

Vergaderjaar 2021–2022

**35 925 VII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2022**

**Nr. 94**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 24 november 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 15 november 2021 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2022 (Kamerstuk 35 925 VII).**

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

De fungerend voorzitter van de commissie,  
M. Bosma

De griffier van de commissie,  
De Vos

**Voorzitter: Martin Bosma**  
**Griffier: De Vos**

Aanwezig zijn zestien leden der Kamer, te weten: Van Baarle, Beckerman, Bisschop, Martin Bosma, Boulakjar, Bromet, Van Esch, Geurts, Grinwis, Den Haan, Koerhuis, Kops, Nijboer, Omtzigt, Van der Plas en Pouw-Verweij,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 10.00 uur.

**De voorzitter:**

Het is 10.00 uur, dames en heren. Het klokje van gehoorzaamheid tikt. Het feest kan beginnen. Ik kwam net binnen en toen stond op de schermen ook een wonendebat. Ik zag de Minister en de heer Nijboer en ik dacht: oh my God, ik ben te laat, ik heb het zeker verkeerd in mijn agenda gezet. Maar niets is minder waar.

Thans is aan de orde het wetgevingsoverleg inzake het begrotingsonderdeel wonen en ruimte. Een hartelijk woord van welkom aan de Minister. Fijn dat u bent verschenen. We hebben zo ongeveer een full house qua fracties. Daarom zitten we in deze zaal. Het gerucht gaat dat achterin ook de heer Bisschop zit, maar dat kan ik met deze bril niet bevestigen. Als hij zijn bijdrage in rooksignalen wil doen, dan heb ik daar vrede mee.

**De heer Bisschop (SGP):**

Die voorzitter van ons is ook van alle markten thuis. Hij kan zelfs indianentaal.

**De voorzitter:**

Ja, indianentaal. Wat moet dat moet.

We zijn de hele dag zoet, vrees ik. 16.30 uur zou de eindtijd zijn. Het zou mooi zijn als we dat wat krapper kunnen doen. Het aantal interrupties in in ieder geval de eerste termijn zou ik willen beperken tot vijf. Dat zou toch voldoende moeten zijn. Dan heb ik het over de eerste termijn van de Kamer. Vijf vragen onderling.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Zes vragen?

**De voorzitter:**

Zes? Nou, vooruit dan maar. U bent keihard. Ik zie geen andere mogelijkheid dan voor u te buigen.

Dan hebben we alle huishoudelijke zaken gedaan. Dan geef ik graag als eerste het woord aan de heer Kops van de fractie van de PVV. U kent de spreektijden. De PVV heeft tien minuten in totaal. Het is aan de fractie zelf om te kijken hoe zij dat verdeelt tussen een eerste en een tweede termijn. We spreken volgens begrotingsvolgorde. Het woord is aan de heer Kops. Luister en huiver.

**De heer Kops (PVV):**

Voorzitter, dank u wel, goedemorgen. Als ik zeg dat de woningmarkt een grote puinhoop is, dan is dat een understatement. Als ik zeg dat de woningmarkt voor dit kabinet nooit echt prioriteit is geweest, dan is dat niet overdreven. De afgelopen jaren is die puinhoop alleen maar groter en groter geworden. Maar liefst 300.000 woningen komen we momenteel tekort. Een gemiddelde koopwoning kost € 419.000. Dat is een stijging van 19% in slechts één jaar tijd. Dat is echt onbetaalbaar voor een

doorsnee Nederlands gezin. Denk ook aan de huurprijzen. In de sociale huursector zijn de huren in tien jaar Rutte maar liefst 26% gestegen. In de vrije sector is dat zelfs 44%. Dat zijn nogal wat percentages. Voordat de coronacrisis uitbrak, zaten al 800.000 huurders financieel klem. We kunnen dus met recht spreken van een wooncrisis.

