kunnen betalen, want waarom zouden ze woningen bouwen die precies de deelnemers van hun pensioenfonds niet zouden kunnen betalen? De grote institutionele beleggers vinden dit dus ook gewoon een logische route. Zij zullen van ons, van de politiek, echt duidelijkheid vragen en zeggen: kies. Daarom is mijn pleidooi echt: neem die wet, als die aan de Kamer wordt gestuurd, nou wel in behandeling en verklaar die niet controversieel. U gaat daar natuurlijk zelf over, maar dit zou mijn indringende pleidooi zijn, juist in het belang van huurders.

Daar is een aantal vragen over gesteld, die ik nu zou kunnen beantwoorden. Het eerste is toch: lukt het nog om te investeren in nieuwe woningen? De vraag of het aanbod wel op peil blijft, bestaat eigenlijk uit twee componenten, namelijk: wordt er niet heel veel uitgeponnd en kan er nog wel nieuw gebouwd worden?

Ik begin met de nieuwbouw. We hebben de wettelijke bescherming van de middenhuur zo ingericht dat die inderdaad uit kan. Dat doen we door het WWS, het woningwaarderingssysteem, te moderniseren, dus dat je bijvoorbeeld voor betere labels meer punten kunt krijgen. Dat doen we ook door een nieuwbouwopslag mogelijk te maken. Dit is een van die punten waarvan ik verwacht dat de linkerflank van de Kamer zal zeggen:

die 10% die het kabinet van plan is, is wel heel ruim. Daarvan zeg ik zelf: ja, maar die is nodig omdat de plannen die al op de tekentafel liggen en eigenlijk al vergund zijn, ook echt in aanbouw moeten worden genomen. Die plannen zijn natuurlijk nog niet getekend en ingerekend op het nieuwe woningwaarderingstelsel, dus als je die plannen gebouwd wilt hebben, zal je even tijdelijk een nieuwbouwopslag moeten doen voor alle woningen die gebouwd worden in 2024 en 2025. Eerlijk gezegd denk ik dus dat wij met een rechte rug kunnen zeggen: ja, die nieuwe woningen kunnen echt nog wel gebouwd worden. Hoe weten we dat dan? Dat weten we omdat we natuurlijk intensief overleg hebben gevoerd met de beleggende partijen.

Worden woningen dan niet uitgepond? Zal dat dan niet het grote risico zijn? Daar wijst bijvoorbeeld ook de Raad van State op. Wij zullen onderbouwen dat het best zo zou kunnen zijn dat een aantal woningen wordt uitgepond. Dat kunnen we ook niet helemaal voorspellen. De heer De Groot had het even over een toezegging dat dit maar beperkt zou zijn. Ik weet niet of we dat op die manier hebben gedaan. Het is wel zo dat het niet per se een doel van de wet is om buy-to-let aangeschafte woningen weer terug te draaien. Het is wel zo – dat heb ik ook altijd nuchter gezegd – dat een te dure huurwoning die niet meer uit kan voor een lagere huur dan de te dure huur en daarom dus in de verkoop gaat, heel vaak een betaalbare koopwoning wordt. We weten ook dat heel veel huurders in de middenhuur eigenlijk heel veel liever een betaalbare koopwoning hadden gehad, maar dat zij die betaalbare koopwoningen niet konden krijgen omdat die werden opgekocht door beleggers die daar vervolgens te dure huurwoningen van maakten. Starters hebben nu weer een beetje kans op de markt, maar moesten het tot een aantal jaren geleden keer op keer afleggen tegen beleggers. Er zijn op die manier 75.000 betaalbare koopwoningen opgekocht, die te dure huurwoningen zijn geworden. Ik denk dat we ons daar gewoon zorgen over te maken hebben, en dat we er ons ook gewoon rekenschap van te geven hebben dat we daar iets in moeten corrigeren. Als er enkele tienduizenden woningen worden uitgepond, dan is dat geen reden tot zorg en niet zozeer een probleem, maar eerder een oplossing voor een probleem voor heel veel mensen, namelijk al die mensen die nu een te dure huur betalen en eigenlijk veel liever hadden willen kopen. Ik denk zomaar dat we dit debat nog heel levendig zullen voeren.

Kan ik dat ook nader specificeren en onderbouwen? Ja, dat doen we natuurlijk allemaal in de memorie van toelichting bij de wet en in het nader rapport bij het advies van de Raad van State. Zodra we die wet aan de Kamer sturen, zult u dus ook kunnen zien wat we op dit punt doen. Als u een behoefte zou hebben om nadere informatie te krijgen, dan zullen we die natuurlijk allemaal aan uw Kamer doen toekomen. Ergens komende weken gaan we die wet dus naar de Kamer sturen.

Ik kom overigens nog even terug op het verhaal over uitponden. Gezegd wordt: er worden al heel veel woningen verkocht. Maar uit de Kadastercijfers blijkt dat niet. Het zou kunnen dat er straks wel een aantal woningen zullen worden verkocht. Daar ga ik eerlijk gezegd van uit. Nogmaals, ik weet ook helemaal niet of dat erg is, want het is eerder een oplossing voor een bestaand probleem dan dat het echt een probleem als zodanig is, als het aanbod maar overeind blijft. Dat gebeurt nu in ieder geval niet. In de Kadastercijfers is dat nu nog niet te zien. Sterker nog, er zijn nog nooit zo weinig woningen verkocht als in het afgelopen jaar. Dat is de werkelijkheid der dingen.

Dan kom ik nog op een aantal overige vragen.

**De voorzitter:**

Over de huur, bedoelt u?

**Minister De Jonge:**

Ja, over huur. Een vraag gaat over tijdelijke huurcontracten. Van hoeveel huurders wordt het tijdelijke huurcontract niet verlengd? Dat kunnen wij niet zien. Overigens kunnen we al helemaal niet zien of dat te maken heeft met de Wet betaalbare huur, die er pas over een halfjaar aankomt, of met de Wet vaste huurcontracten die er al is, omdat die aangenomen is. Dat soort dingen is natuurlijk niet landelijk geaggregeerd te zien en zeker de redengeving ervan niet, dus helaas kan ik u niet voorzien van informatie daarover.

De heer De Hoop vraagt: kan de Minister een regeling uitwerken die het makkelijker maakt voor corporaties om woningen van beleggers over te nemen? Ik zie corporaties in woningbouwprojecten instappen, ook om middenhuurwoningen mede te financieren. Het punt is alleen dat voor middenhuurwoningen voor corporaties natuurlijk dezelfde rekenmachine geldt als die ook voor marktpartijen geldt. Het moet dus ook gewoon uit kunnen voor corporaties. Die kunnen dat een enkele keer doen, maar ook corporaties kunnen zich niet té dure projecten veroorloven. Ik ben wel bezig met het verruimen van de DAEB-ruimte. Dat is een traject in Europa. Het gaat er daarbij om dat je investeren in middenhuur ook zou kunnen zien als een dienst van algemeen economisch belang. Daarvoor was de deur in Europa altijd hartstikke potdicht, maar dat is die inmiddels niet meer. We hebben gelukkig veel meer lidstaten weten mee te krijgen om deze discussie met de Commissie te voeren. Begin maart zit ik weer bij een Europees overleg om daar de volgende stappen in te zetten. Ik zal uw Kamer daarvan op de hoogte houden. Dat is niet een oplossing voor morgen, hoor. Ik vind wel dat dat moet, maar het duurt altijd wat langer voordat je daar daadwerkelijk ruimte voor krijgt.

Dan appelleert de SP aan de gang naar de Huurcommissie. Ik begrijp de wens voor een collectieve rechtsgang. Ook organisaties als stichting!WOON hebben die wens. Dat lijkt eenvoudig, maar dat is het eigenlijk niet. Het is best wel een complex juridisch vraagstuk. Ik ben dat op dit moment gewoon nog aan het onderzoeken. Het is wel zo dat we de gang naar de Huurcommissie met de Wet betaalbare huur niet meer nodig hebben. Die kan nog steeds, maar die is niet meer nodig om wetsconformiteit af te dwingen, omdat niet alleen de middenhuur wordt gereguleerd, maar het woningwaarderingsstelsel eigenlijk dwingend wordt gemaakt in plaats van afdwingbaar. Dat betekent dat ook de gemeente de lagere huur kan afdwingen. Ik zeg erbij dat dit maar goed ook is, want ook in de particuliere sociale huur wordt het grootste deel van de woningen nu boven WWS verhuurd, dus boven het maximum. Mensen durven vaak niet naar de Huurcommissie te stappen, dus we zullen daar ook meer in moeten optrekken.

Hoeveel middenhuurwoningen zijn er in 2023 gebouwd? De CBS-cijfers maken daar nog geen onderscheid in. Uiteraard heb ik dezelfde cijferbehoefte als de heer De Groot. IVBN-leden bouwen ongeveer 8.000 middenhuurwoningen per jaar. Dat is grosso modo het geval. Juist door de onzekerheid voor middenhuurwoningen zien we wel dat beleggers nu een beetje hun hand op de knip houden. Ook om die reden zou ik dus zeggen: behandel de wet snel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan kijk ik even naar de Kamer voor interrupties. De heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Ik ben heel erg blij om van Minister De Jonge te horen dat die Wet betaalbare huur heel snel naar de Kamer komt. Niet alleen ik vind die belangrijk, maar we zagen de afgelopen dagen ook tal van oproepen van andere partijen die deze wet belangrijk vinden, zoals de vier grote gemeenten. Gisteren bleek uit een opinieartikel in het AD ook dat de FNV, de Politiebond en de AOb zeggen dat leraren en politieagenten niet eens

meer in de stad kunnen wonen. Het is dus ontzettend belangrijk en goed dat de Minister daarmee komt. Ik vind ook dat we dat debat met elkaar moeten voeren, want dit is een grote en belangrijke zaak, dus we moeten dit niet controversieel verklaren. Maar er is ook een tegenbeweging. Die komt inderdaad van de investeerders. Zij vragen of ze wel genoeg rendement halen uit de investeringen die zij doen. Wat vindt de Minister zelf nou eigenlijk een redelijk rendement? Wij zagen dat het de afgelopen jaren 12% was. Dat vind ik fors. Wat vindt de Minister nou redelijk?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb het gevoel dat ik nog niet helemaal een antwoord heb gekregen op dat verhaal van die huurders met een tijdelijk huurcontract. Ik begrijp dat de Minister aangeeft dat het lastig is om te zien wat nou precies de reden is waarom ze een tijdelijk huurcontract hebben en waarom dat niet verlengd wordt, maar het tweede deel van mijn vraag was wat we kunnen doen om ervoor te zorgen dat het huurcontract om welke reden dan ook niet verlengd wordt, zodat deze mensen niet op straat terecht komen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk nog even naar de Kamerleden. Ik heb zelf op dit onderdeel nog twee interrupties namens de VVD-fractie.

**Voorzitter: Paternotte**

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

De eerste gaat over mijn vraag of eigenlijk mijn stelling dat de Minister bij een dergelijke wetsintroduktie twee kanten van de medaille te bedienen heeft, zowel die van de huurder – daar is de VVD ook voorstander van – als die van de verhuurders. Er zijn best wat negatieve reacties. U noemde zelf al de Raad van State, maar ik noem ook Stec, het Instituut voor Publieke Economie, het ATR, De Nederlandsche Bank. Ook alle verhuurders, ook particuliere verhuurders, laten natuurlijk hun geluid horen. Er is aan de kant van de verhuurders een heel rijtje dat u, als ik het zo mag zeggen, best wel over een kam scheert. Zelfs X, het voormalige Twitter, heeft al een correctie toegepast op uw stelling, met name over het in stand houden van de voorraad. Ik heb daar nog twee vragen over. U zegt dat de investerende partijen zeggen: kom snel met die wet. Daar stellen zij echter wel voorwaarden en eisen aan. Kunt u die eigenlijk wel allemaal invullen? Dat betwijfelt de VVD-fractie zeer sterk. Over dat uitpenden kunt u wel zeggen: hartstikke goed, want die woningen blijven woningen en ze komen beschikbaar voor de koopmarkt. Maar zijn we het erover eens dat er huurders uit gaan? Daar zit altijd een vertragend effect in. Er zijn vaak vaste huurcontracten. Het is dus misschien nog niet zo zeer in de cijfers te zien.

Zijn we het er met elkaar ook over eens dat het eigenlijk helemaal geen koopwoning voor middeninkomens is? Die woning is vaak immers gewoon veel te duur. U stelt hier vandaag in dit debat zo netjes dat het helemaal niet erg is omdat de middeninkomens dan kunnen kopen, maar dit zijn vaak natuurlijk woningen die qua WOZ-waarde duur zijn en die de middeninkomens niet kunnen betalen. De vraag is dus of we dan ook aan die bestaanszekerheid werken. Dat waren twee vragen namens de VVD-fractie.

**Voorzitter: Peter de Groot**

De **voorzitter**:

Ik kijk nog een keer rond. Er is nog een vierde interruptie van de heer De Hoop.

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

Ik denk dat dit nog maar mijn tweede interruptie in deze tweede termijn is, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ja, excuus, dit is uw tweede interruptie.

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

Ik had niet door dat we meerdere vragen in één keer gingen stellen. De Minister noemde zelf de nieuwbouwbonus. In de brief van 9 november, zeg ik uit mijn hoofd, las ik dat die verdubbeld wordt van 5% naar 10%. De Minister heeft goed gezien dat dat iets is waardoor mijn wenkbrauwen een beetje omhooggingen, want dat is een verdubbeling. Dat betekent dat een huurder € 1.100 betaalt voor een woning die eigenlijk € 1.000 waard is. Mijn vraag aan de Minister is dus hoe dat stand is gekomen. Is dat een gebaar van u naar de investeerders en de verhuurders geweest? Hoe zit dat precies?

**De voorzitter:**

Meneer Madlener, u heeft nog één interruptie over.

**De heer Madlener** (PVV):

Ik spreek ook even namens de particuliere verhuurders. Die hebben een stevige belastingverhoging voor de kiezen gekregen met die box 3. Volgens mij komt er binnenkort een uitspraak van de Raad van State. Je rendement hangt natuurlijk heel erg af van de hoogte van de huurprijs, maar ook van de belasting die je vervolgens moet betalen. Als die belasting inderdaad naar het reële rendement toe gaat, wordt het al een heel ander verhaal. Deze wet hangt natuurlijk heel erg samen met de fiscale behandeling van die particuliere verhuurders. Is het dus misschien niet beter om even te wachten met naar de Kamer sturen totdat u de uitspraak van de Raad van State kent?

**Minister De Jonge:**

Ik denk het niet. Ik kom daar straks even op terug. Er zijn een aantal vragen gesteld. Met name de vragen van de heer De Groot geven mij de gelegenheid om ook te reageren op wat mevrouw Welzijn in de eerste termijn zei. Zij zei dat zij ziet dat de wet polariseert. Dat vond ik een interessante observatie, want ik zie natuurlijk zeker hele bozige reacties en zo, maar ik denk wel dat we altijd goed voor ogen moeten houden wat deze wet eigenlijk beoogt. Je hoort weleens zeggen: we moeten excessen natuurlijk bestrijden, maar ... Maar 40% van de mensen die in een middenhuurwoning zitten, betaalt veel meer voor de woning dan wat die woning eigenlijk waard is. 40%! Dat is geen exces. En 60% heeft nu al een huurprijs die eigenlijk ook past binnen het nieuwe WWS van straks, het nieuwe woningwaarderingstelsel van straks. Daarmee kun je ook zeggen dat het kennelijk wél kan. Onze bedoeling is: zorgen dat je bonafide verhuurders ook gewoon hun zegenrijke werk kunt laten doen. Voor 60% kan dat dus gewoon. Voor 40% betekent dit dat de huren inderdaad naar beneden zullen moeten op het moment dat er een huurderswissel is. Dat brengt mij bij het tweede punt. Dat is dat ik vind dat je altijd heel precies moet spreken. Wat is hier eigenlijk aan de hand en over wie hebben we het eigenlijk? Voor heel veel verhuurders geldt namelijk weer net een beetje een andere situatie, waardoor het moeilijk is om daar generieke uitspraken over te doen.

Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de rendementsverwachting. De bouwende partijen hier zijn vaak de pensioenfondsen. Dat zijn grote, institutionele beleggers die middenwoningen bouwen. Dat zijn partijen die zich vaak een heel rustig rendement kunnen veroorloven, want ze hebben de tijd en ze willen juist het risico een beetje spreiden. Die hebben vaak een hele rustige rendementsverwachting. Ik doe zelf overigens nooit

een uitspraak over wat een redelijk rendement is, omdat ik vind dat beleggers dat zelf in de gaten moeten houden. Voor sommigen zal 2% rendement prima zijn en voor sommigen is dat 5%. Voor sommigen is dat misschien 10% en als zij geen 10% kunnen krijgen, kiezen ze ervoor om dat geld ergens anders te beleggen. Die vrijheid is er natuurlijk ook gewoon. Ik vind dus niet dat de overheid moet bepalen wat een redelijk rendement is.

Ik denk wel dat we met elkaar in de gaten te houden hebben dat het aanbod voldoende moet zijn voor de vraag. We weten dat er op dit moment zo'n half miljoen particuliere middenhuurwoningen zijn. Er zullen er best wat worden uitgepond, maar eigenlijk willen we ook dat er bijgebouwd wordt, omdat je dat segment tussen de 400.000 en 500.000 zou willen houden. Daar kijken wij natuurlijk ook naar bij de beoordeling van wat er straks nog uit kan.

Laten we die huurwoningen eens even onderverdelen. We hebben met elkaar ruim 3 miljoen huurwoningen, 3,5 miljoen. Die zijn voor twee derde eigendom van de corporaties. Dat zijn dus sociale huurwoningen; ga daar nou maar van uit. Althans, het zijn grosso modo sociale huurwoningen. Ook corporaties bezitten middenhuurwoningen, maar dat is een procent of 5 van het totaal. Ruim een miljoen woningen zijn van beleggers. Daarvan zijn weer een kleine 200.000 woningen van institutionele beleggers, en een kleine miljoen van particuliere beleggers. Die particuliere beleggers hebben sociale huur, middenhuur en vrije huur. Ongeveer een derde is sociaal, ruim 40% is midden en een kwart is vrij. Maar daarvan zit maar 150.000 in box 3. Maar 150.000 van de 3,5 miljoen huurwoningen zijn dus gerelateerd aan box 3. Ik voorspel alvast dat het bij de behandeling van die wet heel vaak over box 3 zal gaan. Dan gaan we dat ook helemaal uitsplitsen met elkaar. Alleen, maar 150.000 van de bijna 3,5 miljoen huurwoningen hebben dus te maken met box 3.

Over box 3 heeft u ook discussies met Staatssecretaris Van Rij. We willen daarbij naar een werkelijke rendementsheffing toe. Bij rendement gaat het altijd over direct en indirect rendement. Daarover kan geen verschil van opvatting bestaan, ook niet in het huidige stelsel. Wat nu knelt, is de manier waarop het forfait wordt vastgesteld. Dat is op zich allemaal zoals het beoogd was; laten we dat zo zeggen. Maar het punt is wel dat het forfait nogal hoog is voor heel veel verhuurders. Het is dus ook logisch dat men daar last van ondervindt. Daar valt veel meer over te zeggen. Dat doet Van Rij doorgaans ook als hij met uw Kamer in overleg is. We hebben in ieder geval een herziening van het box 3-stelsel aangekondigd. Dat is of gaat in consultatie. Daar zijn we mee bezig en er loopt inderdaad ook nog een zaak. Laat ik daar ook niet op vooruitlopen.

Waarom vind ik dat we juist wel die Wet betaalbare huur kunnen en moeten behandelen, nog los van box 3? Ten eerste omdat box 3 dus maar een klein segment is. Ten tweede omdat verstandig opereren in box 3 sowieso moet. Verstandig opereren in het kader van betaalbare huren voor mensen met een middeninkomen moet ook sowieso. Dat die twee alles met elkaar te maken hebben en het een het ander niet onmogelijk moet maken, is natuurlijk ook waar. Dat hebben we als kabinet en Kamer in de gaten te houden, maar we moeten niet alles op alles laten wachten. Ik denk namelijk dat we huurders daarmee tekortdoen.