Voorzitter. Al jaren geleden vroeg de Kamer om veel meer regie vanuit het Rijk. De vraag is nu wat daar eigenlijk in hemelsnaam van terecht is gekomen. In ieder geval zijn de maatregelen van dit kabinet de afgelopen jaren volstrekt ondermaats geweest. Zo heeft de Minister in vier jaar tijd één keer de huren bevroren in plaats van de huren fors verlaagd. De Minister komt met een korting voor de verhuurderheffing, voor wat die in de praktijk überhaupt waard is, in plaats van de verhuurderheffing helemaal af te schaffen. Het is allemaal gewoon niet genoeg.

Voorzitter. Ook worden stelselmatig de verkeerde keuzes gemaakt. Zo gaat er volgend jaar 288 miljoen euro naar subsidie voor hybride warmtepompen. Ik geef toe dat wij van de PVV niks hebben met hybride warmtepompen. Maar zeg nou zelf: wat heb je in hemelsnaam aan subsidie voor een warmtepomp als je überhaupt geen woning kunt krijgen? Niets, helemaal niets! Wat te denken van de 525 miljoen euro die volgend jaar gaat naar de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed zoals overheidsgebouwen, scholen en ziekenhuizen. Wat heeft een woningzoekende daaraan? Helemaal niets. Daarom de volgende vraag: waarom stopt de Minister dit geld niet in de Woningbouwimpuls, zodat het kan bijdragen aan het uitbreiden van de woningvoorraad? Niet meer warmtepompen, maar meer betaalbare woningen.

Voorzitter. Er moet snel grootschalig worden bijgebouwd, en dat kan ook. Neem bijvoorbeeld Flevoland. Een paar maanden geleden presenteerden twee vastgoedontwikkelaars, een bouwbedrijf en een woningcorporatie een uitgewerkt plan voor 50.000 nieuwe woningen. Dat is een hele nieuwe stad. Het is een plan voor Eemvallei Stad, niet ver van Almere en Zeewolde. Maar helaas, de provincie, gemeenten, waterschap en de Minister zeggen nee, want «de plannen passen niet bij, matchen niet met de 10.000 woningen die al in het gebied gepland staan». Dus de provincie kiest liever voor 10.000 woningen dan voor 50.000 woningen, en dat in een gebied dat in 2013 al werd aangewezen als woningbouwlocatie maar waar ondertussen heel weinig gebeurt. Hoe kan dat? Waarom duurt het allemaal zo lang? Waarom worden plannen voor grootschalige, snelle woningbouw meteen afgeschoten? Daar is weer de vraag: waar blijft toch de regie vanuit het Rijk, zeker als plannen, uitgewerkt en wel, de Minister zo in de schoot worden geworpen?

Ziehier overigens de spagaat tussen enerzijds politiek en anderzijds marktpartijen. Marktpartijen willen dolgraag bouwen, hebben de plannen en het geld, maar de politiek zegt glashard nee. Eigenlijk is nee zeggen nog erger dan een gebrek aan regie. Zegt de Minister dan misschien wel ja tegen het plan voor de bouw van 83.000 woningen tussen Oostvoorne en Ridderkerk, zoals werd voorgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw? Wat vindt de Minister daar dan van? Graag een reactie.

Voorzitter. Ik zei het al: we zitten in een diepe wooncrisis. 300.000 woningen komen we tekort. Voor een sociale huurwoning sta je jarenlang op de wachtlijst. Maar weet u wat schandalig is? Weet u wie geen last hebben van de wooncrisis? Dat zijn asielzoekers. Asielzoekers hoeven niet jarenlang op de wachtlijst te staan, want zij krijgen nog altijd massaal voorrang. Asielzoekers zijn niet aangewezen op de daklozenopvang, want zij zitten er warmpjes bij in hun sociale huurwoning. Zij wel. De Nederlanders worden in hun eigen land keihard gediscrimineerd. Zo zijn er vanaf 2010 al meer dan 120.000 sociale huurwoningen met voorrang weggegeven aan asielzoekers. Daar hadden dus ook 120.000 Nederlandse gezinnen kunnen wonen, maar nee, asielzoekers gaan voor.