Dan de nieuwbouwopslag. U vindt die aan de hoge kant. Ik zal in de memorie onderbouwen dat wij denken dat dit echt terecht is en waarom we hiervoor kiezen. In een perfect gereguleerde woning die niet wordt gebouwd, kun je als huurder ook niet wonen; dat zei ik al. Dat is toch het evenwicht dat je telkens zult moeten betrachten. Dan kom ik toch weer terug op het woord «polariserend» over de wet als zodanig. Ik ben niet zo over het tegenover elkaar plaatsen van de overheid en de markt. Ik denk dat de overheid de markt nodig heeft en de markt de ruimte moet geven om zijn werk te kunnen doen. Ik geloof ook dat we beleggers nodig hebben. We hebben zo'n enorme woningopgave; we kunnen dat helemaal



niet zonder beleggers. Tegelijkertijd betekent dat niet dat je huurders in tijden van schaarste niet hoeft te beschermen als overheid. Dat evenwicht wil ik altijd betrachten. Ik denk niet zozeer dat die wet polariserend is; ik denk dat de huidige werkelijkheid heel erg polariserend is, en dat aan ons gevraagd mag worden om daar iets aan te doen.

Is aan de voorwaarden van de investeerders voldaan? Dat zult u moeten toetsen, denk ik. Ik zie voorwaarden in het woningwaarderingstelsel. Ik denk dat we aan die voorwaarden voldoen. Ik zie voorwaarden in het geven van een nieuwbouwopslag voor de projecten die eigenlijk al van de tekentafel af zijn en op het punt staan om gebouwd te worden, maar waarbij gekeken zal worden: past het straks eigenlijk nog wel binnen het nieuwe woningwaarderingstelsel? Ik denk dat die opslag daaraan voldoet, maar u zult dat moeten toetsen.

Dan worden er nog twee fiscale vragen gesteld, door de beleggers met name de vraag over de OVB. Dat is namelijk die andere. Die is misschien nog wel belangrijker, omdat de OVB van belang is voor investeerders. We hebben die OVB eerst gedifferentieerd, voor particuliere eigenaren en voor beleggers, en daarna verhoogd. Daardoor is de OVB nu, met ruim 10%, echt wel aan de hoge kant. Van Rij en ik zullen die tariefdifferentiatie in de OVB evalueren. Dat doe je natuurlijk ook om te leren in welke mate dat de nieuwbouw of het kunnen doorverkopen van grote huurportefeuilles belemmert. We gaan daar dus mee aan de slag. Bij de gelegenheid van het toetsen van de wet aan de Kamer, zal ik u ook de brief doen toekomen over het verbeteren van het investeringsklimaat in de woningbouw.

Dan de huurders met een tijdelijk contract. Het punt is het volgende. Als huurders een tijdelijk contract hebben, kan dat tijdelijke contract worden opgezegd. Dat is het probleem van nu. Daarom zitten heel veel mensen in onzekerheid. Heel veel mensen weten niet of ze na afloop van hun tijdelijke contract nog wel een woning hebben. Vandaar dat de Wet vaste huurcontracten is aangenomen door de Kamer. Op die Wet vaste huurcontracten komen natuurlijk wel een aantal uitzonderingen. Die uitzonderingen komen in een AMvB naar u toe. Dan kunt u toetsen of we de goede uitzonderingen maken. Eigenlijk is alles wat we aan het doen zijn een reparatie van de onzekerheid in het huidige stelsel. Kun je daarmee iedere individuele situatie voorkomen? Nee. Dat gaat natuurlijk niet.

Overigens denken wij dat een belangrijk deel van de huurders, ongeveer de helft van de huurders in de particuliere middenhuur, die inmiddels eigenlijk gewoon dure huur is geworden, eigenlijk veel liever had willen kopen. Als een woning wordt uitgepand, levert dat vaak een betaalbare woning op voor iemand die nu in een te dure huurwoning zit.

Dan zegt de heer De Groot: maar als je die woning uitpand, wordt dat toch gewoon een te dure koopwoning voor die huurders? Maar als we berekenen welke woningen de meeste kans maken om uitgepand te worden, dan valt dat eigenlijk wel in de categorie betaalbaar. Geldt dat voor alle woningen? Nee, natuurlijk niet, want wie er uitpand, hangt heel erg af van de individuele situatie van de verhuurder. Is het extern gefinancierd? Heeft men lage rentes of heeft men straks juist weer oplopende rentes en moet men gaan herfinancieren? Dan drukt die financieringsbehoefte meer op de rendementen. Dat zou dan weer meer aanleiding kunnen geven om tot uitpanden over te gaan dan als de woning een hele tijd geleden gekocht is of als er veel meer eigen geld bij betrokken is. Dat kun je niet one-size-fits-all voorspellen, maar wij hebben redenen om aan te nemen dat de woningen die zullen worden verkocht juist in grote mate betaalbare koopwoningen zullen zijn.

**De voorzitter:**

Ik kijk even of dat nog reacties oproept vanuit de Kamer.



Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ten eerste vraag ik mij af waarom die opslag in het WWS, in het waardeeringsstelsel, alleen voor nieuwbouw geldt. Je hebt natuurlijk ook gewoon woningen die misschien niet helemaal nieuw zijn en al wat langer staan, waar natuurlijk dezelfde argumentatie voor geldt als de argumentatie die vermeld staat op pagina vijf, namelijk dat die nog niet hebben kunnen anticiperen op de wet. Als jij een jaar geleden huizen hebt gerealiseerd, geldt natuurlijk hetzelfde voor je meerjarige investering. In de antwoorden aan mevrouw Vedder die gisteren verstuurd zijn, zegt de Minister dat hij de Kamer binnenkort per brief zal informeren over het overleg dat hij gehad heeft met investeerders en beleggers op de woningmarkt. Ik zou graag willen weten of hij daar al iets over zou kunnen zeggen. Was het een laaiend enthousiaste menigte of moet ik dat anders kwalificeren?

De **voorzitter**:

Ik kijk even rond.

Ik heb als woordvoerder van de VVD ook nog een vraag. U heeft mij uitgedaagd als het gaat over de regulering. Ik heb dus de volgende vraag. Als u zegt «40% woont in een te dure huurwoning», past u wel heel erg grof geweld toe, want dan gaat u zo'n beetje de rest van de vrije markt reguleren. Daar zit nou juist de kneep. Er is op dit moment geïnvesteerd in huurwoningen waarvan u zegt dat dat middenhuurwoningen zijn, maar dat kunnen ook best weleens woningen in de G4 zijn waar mensen vijf ton, vijfenhalve ton of zes ton in hebben geïnvesteerd. Dat komt dan natuurlijk direct in de knel. Waarom richt u zich niet op de 209.000 woningen die u op dit moment reguleert om die operatie te voltooien en zegt u niet: als die woningen boven een bepaalde WOZ-waarde uitkomen, is het eigenlijk geen middenhuurwoning en zou je die eigenlijk niet moeten reguleren? Dat zou toch een veel eerlijker systeem zijn? Dan voorkomen we ook al dat uitponden. Dat zou veel makkelijker zijn.

Het woord is aan de Minister voor de afronding van het blokje huur.

Minister **De Jonge**:

Allereerst het punt van mevrouw Keijzer. Waarom doe je in het woningwaarderingstelsel niet gewoon plus 10% voor alle woningen, ook de woningen die al eerder gebouwd zijn? Het is natuurlijk altijd een afruil met de betaalbaarheid. We hebben het woningwaarderingstelsel zo ingericht dat je er op zichzelf genomen gewoon een woning van moeten kunnen verhuren, en op zo'n manier dat je het ook als middeninkomen zou moeten kunnen betalen. Daarmee reguleren we inderdaad de woningen vanaf de sociale huurgrens, dus vanaf ongeveer € 800, tot ongeveer € 1.100. De grens gaat van 142 naar 187 punten. Dat moet gewoon uit kunnen. Daarom hebben we het woningwaarderingstelsel gemoderniseerd. Betere labels krijgen meer punten. Buitenruimte wordt meer gewaardeerd. Het moet überhaupt uit kunnen voor de verhuurder. Waarom doe je dan toch die plus 10% voor nieuw te bouwen woningen? Omdat je wilt dat ze gebouwd worden in 2024 en 2025. Die woningen zijn ingetekend en ingerekend in een periode die net achter ons ligt, onder een economisch ingewikkeld gesternte. Als je die plus 10% nu niet zou doen, zijn wij ervoor beducht dat er een dip komt in de nieuwbouw van die middenhuurwoningen. Dat willen we nou juist niet, onder andere omdat we met elkaar het aanbod min of meer overeind zouden willen houden en omdat er sowieso het een en ander wordt uitgepond. Dan wil je eigenlijk dat de aanwas, de nieuw te bouwen woningen van de beleggers en de pensioenfondsen, daadwerkelijk gebouwd wordt. Daarom hebben we de nieuwbouwopslag bij wijze van overgangsmaatregel. Daarnaast zullen natuurlijk met name de woningen worden uitgepond waar op dat moment een huurder uitgaat, want eerder wordt er niet

uitgeponnd. Een woning waar nog een huurder in zit, is namelijk heel veel minder waard en wordt dus waarschijnlijk niet uitgeponnd. Als er daadwerkelijk tot uitponnden wordt overgegaan, zal dat dus een traag verloop kennen. Zo hopen we dat het verschil – de nieuwbouw gaat gewoon door en het uitponnden gaat traag – ervoor zal zorgen dat het aanbod op peil blijft. Ik denk dat dat belangrijk is. Dit debat gaan we – dat voorspel ik maar vast – echt nog wel vaker voeren bij de behandeling.