Wat dat betreft is het echt tijd voor het wetsvoorstel van de PVV, de wet uitzonderen voorrang vergunninghouders, die direct een einde maakt aan

de voorrang voor asielzoekers en dus ook direct een einde maakt aan de discriminatie van de Nederlanders. Er is ook haast bij, want het gaat maar door. Dit jaar krijgen maar liefst 24.500 asielzoekers een woning. In de eerste helft van volgend jaar zijn dat nog eens 10.000 asielzoekers. En daar blijft het niet bij zolang de grenzen wagenwijd openstaan, zolang er hordes gelukszoekers binnen blijven komen. Dus voor wie worden die woningen eigenlijk bijgebouwd, voor de Nederlanders of voor gelukszoekers? Want ze willen allemaal in Nederland blijven, ze willen allemaal een woning en de Nederlanders kunnen wachten en wachten.

Als het gaat om woningen voor asielzoekers of opvangplekken voor asielzoekers, dan smeekt het kabinet bijna bij de gemeenten en de burgemeesters voor meer ruimte. Deed het kabinet ook maar eens zo veel moeite als het ging om de bijna 40.000 daklozen die we hier in Nederland hebben. Maar nee, dit kabinet legt liever asielzoekers in de watten. Erkent de Minister simpelweg dat dat rampzalige opengrenzenbeleid bijdraagt aan het aanjagen van het woningtekort en dat de Nederlanders daar de dupe van zijn? Gaat de Minister daar dan ook onmiddellijk een einde aan maken? Zorgt zij niet voor huisvesting van asielzoekers maar van de Nederlanders, van jongeren, van starters, van gezinnen maar ook zeker van ouderen?

Neem bijvoorbeeld het voormalige Fletcher Hotel in Emmen. Dat zou een woon-zorgcomplex worden voor ouderen. Daar zouden 55 zorgappartementen komen. De verbouwing zou dit jaar nog een heel eind moeten komen. Maar nee, de plannen zijn gewijzigd, want ondertussen zitten er geen ouderen maar zitten er 150 asielzoekers uit Ter Apel. Het is geen woon-zorgcomplex maar een noodopvang geworden. Ach, die zorgbehoevende ouderen, moeten ze bij de gemeente Emmen hebben gedacht, wachten nog maar wat langer, want asielzoekers gaan voor. Het is echt te beschamend voor woorden. Daarom vraag ik aan de Minister: gaat zij dit terugdraaien? Gaat zij ervoor zorgen dat dit voormalige hotel alsnog een woon-zorgcomplex wordt, zoals de bedoeling was?

Voorzitter, ik ga afronden. Zo zien we dat het sluiten van de grenzen ook zeker de woningmarkt ten goede komt. Ik kijk dan ook uit naar de antwoorden van de Minister. Ik verwacht heel veel toezeggingen op de punten die ik heb gemaakt. Dan kunnen de maar liefst vijf moties die ik in voorbereiding heb achterwege blijven.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

We zetten ons schrap. Er is een vraag van de heer Grinwis.

**De heer Grinwis** (ChristenUnie):

Ik wil het nog even hebben over het voorbeeld van de gemeente Emmen en het woon-zorgcomplex dat er niet zou komen. De heer Kops is er vast van op de hoogte dat het voor deze groep gaat om tijdelijke huisvesting voor drie maanden. Daarna wordt het alsnog een woon-zorgcomplex. In dit land heb je wat tijd nodig voor procedures, dus het beeld dat hij hier schetst, is op z'n best gezegd onvolledig.

**De heer Kops** (PVV):

Wat is de vraag van de heer Grinwis? De heer Grinwis kan het allemaal wel een beetje downplayen, maar feit is dat de verbouwing van die 55 zorgappartementen dit jaar al een heel eind zou komen. Dat wordt allemaal op de lange baan geschoven, omdat asielzoekers voorgaan, waar de heer Grinwis zo'n grote fan van is. De heer Grinwis kiest dus voor de opvang van asielzoekers, van gelukszoekers die hier niet thuishoren. Onze hulpbehoevende ouderen laat hij keihard in de steek.