Dan zegt de heer De Groot: hoe weten we dat de koopwoningen die worden verkocht wel betaalbare koopwoningen blijven? Dat weten we bijvoorbeeld van wat er nu wordt verkocht. Als beleggers nu een huurwoning verkopen en dus een koopwoning op de markt brengen, is de prijs van die woning gemiddeld € 339.000. Dat is behoorlijk wat lager dan wat een gemiddelde koopwoning op dit moment kost. We zullen dat allemaal nader toelichten in de memorie van toelichting, maar we vinden dat we voldoende in handen hebben om de stelling gestand te doen dat het echt wel waarschijnlijk is dat te dure huurwoningen die worden verkocht betaalbare koopwoningen opleveren voor de mensen die nu in die te dure huurwoning zitten en eigenlijk veel liever hadden willen kopen als er een betaalbare koopwoning voor handen was geweest.

Dan de beleggers. Mevrouw Keijzer vraagt: was iedereen woest enthousiast? Nee. Zo gaat het natuurlijk niet. Laten we eerlijk zijn. Ik denk dat beleggers grosso modo nog steeds vinden dat Nederland een fijn land is om in te investeren. Waarom? De vraag – dat zei de heer Madlener al – is eindeloos. Het komende decennium zal alles wat je bouwt of verhuurt worden verkocht of verhuurd, want de vraag is bijna onverzadigbaar. Daarnaast is Nederland natuurlijk überhaupt een fijn land om in te investeren. Nederland heeft bijvoorbeeld een hoge betalingsmoraal. Er zijn dus heel veel redenen om graag in Nederland te willen investeren, maar men is bezorgd over het fiscale klimaat en vraagt dus ook echt om iets te doen aan het fiscale klimaat. Wat beleggers, met name de bouwende beleggers, dan altijd noemen, is de differentiatie en vervolgens de verhoging van de overdrachtsbelasting. Men vindt dat die is doorgeslagen. Ik snap dat wel. En de particuliere beleggers noemen dan altijd box 3. Die twee belastingen worden het meest genoemd. Een hele lange lijst met andere belastingen wordt altijd ook genoemd, maar deze twee het meest.

Het tweede is dat men zegt: zekerheid. De beleggers willen zekerheid, zo veel mogelijk zekerheid over de hele duur waarover ze de businesscase moeten berekenen. Wat dan moeilijk is, is dat we nou juist ... We kwamen van heel erg ver; we moesten het beleid veranderen. Het was veel beter geweest om dat tien jaar geleden te doen, maar dat is niet het geval geweest. Maar goed, alles wat verandert, levert natuurlijk zorg en onzekerheid op bij beleggers en dus terughoudendheid bij beleggers. Dat is juist een extra reden om die wet snel te behandelen.

Waarom zijn we met investeerders zo in gesprek gegaan? Dat was ook een vraag van de heer De Groot. Hij zei namelijk, op een toezegging van mij aan hem, dat het soms lijkt alsof we elkaar een beetje zijn kwijtgeraakt: in alle wil en dadendrang om de volkshuisvesting weer in ere te herstellen, zijn we wel een beetje tegenover de markt komen te staan, terwijl we het samen met die markt zullen moeten doen. Dat is een terechte observatie. Dat was de reden om te zeggen: we zouden eigenlijk in gezamenlijkheid moeten toewerken naar sowieso een gestructureerd overleg, dus dat we elkaar weer veel vaker opzoeken. Ook zullen we toe moeten werken naar een investeringsrationale: aan welke knoppen zou je kunnen draaien om de investeringsbereidheid verder te vergroten, wetende dat beleggers echt niet alleen naar Nederland kijken maar breed? In heel Europa is het zo. In Duitsland bijvoorbeeld zijn beleggers, gegeven de onzekerheid, veel terughoudender dan in Nederland.

Als die markt straks weer aantrekt, wil je natuurlijk wel dat ze in Nederland investeren. Dat is een reden temeer om wel met beleggers in gesprek te

blijven over de vraag op welke manier we het investeringsklimaat in Nederland kunnen vergroten. Want zonder beleggers ... Er wordt weleens gezegd: een woning is om in te wonen en daar mag je niet aan verdienen. Maar als de bakker zo zou redeneren, dan zou de bakker ook geen brood meer kunnen bakken. Dus laten we nou nuchter zijn. Er is zo ongelofelijk veel investeringsvolume nodig dat je het aantrekkelijk moet willen houden voor beleggers om in Nederland te willen blijven investeren.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mijn vraag aan u is eigenlijk hoelang u nog nodig heeft voor de overige blokjes.

**Minister De Jonge:**

Dat zijn eigenlijk veel kortere blokjes met een paar vragen. Dat gaat over beter benutten, over studenten en jongeren, over statushouders, en dan heb ik nog een paar losse vragen.

**De voorzitter:**

Laten we dan proberen om deze termijn in ieder geval om 17.45 uur af te ronden, zodat we nog een korte tweede termijn van de Kamer kunnen doen. Er zijn inmiddels ook wat minder leden die u aanhoren. Dat zou dus moeten kunnen.

**Minister De Jonge:**

Ik ben hard bezig de kerk leeg te preken.

Dan het beter benutten van de bestaande voorraad. De noodzaak daarvan begrijpt iedereen. De meeste woningen die we straks nodig zullen hebben voor een bevolking van 19 miljoen, staan er nu gewoon al. Alleen, ze zijn vaak te groot. Gemiddeld genomen woont de Nederlander in dat hele kleine landje per persoon juist op een heel groot oppervlak. Overigens is dat niemands schuld; dat is gewoon het effect van steeds kleiner wordende huishoudens en een gebrek aan doorstroombmogelijkheden, waardoor heel veel ouderen bijvoorbeeld in hun nogal grote woning zitten maar geen kant op kunnen. Dat leidt tot het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarin kan heel veel.

Wordt er, zo vraagt de SGP, ook gekeken naar mantelzorgwoningen? Ja, dat doe ik. Onder de Omgevingswet wil ik juist meer regie op mantelzorgwoningen, door de regels daarvoor ook eenduidig te maken. Dus die komt binnenkort naar uw Kamer.

Waarom, zo vraagt NSC, loopt het soms zo moeilijk, bijvoorbeeld bij optoppen en bij splitsen? Daar zijn best wel heel veel redenen voor aan te wijzen, maar ik vind ook dat we er veel beter in moeten worden. Dus met het optoppen wil ik echt een programmatische optopaanpak, gericht op alle steden waar we al die drielaagsappartementencomplexen uit de wederopbouwperiode hebben staan. Ik denk namelijk dat daar ongelofelijk veel kansen liggen om juist wel de ruimte te benutten die er is; om dus niet de ruimte op de grond maar de ruimte op het dak te benutten. Als je in staat bent om een verdieping erbovenop te zetten, dan is wat je daarmee ophaalt aan huurinkomsten of aan verkoopinkomsten vaak ook weer te benutten om de rest van het complex te verduurzamen. We zijn met een aantal bouwers, een aantal gemeenten en een aantal corporaties in gesprek om daar een programmatische aanpak voor in te richten. Later dit jaar – ik denk in het tweede kwartaal – kom ik daarmee naar uw Kamer. Ik hoor nu zelfs: eind eerste kwartaal. Dat waren de vragen over beter benutten.

Dan de vragen over de studenten. Ik ben het er van harte mee eens dat we het WWS, het woningwaarderingstelsel, maar ook het WWSO, het WWS voor onzelfstandige woningen, moeten vernieuwen. Het is sinds 1979 niet meer veranderd, maar de wereld is sinds 1979 wel een beetje veranderd.

We gaan dus ook op dat punt met een vernieuwing komen. Dat wordt aan de Kamer aangeboden als onderdeel van het wetsvoorstel Wet betaalbare huur.

Onzelfstandige woningen zijn nu te onbekend om huursubsidie aan toe te kennen. We gaan dus ook werken met een huurregister. Het is een enorme klus om dat te maken, maar dat zal er op enig moment toe kunnen leiden dat het zelfs mogelijk moet zijn om huursubsidie te verstrekken, als de politiek daarvoor kiest, want dat hoeft niet. Maar nu kan het niet eens, al zou de politiek daarvoor willen kiezen. Dat is een van de redenen waarom we het register zullen maken. Dat was ook een vraag van de heer Paternotte.

Dan een vraag over Kronenburg. Wij zien het nadrukkelijk als een eerste stap. Ik denk wel dat het echt nodig en echt mogelijk is. We zijn er best wel lang mee bezig geweest. Is 438 woningen het maximum? Nee, zeker niet, maar het is een eerste stap. We willen een beetje behoedzaam beginnen, omdat je te maken hebt met ingewikkelde regels rondom geluidshinder et cetera. Je wilt je daar ook niet in vergalopperen. Maar het is, denk ik, een belangrijke stap om de ontwikkeling van Kronenburg te versterken, net als de leefbaarheid in het gebied. Ik denk dat we daarin inmiddels goed optrekken met de gemeente Amstelveen. Dat heeft zeker te lang geduurd, maar we hebben nu een belangrijke eerste stap gezet.

Er werd gezegd dat mbo'ers in aanmerking zouden moeten komen. Daar zijn ook schriftelijke vragen over gesteld. Die heb ik beantwoord. Ik ga een advies vragen aan het College voor de Rechten van de Mens. De vraag is of daar een gelijke behandelingsgrond voor is. Maar nog los daarvan was de vraag: kunnen we in gesprek met de aanbieder? We zijn in gesprek geweest, ook om de schriftelijke vragen te kunnen beantwoorden. Ik denk dat het terechte vragen zijn over het maken van ruimte voor mbo'ers. Er werd gevraagd om geen onderscheid te maken tussen mbo'ers, hbo'ers of wo'ers als het gaat over studentenhuysvesting. Het is al krap genoeg voor iedereen. We zullen er de komende periode 60.000 bij moeten zien te bouwen. Die klus is dus groot. Overigens zijn we hard bezig met een ambassadeur studentenhuysvesting om concrete afspraken te maken met gemeenten en universiteiten om daar fors aan te bouwen.

Dan duowonen. Dat concept ken ik van horen zeggen, maar ik ken het niet goed genoeg om daar echt op te kunnen reageren. Ik ga er dus in duiken, met de aanmoediging van de heer Paternotte. Het klinkt namelijk wel als het beter benutten van de bestaande voorraad en daarmee als een mogelijkheid om te voorzien in het lenigen van de woningnood.

JA21 vroeg: zijn er mogelijkheden om de studieschulden helemaal niet mee te wegen? Ik denk dat dat niet verstandig is. Bij een hypotheek moet je namelijk meewegen wat mensen kunnen betalen. Je wilt geen onnodige risico's aangaan. Je wilt de schuld niet onnodig zwaar laten meewegen, maar je moet volgens mij wel het bedrag dat men per maand aan studieschuld moet betalen, betrekken bij de totale uitgaven van mensen. We hebben het wel al versoepeld. Ik denk dat daarmee de positie van starters wel al is verbeterd. Maar het helemaal buiten beschouwing laten, gaat niet, denk ik.

De heer De Groot vroeg naar het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Op dit moment zijn we daarmee bezig en doen we een marktconsultatie. We hebben al heel veel gesprekken gevoerd, onder andere omdat u mij daartoe heeft aangemoedigd, bijvoorbeeld met de Stichting OpMaat en andere stakeholders. Wij doen op dit moment een marktconsultatie. Daaruit is gebleken dat, naast de Stichting OpMaat, twee andere partijen ook in staat zouden moeten kunnen zijn om dat Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen uit te voeren. Dat maakt dat ik een kleine vertraging van een paar maanden heb opgelopen. Ik moet namelijk wel tot een goede geobjectiveerde keuze komen over de uitvoerder van dat fonds. Maar mijn ambitie is wel om de regeling in 2024 open te hebben.

Dat was eigenlijk al die tijd al mijn ambitie. Ik denk dat het een vertraging is van een maand of twee, maar het is nog wel dit jaar up and running.

**De voorzitter:**

Bent u klaar?

**Minister De Jonge:**

Nog een drietal vragen.

Betaalbare grond. Er is al een vraag over gesteld door mevrouw Welzijn, maar de heer Dijk had daar ook nog een vraag over. Grond is vaak duur. Dat is een van de knelpunten, een van de showstoppers. Grond is vaak duur, omdat er is geanticipeerd op de mogelijke verdien capaciteit van grond. Daarom zijn er behoorlijke bedragen betaald voor projecten die vervolgens eigenlijk niet goed van de grond komen in combinatie met bijvoorbeeld betaalbaarheidseisen of de marktsituatie. Het afwaarderen van grond is dan eigenlijk nodig. Maar ja, het kost echt tijd voordat die boodschap goed is ingedaald. Dat is iets wat natuurlijk ook niet overnight gebeurt.

Kunnen gemeenten dan ook lagere grondprijzen rekenen? Ja, dat kan. Maar ook daarvoor geldt: ook gemeenten hebben vaak wel een zekere opbrengst van grond nodig. Ik zie bijvoorbeeld dat de gemeente Amsterdam en ook andere gemeenten daar echt wel rekening mee houden in de prijzen die ze vragen. Daarnaast hebben we in de brief over grondbeleid ook een hele serie aan maatregelen opgenomen om beter te kunnen sturen in dat grondbeleid. Ik kom later dit jaar nog met een concreet voorstel voor hoe gemeenten eerder duidelijkheid kunnen geven over alle publieke investeringen bij gebiedsontwikkeling. Ik denk ook dat dat heel erg helpt als het gaat om de taxatiewaarde van grond. Dan wordt grond niet onnodig de lucht in geprijsd waardoor de investeringen bij gebiedsontwikkelingen vervolgens helemaal publiek worden afgewend. Kortom, er zijn geen makkelijke oplossingen voor, maar we zijn er wel mee aan de slag.

Dan de vakantieparken. Dat is altijd een punt geweest van de heer De Groot. Die inventarisatie hebben we gedaan. Ik weet nog dat we daarover een verschil van opvatting hadden. De heer De Groot vond dat het er eigenlijk weinig zijn die potentie hebben voor woningbouwontwikkeling, terwijl ik dacht: nou, het zijn er toch best wel wat die die potentie hebben. We zijn aan de slag met de projecten die we in beeld hebben. We werken nu aan een vervolgaanpak voor de vakantieparken. We zijn ook bezig om nieuwe inventarisaties te doen. Dat betreffen we bij de gesprekken die we hebben rondom de regionale woondeals. We werken de aanpak verder uit en streven ernaar om aan het einde van het eerste kwartaal de Kamer te informeren over de stand van zaken.

Dat was echt het slot, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk even of daar nog vragen over zijn. Ik zie dat de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid nog een interruptie heeft.

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

Ik heb nog één vraag over de beantwoording met betrekking tot de mbo-studenten. Vorig jaar heb ik bij de begrotingsbehandeling samen met Kauthar Bouchallikht een motie ingediend met het verzoek om te onderzoeken of opleidingsniveau onder de Algemene wet gelijke behandeling zou kunnen vallen. Het hoeft nu niet direct, maar zou de Minister samen met de Minister van Onderwijs willen kijken wat dat kan betekenen, juist voor zo'n groep studenten die eigenlijk onterecht de sjaak is, puur vanwege hun opleidingsniveau?

**De voorzitter:**

Ik kijk nog even rond.

**Voorzitter: De Hoop**

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

Ik heb zelf nog één interruptie namens de VVD-fractie. Die gaat over de beantwoording van de Minister rondom de vakantieparken. Het lijkt nu een beetje alsof de VVD daar bouwlocaties van wil maken, maar het gaat toch echt over het transformeren van bestaande recreatiewoningen die geschikt zijn voor permanente bewoning. Het gaat erom dat daar vaart mee gemaakt wordt. In oktober is er een motie aangenomen met het verzoek dat die parken zich ook zelf kunnen melden. Nou, ze melden zich volop bij mij, maar niet bij het ministerie, want dat loketje is dicht. Mijn vraag is waar deze mensen überhaupt terecht kunnen als zij zich zouden willen aanmelden voor transformatie. Dan gaat het over parken en eigenaren.

**Voorzitter: Peter de Groot**

Minister **De Jonge**:

Allereerst de vraag over de mbo-studenten. De schriftelijke vragen van de heer Paternotte gingen erover of er eigenlijk wel een gerechtvaardigd onderscheid wordt gemaakt. Vraag ik aan het College voor de Rechten van de Mens hoe zij dat zien? Ik weet niet of je meteen over discriminatie moet spreken; dat vind ik ook weer zo'n groot woord. Maar ik zou wel vinden dat mbo-studenten ook gewoon toegang moeten hebben tot studentenwoningen. Waarom niet? Wij stellen die vraag wel aan het College voor de Rechten van de Mens. Zonder het onmiddellijk helemaal te kunnen doorgronden, heb ik de indruk dat uw vraag eigenlijk nog verderstrekkend is, namelijk: zou je dit niet onder de Algemene wet gelijke behandeling moeten brengen? Ik denk dat ik er even met de heer Dijkgraaf op moet studeren wat daarvan de implicaties zouden kunnen zijn. Die zouden nog weleens verstrekkender kunnen zijn dan dat ze alleen betrekking hebben op studentenhuisvesting. Ik denk even heel snel. Zou je dan straks bijvoorbeeld geen onderscheid meer mogen maken in opleidingsniveau bij sollicitaties? Dat denk ik toch wel. Dat zou je toch wel moeten willen. Ik ga erop studeren en we komen erop terug, maar ik weet nog niet of dit doenlijk en hanteerbaar is.

Dan zeg ik in de richting van de heer Peter de Groot dat ik geen recht deed aan de discussie die we hebben gehad. Want u heeft inderdaad heel helder gemaakt wat uw ambitie is en u vindt niet dat alle vakantieparken ook woonwijken zouden kunnen worden. Er is alleen een aantal te revitaliseren vakantieparken, dat op dit moment niet gerevitaliseerd wordt. Zou je daar dan geen transformatie naar een woonwijk kunnen inzetten? Zo hebben we de discussie gevoerd. Ik herken eerlijk gezegd niet dat het loket dicht zou zijn. Maar u zegt dat wel, dus dan hoort u dat van iemand die zich heeft gemeld bij het loket terwijl het dicht bleek te zijn. Ik zou dus eigenlijk willen zeggen: dan ben ik gewoon het loket, dan moet u zich bij mij melden en dan doe ik open. Dat zeg ik nu alvast. En als ik dat dan niet doe, heeft u weer een mogelijkheid om mij ernstig te bevragen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Even kijken hoor, want de heer De Hoop wil nog gebruikmaken van zijn laatste interruptie, denk ik. O, dat kan in de tweede termijn. Dat zal ik ook doen als reactie op de Minister. We gaan dan door naar de tweede termijn van de Kamer. Dank aan de Minister voor de beantwoording in de eerste termijn. We lopen nog op schema. Ik zie mevrouw Keijzer vertrekken nu we beginnen met de tweede termijn.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):



Dank u wel, voorzitter. Ik heb geen behoefte aan een tweede termijn en ik moet nu wat anders doen. Dank u.

**De voorzitter:**

Helemaal goed. Dank u wel. Dan gaan we de tweede termijn starten en zou ik graag het woord willen geven aan de heer De Hoop.

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

Voorzitter, dank. Dank aan de Minister voor de beantwoording.

Ik heb nog één opmerking over de mbo-studenten. Het was inderdaad een wat meer algemene vraag. Ik refereerde aan een motie die door de Kamer is aangenomen bij de begroting Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in 2022. Daar kwam mijn vraag dus vandaan. Als u daarnaar wilt kijken, is dat hartstikke fijn.

Dan wil ik allereerst een tweeminutendebat aanvragen, voorzitter. Het is dan toch misschien ook een beetje aan mij om een conclusie te trekken uit het eerste woondebat dat we hier met elkaar hebben gehad. Ik heb een wat minder positieve conclusie en een positieve conclusie.

Voorzitter. Allereerst valt het mij toch op dat de grootste partij van dit land op dit moment op drie punten gedraaid is. De PVV laat eigenlijk nu al huurders vallen en dat valt mij echt wel heel erg tegen. Allereerst zei de heer Madlener in zijn bijdrage dat hij de huurstijging aan banden wil leggen, terwijl de PVV op 19 december – ik heb de motie erbij – tegen de motie-Van der Lee heeft gestemd, die het kabinet verzoekt om de huurstijging te voorkomen.