**De voorzitter:**

Meneer Grinwis, kort.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer Kops draait het om. Doordat de procedures langer duren, kun je tijdelijk wat doen met dit leegstaande gebouw. Voor drie maanden is daar een goede bestemming voor gevonden. Ik denk dat dit gebouw alweer leegstaat voordat de Minister een aanwijzing kan geven. De heer Kops vraagt, op basis van een verkeerde voorstelling van de feiten, iets wat onzinnig is en waar de Minister pas op kan acteren als het gebouw alweer leeg is. Ik wijs de heer Kops alleen maar even op de feiten.

De heer **Kops** (PVV):

Ik wijs de heer Grinwis erop dat zijn partij, de ChristenUnie, er in de afgelopen jaren voor heeft gezorgd dat er heel veel woningen naar asielzoekers zijn gegaan en niet naar Nederlanders. De heer Grinwis kan wel even leuk één punt uit mijn tekst erbij pakken, maar zijn partij is er verantwoordelijk voor dat er in de afgelopen jaren duizenden woningen naar asielzoekers zijn gegaan. Dat is gebeurd dankzij de open grenzen van de heer Grinwis. Nederlanders die op een wachtlijst staan, moeten dankzij de partij van de heer Grinwis nog langer wachten op een woning.

De **voorzitter**:

De heer Van Baarle was eerst. Het woord is aan hem.

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

We zijn weer getuige van een simplistisch en xenofob verhaal van de PVV, waarbij de voorstelling wordt gemaakt dat als we de grenzen dicht zouden gooien, alle problemen op de woningmarkt opgelost zouden zijn. Dat is natuurlijk een heel makkelijk verhaal van de heer Kops. De echte oorzaak van het woningtekort in Nederland is dat er sinds 2013 30.000 sociale huurwoningen zijn verkocht aan beleggers. In totaal zijn 236.000 sociale huurwoningen verkocht en zijn 63.000 sociale huurwoningen gesloopt. In tien jaar tijd zijn dus 300.000 sociale huurwoningen verdwenen.

De **voorzitter**:

Wat is uw vraag?

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

Ik weet wat de oorzaak hiervan is. Dat is onder anderen de meneer die naast u zit: de heer Koerhuis van de VVD. Waarom wijst u steeds naar de mensen die naar Nederland komen en pakt u de echte oorzaak waardoor het aantal sociale huurwoningen afneemt, het beleid van de VVD, niet aan?

De heer **Kops** (PVV):

Het enige waar de PVV naar wijst, zijn de mensen en de partijen die in dit land aan het roer staan, zoals inderdaad de VVD. De heer Van Baarle zegt dat het aantal sociale huurwoningen in Nederland is afgenomen. Dat is helemaal correct. Dat klopt inderdaad. Dat had niet hoeven. Tegelijkertijd zijn er in tien jaar Rutte ook nog 120.000 sociale huurwoningen weggegeven aan asielzoekers. Daarmee maak je het probleem twee, drie, tien keer zo groot. Erkent de heer Van Baarle dat ook?

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

Wat ik hekel aan de PVV, is dat zij hier weer een wedstrijdje asielzoeker meppen aan het spelen is, terwijl dat afleidt van de echte strijd die we in Nederland moeten voeren. De vluchtelingen die hiernaartoe komen en alle mensen die op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning strijden dezelfde strijd. Zij zijn slachtoffer van hetzelfde beleid van de VVD. De PVV werpt hier weer een tegenstelling op tussen mensen die last

hebben van hetzelfde beleid. Dat hekel ik en dat is niet goed voor Nederland.

**De voorzitter:**

Meneer Kops, kort.

**De heer Kops (PVV):**

Dat kan de heer Van Baarle allemaal wel leuk zeggen, maar laten we de cijfers er even bij pakken. Het tekort aan sociale huurwoningen is op dit moment 80.000 of misschien zelfs wel 90.000 of 100.000. Er is vorig jaar al met de corporaties afgesproken dat er 150.000 sociale huurwoningen zouden worden bijgebouwd. Als je dat afzet tegen de 120.000 sociale huurwoningen die in tien jaar Rutte zijn weggegeven aan asielzoekers, kun je serieus de vraag stellen of er überhaupt wel een tekort was geweest aan sociale huurwoningen als die niet waren weggegeven aan asielzoekers. Dat kun je je serieus afvragen. De Nederlanders in dit land zijn daar de dupe van. Zij kunnen nog langer op de wachtlijst staan, omdat er voorrang gegeven wordt aan asielzoekers. Daar moet simpelweg een einde aan komen. Dat is discriminatie van Nederlanders. Volgens mij is de heer Van Baarle ook tegen discriminatie of niet?