Dan de tweede draai. De PVV twijfelt over de Wet betaalbare huur vanwege het rendement, terwijl er drie moties zijn waar de PVV recent nog voor heeft gestemd. U stemde voor de motie die uitsprekt dat huren tot tenminste € 1.000 onder het puntenstelsel dienen te vallen. U stemde voor de motie om het puntenstelsel maximaal uit te breiden en voor de motie die de regering verzoekt de grens van het woningwaarderingstelsel op te schuiven naar € 1.300. Dat is nog fors meer dan wat er in de Wet betaalbare huur staat. Het is dus echt verbazingwekkend dat de PVV daar inmiddels anders over denkt.

De derde draai is dan ook nog dat blijkt dat de PVV na de verkiezingen niet meer voor de doorbouwgarantie is, terwijl u daar in de vorige periode ook voor heeft gestemd. Het is heel opmerkelijk. Ik weet ook niet of de hele PVV hetzelfde standpunt heeft als de heer Madlener, maar het is toch opmerkelijk om die conclusie uit dit debat te moeten trekken.

Ik heb ook nog een positieve conclusie, maar ik heb het gevoel dat de heer Madlener mij wil interrumpen. Maar ik kan ook eerst naar de positieve conclusie gaan.

**De voorzitter:**

Ik heb het gevoel dat uw spreektijd over is, dus ...

**De heer Madlener** (PVV):

Ik neem aan dat ik hierop toch wel mag reageren.

**De voorzitter:**

U mag reageren. Dan heeft de heer De Hoop nog wat spreektijd.

**De heer Madlener** (PVV):

Ik reageer even op de heer De Hoop. Ik vind het allemaal goed opgemerkt van de heer De Hoop. Ik vind het allemaal heel knap hoe iemand dan kennelijk allemaal dingetjes op zit te zoeken. Prima.

De eerste vraag was waarom ik de maximale huurverhoging zou willen verlagen. Ik heb daarnaar gevraagd. Dat is omdat dit in ons verkiezingsprogramma staat. Wij willen de huren, zeker de sociale huren, matigen.

Dus als ik daar een kans voor zie, dan wil ik dat graag doen of steunen. Dat is onze lijn. Wij willen de huurders beschermen. De tweede vraag ging over de middenhuur. U heeft een aantal voorstellen genoemd waar wij voorgestemd zouden hebben. Het was iets van het puntenstelsel tot € 1.000 of zo. Ik heb ook niet gezegd dat ik daar per se tegen ben. Ik kan het niet inschatten. We hebben nog geen wetsvoorstel van de Minister. Ik denk dat het in een hele krappe markt, zoals we die nu helaas hebben gecreëerd, nodig is dat huurders beschermd worden. Anders zijn er namelijk uitwassen. Ik moet studeren op de vraag hoe je dat vervolgens moet doen en tot welke grens. Ik ben ook nieuw op dit punt. Het is een ingewikkeld onderwerp. Het heeft consequenties. Aan de andere kant wil ik namelijk ook heel graag het aanbod van dat soort huurwoningen behouden.

**De voorzitter:**

Sorry, meneer Madlener. Het lijkt alsof u aan uw tweede termijn begonnen bent.

**De heer Madlener (PVV):**

Nee, dit is een antwoord op de heer De Hoop.

**De voorzitter:**

Ja, maar het is ook de bedoeling dat u een interruptie doet op de heer De Hoop.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik word hier op een persoonlijke manier door de heer De Hoop aangesproken. Of hij zegt in ieder geval dat ik niet consequent ben met vorige stemmingen. Dat zou kunnen, maar ik wil dus goed uitleggen waarom dat wel meevalt.

En de laatste vraag was? O ja, de doorbouwgarantie. Daar hebben wij kennelijk een keer voorgestemd. Wij hebben daar meermaals voorgestemd. Ik wil daar toch voorzichtig mee zijn. Als je woningen aanbiedt waarnaar geen vraag is, moet de overheid, de belastingbetaler, dan in dat risicogat springen? Ik ben daar terughoudend in en misschien terughoudender dan de vorige fractie. Dat kan. Ik vind het toch een vreemde zaak. Ik denk dat je woningen moet aanbieden waarnaar vraag is en dat je die, als blijkt dat je iets aanbiedt waarnaar geen vraag is, misschien niet moet bouwen, maar moet veranderen. Misschien is dat dus wel een nieuw inzicht.

**De voorzitter:**

Meneer De Hoop, u heeft eigenlijk geen vraag gekregen; u heeft antwoord gekregen. Als u nog een korte reactie geeft, heel graag. Ik kijk ook naar de tijd; we hebben nog een kwartier. Een korte reactie, en dan ga ik door naar de volgende spreker, mevrouw Welzijn.

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

De hoofdboodschap van de PVV in dit debat was: we moeten de huurstijging in juli voorkomen. Wat ik opmerk, is dat u op 19 december tegen de motie heeft gestemd die dat mogelijk kon maken. Dat vind ik opvallend. Ik ga die motie bij het tweeminutendebat weer indienen. Heel kort. De positieve conclusie is dat ik echt blij ben dat NSC zegt: als investeerders ook goed uit de voeten kunnen met de Wet betaalbare huur, dan kunnen we daarover het debat met elkaar voeren. Ik vind dat heel belangrijk en ben blij dat die ruimte er lijkt te zijn. Dat gaan we volgende week zien.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract voor haar tweede termijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Alles gehoord hebbende vanaf 13.00 uur is er heel veel opgehelderd. Sommige dingen leiden tot een positieve conclusie en sommige dingen nog niet helemaal.

Om met dat laatste te beginnen: de beschikbaarheid van woningen is een antwoord op ontzettend veel maatschappelijke vraagstukken die we op dit moment hebben. Over de hele linie zie ik toch best wel wat tegenvallers. Ik zie tegenvallers in de bouw van permanente woningen en bij de plaatsing van flexwoningen. Dat betekent dus dat heel veel mensen die nu een probleem hebben, toch niet op afzienbare termijn een oplossing tegemoet kunnen zien. Dat vind ik een wat minder fijne conclusie van dit verhaal.

Positief vind ik dat er volgens mij heel veel energie door dit ministerie gestoken wordt in de volkshuisvesting en in alle thema's die we voorbij hebben zien komen. Ik zie dat ook de autoriteit voor wonen een rol gaat krijgen in het bevragen van corporaties over hun prestaties op het vlak van de nationale prestatieafspraken. Daarbij heb ik wel nog de vraag of dat niet haaks staat op waar het WSW, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, naar kijkt? Die hebben bestaande woningen in onderpand en zien graag dat die woningen goed verduurzaamd worden. En over verduurzamingsafspraken staan er geen afspraken in de NPA.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk nog even naar de heer Paternotte van D66 voor zijn tweede termijn. We hebben twee minuten afgesproken, maar als het korter kan, graag.

De heer **Paternotte** (D66):

Dank, voorzitter. Dank voor de antwoorden over het mbo en het advies dat gevraagd gaat worden aan het College voor de Rechten van de Mens. We zijn erg blij dat de Minister dat gaat doen.

Ook goed om te horen dat het nieuwe woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen volgende week bij de wet zit en dat we ook met het huurregister mogelijk dus snel toeslag voor onzelfstandige woningen kunnen gaan regelen. Ik hoop dat de Minister dat inderdaad kan bevestigen.

Minder blij was ik met antwoorden over Kronenburg. «Behoedzaam stapjes vooruit»? Er is een woondeal met de Metropoolregio Amsterdam, waarin een deal is gesloten voor 2.500 studentenwoningen. Dus mijn vraag is of die niet in het gedrang komt. Geluidsoverlast? Het GGD-advies dat positief was over die 2.500 studentenwoningen is inmiddels vijf jaar oud. Oftewel, wordt het niet een keer tijd om die studenten, waarvan ik echt nog geen enkele bij mij heb horen klagen over geluidsoverlast, potentiële geluidsoverlast, hun zin te geven, door ze voldoende studentenwoningen te geven? Dit is nota bene een plek waar al decennialang ongeveer 3.000 studenten op Uilenstede wonen. Ik denk dat het heel moeilijk is om mensen op straat uit te leggen waarom er niet gewoon, zoals afgesproken, 2.500 studentenwoningen komen. Graag een reactie. Dan het splitsingsbeleid. De Minister kent duowonen nog niet. Dank voor het uitzoeken daarvan, maar we hadden gevraagd of het Rijk gemeenten kan ondersteunen bij het maken van goed splitsingsbeleid, zodat je flexibeler kan omgaan met die eengezinswoningen die dan op die manier duowoningen zouden kunnen worden.

Tot zover, voorzitter. Het gerucht ging dat er al een tweeminutendebat is aangevraagd door de heer De Hoop.

De **voorzitter**:

Dat is inderdaad aangevraagd. Dank voor uw inbreng in tweede termijn. U bent goed op de hoogte gehouden, ondanks dat u andere verplichtingen had. Dat is echt indrukwekkend. Ik hoor de Minister dat ook zeggen. Die boodschap geef ik ook even door namens de Minister.

De heer **Paternotte** (D66):

Met dank aan de heer Rutten. Zo heet onze beleidsmedewerker Wonen.

De **voorzitter**:

Om verwarring te voorkomen is het goed dat u dat even uitlegt. Dank u. Meneer Madlener, u heeft een tweede termijn?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik wil even reflecteren op dit eerste debat. Ik zit er een beetje emotioneel in; dat heeft u al gemerkt. Ik ben altijd makelaar geweest. Ik ben makelaar geworden omdat ik weet dat je leven al voor een heel stuk oké is als je fijn woont. Fijn wonen betekent, behalve een dak boven je hoofd, ook een fijne wijk hebben, met groen en met kinderspeelplaatsen. Of het betekent, als je ouder bent, dat je een auto voor de deur kan parkeren. Het betekent wonen zoals jij fijn vindt.

Het moet natuurlijk ook betaalbaar zijn, maar ik vind dat er nu te veel wordt gestuurd op aantal en prijs, zonder naar de kwaliteit te kijken. Ik geef als voorbeeld het oudere echtpaar dat in dat rijtjeshuis blijft wonen. Het moet dan ook wel aantrekkelijk zijn om te verhuizen. Je moet dan niet voor dezelfde prijs een klein appartementje krijgen, maar dan zonder parkeerplaats en zonder tuin. Mensen op leeftijd vinden het bijvoorbeeld ook leuk om nog even in de tuin te zitten. De kwaliteit moet dus in overeenstemming zijn met de prijs.

Dat heb ik ook tegen die doorbouwgarantie. Je kunt wel woningen gaan aanbieden die mensen niet willen. Je kunt dan ook wel willen dat de Staat die gaat bouwen. Maar wat dan? Dan lijden we verlies. Ze zijn immers niet rendabel; ze zijn niet verkoopbaar voor die prijs. Het heeft dus altijd te maken met de prijs. Dat vind ik ook het lastige van die regels van de Minister, namelijk dat twee derde betaalbaar moet zijn. Dat is dan een grens van 390.000. 390.000 in Venlo is iets heel anders dan 390.000 in Aalsmeer. Dat maakt het heel moeilijk. Ik vind namelijk eigenlijk dat de lokale overheden het beste weten wat er nodig is voor de eigen bevolking. De focus moet dus daarop liggen. Het moet niet zo zijn dat er vanuit Den Haag wordt gezegd: u zult dat en dat bouwen. Dat kan namelijk heel anders uitpakken in andere gemeenten. In de gemeente Brielle, waar ik woon, zijn hele andere behoeften; daar is misschien wat meer koopkracht. Daar wil men misschien meer patiobungalows voor oudere mensen. Dat moet ook kunnen. Dat wordt nu allemaal tegengehouden door die knellende regelgeving.

Dan kom ik op de huur. Ik ga overwegen om een motie in te dienen om de huurstijging, die ik aan de hoge kant vind, te beperken. Ik wil graag weten of daar voor het Rijk, dus niet voor de corporaties, financiële consequenties aan zitten. Dit gaat allemaal over het Rijk.

Verder is het dweilen met de kraan open. We kunnen natuurlijk bouwen en doen wat we willen, maar dan moet je wel de immigratie terugdringen.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

De heer **Madlener** (PVV):

Die immigratie is extreem hoog en blijft kennelijk ook zo hoog. 18 miljoen is al vol genoeg in Nederland. Laten we dus niet naar die 19 miljoen gaan. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Madlener. U bent inmiddels drie minuten aan het spreken, terwijl we haast hebben. Maar ik wil wel een interruptie toestaan van de heer Paternotte.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik vind dat vaag. «Ik ga een motie overwegen over die huurverhoging en ik wil graag weten of dat financiële consequenties heeft.» De Minister heeft zeer uitgebreid uitgelegd dat je corporaties moet gaan compenseren op het moment dat je de huren met minder verhoogt dan wat de logische indexatie op basis van de inflatie zou zijn. Dat is benoemd. Ja, dat kost inderdaad geld. Wat wil de PVV nou precies? Wilt u de huurverhoging wel of niet gaan blokkeren?

De **voorzitter**:

Doe uw best om het kort te houden, meneer Madlener.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik wil de huurverhoging beperken of misschien wel blokkeren. Er ligt een motie van andere partijen om die op nul te zetten. Dat heeft natuurlijk consequenties voor de woningcorporaties; dat begrijp ik. De vraag is of je die woningcorporaties wel moet compenseren. Waarom zou dat moeten? Ik weet het niet. Zijn we daartoe verplicht? Ik kan me dat niet voorstellen. Als dat al zo zou zijn, dan zou je kunnen zeggen: misschien moeten we niet naar 0%; misschien is iets lager dan 5,8% ook al winst. Ik wil dus gewoon zoeken naar wat we kunnen bereiken. Ik wil daarin met iedereen samenwerken. De vraag is: zijn wij, als Rijk, verplicht om woningbouwcorporaties te compenseren terwijl ze nu net niet meer ieder jaar die 1,7 miljard aan verhuurderheffing hoeven te betalen?

De heer **Paternotte** (D66):

Ik constateer in ieder geval dat de PVV hiervoor niet op de formatie gaat wachten.

De **voorzitter**:

Dat is een constatering. Dan zal ik vanwege de snelheid nog een korte inbreng namens de VVD-fractie in de tweede termijn doen.

**Voorzitter: Paternotte**

De **voorzitter**:

Dan geef ik daarvoor het woord aan de heer De Groot.

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

Dank u wel, meneer Paternotte. Het is geen geheim dat de VVD kritisch is op de aanstaande Wet betaalbare huur. Ik heb in de campagne ook al aangegeven hoe wij het liever zouden zien. Ik heb de Minister vandaag ook bevraagd over hoe hij ervoor gaat zorgen dat het investeringsvolume weer op gang komt, want dat is eigenlijk helemaal weggezaakt. Hoe zorgt de Minister ervoor dat het uitpondingseffect de komende jaren niet heel erg groot gaat zijn? Ik heb natuurlijk aanvullende vragen gesteld over die 300.000 woningen waarvan de Minister aangeeft: daar zijn de mensen te veel geld aan kwijt. Waarom focus je dan niet daarop? Waarom moet je dan ook de rest van de markt reguleren? Het gaat om bijna 900.000 woningen. Waarom zou je dat dan doen? We gaan die Wet betaalbare huur nog in de Kamer ontvangen. We kijken er dan naar. Het tweede punt gaat over de vragen die ik net heb gesteld over de transformatie van recreatieparken naar wonen. Ik wil toch nogmaals benadrukt hebben dat het niet gaat over woningbouwlocaties die we dan hebben, of woningbouwontwikkeling. Het gaat erom bestaande huisjes waar je in zou kunnen wonen, permanent te laten bewonen. Daarvoor is

een heel transparant, open en misschien ook wel langjarig transformatieproces benodigd. Het lijkt alsof de Minister niet meer weet dat er in oktober in de Kamer een motie van mijn hand is aangenomen die vraagt – ik lees het dictum voor – «om de mogelijkheid open te stellen voor de vereniging van eigenaren van parken of individuele eigenaren om zichzelf te kunnen aanmelden bij de bestuurlijk aanjager». Dat is bij het ministerie. Dat loket zit dicht. De Minister heeft net gezegd: ze mogen «m ook naar mij mailen. Dat lijkt me niet zo heel verstandig. Waarom is dit maanden na deze motie nog niet geregeld? Dat is de vraag. Nu zit mijn mailbox namelijk vol met berichten van mensen die het allemaal niet snappen. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank aan de heer De Groot. Nu geef ik het voorzitterschap weer aan hem.

**Voorzitter: Peter de Groot**

**De voorzitter:**

Wij gaan snel door naar de beantwoording van de Minister. Ik kijk even of dat direct kan. Dat is het geval. Dat is hartstikke netjes. Wij hebben nog een minuut of zeven in deze zaal. We willen dit graag afronden, als dat lukt. Ik vraag hierbij om de beantwoording een beetje met gezwinde spoed te doen.

**Minister De Jonge:**

Yes. We hebben sowieso nog een tweeminutendebat. Ik denk dat dat heel goed is.

Alle discussies over de Wet betaalbare huur gaan we nog hebben, denk ik. Eerst heeft de ministerraad z'n werk te doen. Dat gaan we ook doen. Ergens in de komende weken verwacht ik het wetsvoorstel aan uw Kamer te kunnen doen toekomen. Dan is uw Kamer aan zet om de keuze te maken om het te behandelen of niet. Ik heb al aangegeven dat deze wet zolang de schaarste er is ... Die schaarste is heel heftig en leidt tot echt enorme huurprijzen die mensen met een middeninkomen echt in de knel brengen. Wetende hoe belangrijk bestaanszekerheid is voor alle partijen in de Kamer en wetende hoe belangrijk dat thema was, kan ik me eerlijk gezegd niet voorstellen dat u er zelf voor zou willen kiezen om die wet niet te behandelen. Als u zich daar zelf niet toe geroepen voelt, voelt u zich dan geroepen door beleggers, die zeggen: help ons nou om zekerheid te bieden. Volgens mij zijn er dus redenen genoeg om die wet gewoon te gaan behandelen en alle inhoudelijke discussies, die ik heel goed snap, dan ook te hebben.

Ik heb notie genomen van de aarzelingen bij de PVV over de doorbouwgarantie. Ik hoop de uitwerking van de doorbouwgarantie over een aantal weken aan de Kamer te kunnen sturen. Weet ook dat wij er op die manier naar kijken. Als u de uitwerkingsrichting ziet zoals wij die voorstaan, zult u zien dat we als rijksoverheid niet zomaar onverantwoorde risico's gaan overnemen. Daar ben ik namelijk niet voor. Daar waren de initiatiefnemers van de doorbouwgarantie ook niet voor. De doorbouwgarantie is echt bedoeld om te helpen overbruggen richting de 70%, maar om wel woningen te bouwen waar daadwerkelijk behoefte aan is.

**De voorzitter:**

Wanneer kunt u die uitwerking doen toekomen aan de Kamer?

**Minister De Jonge:**

Ik zou denken: met een week of twee. Volgens mij is die gereed. Ik denk dat die uiterlijk met een week of twee richting de Kamer komt. Het vergt nog iets van afstemming.



**De voorzitter:**

Dank u wel.