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Is de PVV voorstander van de verhuurderheffing, de belasting die de corporaties moeten betalen en waardoor ze veel minder kunnen bouwen, of vinden ze dat die wel in stand kan blijven?

**De heer Kops (PVV):**

Met alle respect voor mevrouw Bromet natuurlijk, maar ik vind dit een beetje een gênante interruptie, want ik heb het net in mijn termijn letterlijk over de verhuurderheffing gehad die de PVV wil afschaffen. Ik weet niet hoeveel debatten we hier in deze Kamer al hebben gehad in de afgelopen vier jaar, maar de PVV heeft niets anders gedaan dan zeggen dat wij tegen die verhuurderheffing zijn. Sterker nog, wij zijn nooit voor invoering van die verhuurderheffing geweest. Ik weet niet waar mevrouw Bromet de afgelopen jaren was.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Ik vind dit heel onvriendelijk. Wij zijn het gewoon eens, en ik wilde een antwoord op deze vraag. Bedankt.

**De voorzitter:**

Everybody happy now. Dan gaan we nu even goed zitten voor de heer Koerhuis. Hij heeft zestien minuten spreektijd, weliswaar over twee termijnen, maar toch. De heer Kops zegt dat hij koffie gaat halen. Dat kan hij misschien voor iedereen even doen.

Het woord is aan de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Een eigen woning is belangrijk voor iedereen, maar dat is helaas ver weg voor grote groepen mensen in Nederland. 900.000 twintigers en dertigers, die thuis bij hun ouders moeten blijven wonen. 55.000 bewoners van recreatiehuizen, die iedere ochtend wakker worden en zich afvragen of ze nog in hun huis mogen blijven wonen. 11.000 stathouders, die in de asielopvang moeten blijven zitten.

Voorzitter. Deze cijfers hebben ook een gezicht. Mevrouw Bunschoten uit Hilversum, een gescheiden moeder met drie jonge kinderen, die door de gemeente naar de daklozenopvang wordt verwezen. Of al die weeskinderen, die door hun corporatie op straat worden gezet. Zoals Sammy-Jo uit Hilversum, Annica uit Didam, Faith uit Schiedam, de twee zusjes uit

Enschede, Lisa uit Huizen, en zo kan ik nog wel even doorgaan. Dit kan zo niet langer.

Voorzitter. In mijn inbreng wil ik eerst ingaan op stappen die wij moeten zetten op de lange termijn, de middellange termijn en de korte termijn. De langetermijnstrategie is bekend: bouwen, bouwen, bouwen. We moeten 1 miljoen woningen bouwen in de komende tien jaar. We hebben de nieuwbouwproductie sinds het dieptepunt van de financiële crisis al laten stijgen van circa 55.000 woningen per jaar naar circa 80.000 woningen per jaar. Maar we moeten de nieuwbouwproductie verder laten stijgen naar 100.000 woningen per jaar om 1 miljoen woningen te bouwen in de komende tien jaar. We moeten hiervoor in heel Nederland bouwen, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk. Voor binnenstedelijk bouwen is 1 miljard ter beschikking gesteld voor drie tranches Woningbouwimpuls. Ik ben blij dat vorige week 250 miljoen ter beschikking is gesteld voor een vierde tranche. In aanloop naar de derde tranche heb ik het al gehad over Utrecht, namelijk dat die gemeente tussenwoningen laat bouwen voor € 750.000. Dit is niet betaalbaar. Ik heb toen een motie aangenomen gekregen om de koopprijs te monitoren voor de derde tranche. Ik heb toen al gezegd dat ik als voorwaarde voor de vierde tranche wil opnemen dat de gemiddelde koopprijs niet hoger mag zijn dan de NHG-grens. Hoe kijkt de Minister hier nu tegen aan?