**Minister De Jonge:**

Dan de betaalbaarheidsnormering. Ik snap heel goed wat u zegt. Ik ben dus ook niet voor een hele dominante betaalbaarheidsnormering per project of per gemeente. Nee, gemeenten moeten kijken wat er nodig is voor een wijk. Dat is daadwerkelijk volkshuisvesting. Dat is samenlevingen bouwen. Alleen, ik denk dat we moeten constateren dat we in de afgelopen periode veel te veel te dure woningen hebben gebouwd en veel te weinig betaalbare woningen voor gewone mensen. Dat zullen we echt moeten willen corrigeren in de komende periode. Daarom hecht ik wel aan betaalbaarheidsnormering op de regio als geheel. Is dat niet nodig omdat je niet eens bij dat soort getallen in de buurt komt? Dat geldt bijvoorbeeld een beetje voor Drenthe. Nou, dan niet. Dan heeft dat daar geen dempende werking. Dan is het daar niet nodig gebleken. Maar in de Randstand is het zeker nodig om dat type dempende werking wél te hebben. Uiteindelijk zal dat ook weer doortikken in wat er bijvoorbeeld voor grond wordt betaald en hoe grondprijzen worden getaxeerd. Ik denk dus echt dat het heel noodzakelijk is om terug te gaan naar deze les van de Vinex-tijd: wees nou gewoon duidelijk als overheid en neem je mensen in bescherming. Overigens is het prachtig wonen in Brielle.

Dan ga ik naar de vragen van NSC. Die gingen met name over de Aw en het WSW. Ik verwacht eerlijk gezegd niet dat dat tot zorgen gaat leiden. De Aw wordt aangespoord het volkshuisvestelijk belang meer mee te wegen bij haar beoordeling. Het WSW kijkt of investeringen uit kunnen en of het financieel verstandige besluiten zijn. Ik heb niet gehoord dat daar strijdige eisen in naar voren zouden kunnen komen.

D66 noemde Kronenburg. Daar speelt het hele ingewikkelde geluids-dossier, hoe je omgaat met de ingewikkelde geluidsregels en wat dat wel en niet aan ruimte biedt. Het is ook echt zo dat er voor nieuwe locaties iets anders geldt dan voor locaties die er al staan. Dat is logisch, want het gaat over nieuw te bouwen woningen. Ik zeg heel nadrukkelijk dat het een eerste stap is, omdat het eigenlijk jarenlang een totaal vastzittend dossier was. Het is gelukt om met collega Harbers en de gemeenten een doorbraak te forceren. Waarom doen we het stap voor stap? Dat is zo omdat je niet wilt dat je nu gelijk de volle vloer biedt voor woningen, waarvan later dan zal blijken dat die toch niet goed inpasbaar zijn in de geluidsregels. Waarom? Nou, omdat je dan eigenlijk een teleurstelling creëert, terwijl dit gebied en deze gemeenten al iets te veel teleurstellingen achter de rug hebben. Dat is inderdaad de reden dat we het behoedzaam doen. Bij een andere gelegenheid kunnen we misschien nog eens wat dieper in dat dossier duiken. Wordt dat een probleem in de regionale woondeal? Ik denk eerlijk gezegd van niet, maar bij de voortgang van de regionale woondeals zullen we dit in beeld brengen. Daarnaast zijn er ook nog «short stay»-mogelijkheden.

Die duowoningen: daar ga ik zeker in duiken. Ja, we zijn inderdaad van plan om landelijk veel meer duidelijkheid te bieden over wat er wel kan en wat er mogelijk is als het gaat over splitsing. We werken daar volop aan. Ik ben overigens zeer bereid om de Kamer daar nader over te informeren. De VVD ...

**De voorzitter:**

Excuus, Minister. Ik zou graag nog even de vraag van de heer Paternotte willen toestaan. Die gaat waarschijnlijk over Kronenburg.

**De heer Paternotte (D66):**

Dank voor de toezegging om de Kamer ook nader te informeren over de duowoningen. Over Kronenburg: de reden waarom dit in de woondeal staat, is volgens mij dat het kabinet in principe – dit is weliswaar de

bevoegdheid van de Minister van IenW – op basis van het Luchthavenin-delingsbesluit de mogelijkheid heeft om te zeggen dat daar gebouwd mag worden. Alles wat de Minister zegt, bijvoorbeeld dat er dan misschien geluidsoverlast blijkt et cetera, is de afgelopen jaren inmiddels, met alle draagvlak in de omgeving, echt wel meegewogen. Als er meer over te zeggen valt, dan krijg ik dat graag schriftelijk, maar voor de rest vind ik dit iets te veel herhaling van argumenten die ik simpelweg niet deel. Ik denk eigenlijk dat die ook niet gedeeld worden door de gemeenten, de bouwers, de studenten, de GGD en iedereen daar in de regio. Maar goed, ik neem daar verder nota van.

**Minister De Jonge:**

Laten we dat debat dan gewoon op een ander moment vervolgen. Ik denk dat het niet mogelijk is om dit dossier helemaal uit te pluizen in de ene minuut die ons nu nog rest. Als u behoefte heeft aan nader schriftelijk informeren, dan lijkt me dat prima. Maar laten we dan wel een goed moment opzoeken, namelijk als weer een volgende stap wordt gezet. Wanneer is dat? Dat is in Q2, want dan hebben we ook de uitwerking van de eerste stap. Dan hebben we echt het eerste plan op tafel liggen. Ik kan dan ook heel goed aangeven wat de belemmeringen op dit moment zijn en ook hoe we die naar de toekomst toe denken te kunnen wegnemen, bijvoorbeeld door geluidsarm te bouwen en zo.

Dan kom ik bij de vraag over de vakantieparken. Ik ben me natuurlijk zeer bewust van de motie die is ingediend en ook is aangenomen. Sterker nog, iedere ochtend sta ik op in dat volle besef. Wij herkennen gewoon niet dat het loket dicht zou zijn. Dat is één. Twee is dat we wel gewoon een plan aan het maken zijn om te doen wat de motie vraagt. Dat plan komt aan het einde van het eerste kwartaal. Overigens zijn we ook nog bezig om een bestuurlijk aanjager te vinden, ook omdat we daarvoor een paar ideeën hadden, die uiteindelijk niet door bleken te gaan. Het heeft dus wel iets vertraging opgelopen, maar dat loket is gewoon open. Als er mensen zijn die zich zouden willen melden – in alle ernst: dat mogen ze natuurlijk altijd bij mij doen – dan mag dat ook gewoon ten departemente. We zullen de telefoon opnemen, de mailbox openen of hoe dan ook.

Ik was nog één antwoord verschuldigd op een vraag van de heer Madlener die gaat over huren. Kost het geld? Ja, het kost natuurlijk geld. Het kost serieus geld. Stel dat je het echt zou bevrozen en corporaties niet zouden mogen indexeren, dan zou dat naar verwachting zo'n 750 miljoen kosten, omdat dit financiële gevolgen heeft. Je bent wettelijk verplicht om die financiële gevolgen te compenseren, want dit raakt aan het eigendomsrecht. Als je het niet zou compenseren, heeft dat dus hele serieuze financiële gevolgen voor corporaties. Maar we moeten het wel compenseren, want we zijn gewoon verplicht om dat te compenseren.

Als je dat daarnaast alleen voor de corporaties zou doen en niet voor de particuliere verhuurders ... Dat hebben we al eens eerder gehad, want een paar jaar geleden speelde die hele huurbevrozingsdiscussie ook. Ik ben daar gewoon niet voor, omdat het lijkt alsof je een gratis een beslissing zou kunnen nemen, maar dat is het natuurlijk niet. Toen hebben we de corporaties dus gecompenseerd. Het was uitvoeringstechnisch niet mogelijk om de private sector op dezelfde manier te compenseren. Dat kost gewoon geld en het raakt echt aan het eigendomsrecht. Ik vind dus dat we daar heel, heel, heel voorzichtig mee moeten zijn. Ik hoop dat ik heb kunnen overbrengen dat de manier waarop we indexeren juist recht doet aan wat mensen merken in hun portemonnee. Ze hebben de loonontwikkeling al doorgemaakt en pas als dat zo is, telt dat door in de indexatie. Dat is echt een eerlijker systeem dan voorheen met de inflatie die nog niet was gecompenseerd in de lonen, maar die al wel de basis waren voor huurverhoging. Ik vind echt dat we een eerlijker systeem hebben gemaakt. Gaat de corporatiesector helemaal to the max? Dat geloof ik helemaal niet, want dat hebben ze nog nooit gedaan. Dat zal dus

echt niet het effect zijn van deze maximale ruimte van 5,3%. De gemiddelde indexatie bij corporaties zal echt lager zijn dan die 5,3%.

**De voorzitter:**

Dank u wel voor uw beantwoording in de tweede termijn. Mij rest niets anders dan even door te nemen wat de toezeggingen van vandaag zijn; dat ga ik nu doen. Er is een tweeminutendebat aangevraagd door het lid De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

- In het tweede kwartaal doet de Minister de Kamer een gezamenlijke voortgang van de regionale woondeals en de voortgang van het Programma Woningbouw toekomen. Daarin zal uitgebreider ingegaan worden op de kritische succesfactor.
- Daar heeft mevrouw Welzijn vragen over gesteld. In het tweede kwartaal, ja. Dat staat er.
- Aan het eind van het eerste kwartaal informeert de Minister nader over de programmatische aanpak van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.
- Aan het eind van het eerste kwartaal doet de Minister de Kamer een stand van zaken toekomen inzake een vervolgaanpak permanente bewoning van recreatieparken. Dat is net gewisseld.
- Binnen enkele weken informeert de Minister de Kamer over de uitwerking van de doorbouwgarantie. Daar is net uitvoerig over gesproken.
- Aan de heer Paternotte is de toezegging gedaan om in het tweede kwartaal in een brief terug te komen op Kronenburg en de verdere ontwikkeling aldaar.

De heer **Paternotte** (D66):  
En op duowonen toch ook?

Minister **De Jonge**:  
Op duowonen ook nog, ja.

**De voorzitter:**

Helemaal goed. Volgens onze administratie hebben we hiermee de toezeggingen afgedaan. Ik wil de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ...

Minister **De Jonge**:  
En Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

**De voorzitter:**

... en heel veel als het gaat om Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik wil hem danken voor de aanwezigheid. Ik dank natuurlijk de ambtelijke ondersteuning. Ik dank de leden voor hun aanwezigheid en inbreng. Ik dank iedereen die hier vandaag was op de publieke tribune om dit debat te volgen, en natuurlijk ook de mensen die via de livestream hebben meegekeken.

Sluiting 18.04 uur.