Voor buitenstedelijk bouwen hebben we in Flevoland bouwlocaties voor 130.000 woningen en een IJmeerlijn in kaart gebracht. Wat is hiervan de stand van zaken? Voor buitenstedelijk bouwen hebben we ook ingegrepen in Valkenburg bij Katwijk, waar we 5.600 woningen bouwen. Wat is hiervan de stand van zaken? Ik hoor dat er een impasse over stikstofrechten is, waardoor we niet kunnen bouwen. Kunnen we die impasse niet doorbreken, vraag ik de Minister. Rijnenburg en Gnephoek bij Alphen aan de Rijn zijn ook goede voorbeelden, waar we elk zo'n 25.000 woningen kunnen bouwen. VVD en CDA hebben voor elk een motie aangenomen gekregen om hier in te grijpen. Wat is hiervan de stand van zaken?

**De voorzitter:**

Er is een vraag van mevrouw Van Esch van de Partij voor de Dieren.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik vind het altijd interessant als de VVD de stikstofimpasse wil gaan doorbreken, maar ik ben wel benieuwd hoe de VVD dat zelf voor zich ziet. Hoe wil ze dat gaan doen? Want volgens mij popelen er meer partijen – vooral de natuur in Nederland popelt van ongeduld – om die stikstofimpasse te doorbreken. Heeft de VVD ook goede, concrete voorstellen om dat zo snel mogelijk te gaan doen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het gaat hier over Valkenburg bij Utrecht, waar we hebben ingegrepen en waar we 5.600 woningen gaan bouwen. Ik bedoel natuurlijk bij Katwijk, maar iedereen hier begrijpt waar de verwarring vandaan komt. Ik heb gehoord dat er een impasse is tussen enerzijds het Rijksvastgoedbedrijf en anderzijds de grondeigenaren over de prijs van de stikstofrechten. Ik zou graag van de Minister willen weten of die impasse in deze specifieke casus doorbroken kan worden.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik zou dan graag van de VVD het volgende beantwoord willen hebben. Deze specifieke stikstofimpasse is immers niet de enige die we in dit land hebben. We hebben hier ook een motie aangenomen die zegt dat de mogelijke stikstofruimte die er nog zou zijn, in eerste instantie naar woningbouw gaat. Maar dan ben ik toch wel benieuwd of de VVD bereid is, gelet op die aangenomen motie, om bijvoorbeeld andersoortige

projecten, bijvoorbeeld wegprojecten, dan even on hold te zetten of – wat mij het beste lijkt – gewoon helemaal niet te doen. Want anders kan dat «bouwen, bouwen, bouwen» eigenlijk helemaal geen doorgang vinden. We hebben het nu over Katwijk, maar meerdere woningbouwprojecten zitten nu op slot. Dus is de woordvoerder van de VVD bereid om andere stikstofslurende projecten gewoon helemaal niet meer te doen, en om dat ook door te geven aan zijn collega's op andere dossiers binnen deze Kamer?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb het hier over het specifieke geval Valkenburg bij Katwijk. De generieke oplossing ligt op de formatietafel, maar ik zou graag willen dat de Minister zich specifiek voor Katwijk inzet om tot een oplossing te komen. Volgens mij kan die er ook zijn, want ik heb ook gehoord dat bijvoorbeeld de stikstofrechten zijn getaxeerd. Het Rijksvastgoedbedrijf en de grondeigenaren hebben de waarde van de stikstofrechten getaxeerd. Daar is niet dezelfde taxatiewaarde uitgekomen. De discussie gaat nu over de vraag of er een derde taxateur moet komen. Daar komen ze niet uit. Ik zou graag willen dat de Minister zich daarvoor inzet.

De **voorzitter**:

Prima. U continueert.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De middellangetermijnstrategie is: locaties, locaties, locaties. De Minister heeft hiervoor woondeals gesloten. Een woondeal is een deal tussen het Rijk en gemeenten om te laten zien waar we woningen gaan bouwen en welke bijdragen we aan gemeenten gaan geven voor infrastructuur, voorzieningen en natuur. Ik ben blij dat de Minister al een aantal goede woondeals heeft gesloten. Ik ben ook blij dat er vorige week 500 miljoen ter beschikking is gesteld voor grootschalige woningbouwgebieden rondom spoor- en kanaalzones. Op basis waarvan heeft de Minister die gebieden aangewezen?

Als we naar de kaart van Nederland kijken en naar de woondeals die de Minister heeft gesloten, dan zien we dat Amersfoort echt mist. Hoe kan dit? Ik vraag de Minister al langer om de woondeal Noord-Holland Noord te sluiten. VVD en CDA hebben ook een motie aangenomen gekregen om deze woondeal ook echt te sluiten. Wanneer gaat de Minister die motie uitvoeren? Ik heb de Minister gevraagd om te kijken naar een woondeal Zwolle-Deventer, eventueel aangevuld met Apeldoorn. Wat is hiervan de stand van zaken? Als we dan weer naar de kaart van Nederland kijken en naar de woondeals die de Minister heeft gesloten en aan het sluiten is, dan zien we dat de woondeal Breda-Tilburg echt mist. Zou de Minister naar deze woondeal willen kijken?

Nu de kortetermijnstrategie, want bouwen en locaties zijn nodig, maar hier heeft een starter die nu een woning zoekt en een senior die nu wil doorstromen nog niets aan. Op de korte termijn zetten we hiervoor in op transformaties, flexwoningen en recreatiewoningen. Transformaties kunnen snel en goedkoop worden gedaan, want deze gebouwen staan er al. We doen circa 10.000 transformaties per jaar, maar dat kan en moet meer. We zagen vorige week in het nieuws dat de transformaties achterlopen. Hoe kan dit en wat gaat de Minister hieraan doen?

Flexwoningen kunnen ook snel en goedkoop worden geplaatst, want deze woningen staan al klaar in de fabriek en hoeven alleen te worden neergezet. Vorig jaar hebben we circa 7.000 flexwoningen geplaatst, maar ook dat kan en moet meer. Flexwoningen kunnen binnen acht weken vijftien jaar bestemmingsvrij worden geplaatst. Naar aanleiding van de motie-Koerhuis in 2018 is de Minister drie pilots gestart en start de Minister dit jaar tien extra pilots voor flexwoningen voor de huisvesting van statushouders en andere aandachtsgroepen, bijvoorbeeld arbeidsmi-



granten en/of studenten. Om de druk op de woningmarkt en op de asielopvang te verlichten, heb ik een amendement ingediend om de motie-Koerhuis om te zetten in beleid en om in 2022 en 2023 twee keer 40 miljoen ter beschikking te stellen voor flexwoningen voor de huisvesting van statushouders en 25 miljoen voor de ondersteuning van gemeenten hierbij. Hoe kijkt de Minister tegen mijn amendement aan? Een probleem waar we nu tegen aanlopen, is de vertraging van de aansluiting van flexwoningen op het elektriciteitsnet. De Minister zegt in haar antwoorden op mijn Kamervragen een oplossing voor Noord-Holland te hebben gevonden. Maar wat doet de Minister voor andere provincies?

Een ander probleem is de vertraging van de afgifte van huisnummers. De Minister zegt het programma Versnelling Woningbouw te zijn gestart voor het versnellen van procedures rondom woningbouw. Kan de Minister een brief naar de Kamer sturen over de stand van zaken van dat programma voor het commissiedebat Woningbouwopgaven?

Recreatiewoningen kunnen ook snel en goedkoop worden herbestemd, want ook deze woningen staan er al. Op initiatief van de VVD en D66 heropenen we de regeling om de permanente bewoning van reactiewoningen weer toe te staan. De Eerste Kamer heeft hierover vragen gesteld. De Minister zegt in haar antwoorden eerst de motie-Bisschop uit te voeren. De Minister moet de motie-Bisschop vóór 2022 uitvoeren. De motie van de VVD en D66 om de regeling te heropenen, is in februari 2020 al aangenomen. De Minister heeft december 2020 al toegezegd onze motie uit te voeren. Dit duurt veel te lang. Kunnen de bewoners van recreatiewoningen ervan uitgaan dat de Minister vanaf 1 januari 2022 de regeling heropent?

Nu we het over de versnelling van woningbouw hebben, kom ik op het volgende. We hebben allemaal gezien dat er vertraging is ontstaan bij de invoering van de Omgevingswet. Ondanks brede steun vanuit provincies, gemeenten en waterschappen hebben diverse gemeenten het Digitaal Stelsel nog niet op orde. Ik hoor dat lokale overheden een stevige financiële claim gaan indienen. Ik wil van de Minister weten hoe de financiën rondom de invoering van de Omgevingswet zijn geborgd en hoe de invoering per 1 juli 2022 echt kan plaatsvinden.

Tijdens de APB hebben we de motie-Hermans aangenomen om de verhuurderheffing voor corporaties met 500 miljoen te verlagen ten behoeve van nieuwbouw en verduurzaming, onder de voorwaarde van prestatieafspraken. Die prestatieafspraken zijn belangrijk omdat we zien dat corporaties jaar op jaar hun doelstellingen niet halen. Ik heb de volgende vragen aan de Minister. Hoe gaat de Minister die prestatieafspraken in de praktijk maken? Maakt de Minister afspraken met alle corporaties in één keer voor heel Nederland, in één keer voor iedere woningmarktregio of voor iedere corporatie apart? Wat doet de Minister als corporaties die afspraak niet halen? Als we afspraken maken voor heel Nederland, verlagen we de heffing dan één jaar niet? Als we afspraken maken voor iedere woningmarktregio, verlagen we de heffing dan niet voor de woningmarktregio's die niet presteren en verdelen we dat dan over de woningmarktregio's die wel presteren? Of, als we de afspraak maken voor iedere corporatie, verlagen we de heffing dan niet voor de corporaties die niet presteren en verdelen we dat dan over de corporaties die wel presteren?

Voorzitter. Ik heb het al gehad over statushouders en bewoners van recreatiewoningen, maar andere grote groepen die klemzitten op de woningmarkt, zijn starters en senioren. Iedereen kent wel een starter die op zoek is naar een koopwoning, maar er telkens niet tussenkomt. Ik ben blij dat de overdrachtsbelasting is afgeschaft voor starters die een woning tot € 400.000 kopen. Wat is de stand van zaken hiervan? Voor de afschaffing van de overdrachtsbelasting zagen we dat 60% van de starters de kosten koper niet op de bank had staan. Hoeveel procent is dat nu, zo

vraag ik de Minister. Wanneer dit toch een groot deel is, kan de Minister dan opties in kaart brengen om deze starters te helpen? Starters lopen er nu ook tegen aan dat de studieschuld toch wordt geregistreerd voor hypotheek. Dit gaat tegen de belofte in die werd gedaan bij de invoering van de studieschuld. Minister van Engelshoven had al gezegd dat dit niet zou gaan gebeuren en dat de studieschuld niet bij het BKR zou worden geregistreerd. We zien nu dat er opnieuw trucjes worden uitgehaald om de studieschuld toch te registeren, nu bij de Nederlandse hypothekendatabank. Kan ik van Minister Ollongren de toezegging krijgen dat dit echt niet gaat gebeuren?

Het liefst willen senioren blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, maar er is een groot tekort aan passende seniorenwoningen. Het beleid hierover loopt langs drie sporen: thuis blijven wonen, verhuizen naar een passend huis waar wonen en zorg gecombineerd zijn of verhuizen naar een verpleeghuis indien er een indicatie is voor 24 uurszorg. Drie weken geleden hadden we een debat over seniorenhuisvesting. In dat debat heeft Minister De Jonge vanuit VWS toegezegd de samenwerking tussen VWS en BZK te verbeteren. Kan Minister Ollongren dat vanuit BZK ook toezeggen? Van de 352 gemeenten hebben er nu 346 een woonzorgvisie ontwikkeld. Die woonzorgvisies moeten naar prestatieafspraken met corporaties worden vertaald. Wanneer gaan de laatste gemeenten dat doen en wat is de stand van zaken van de prestatieafspraken? De VVD en GroenLinks hebben een motie aangenomen gekregen om tijdelijke mantelzorgwoningen vergunningsvrij te kunnen blijven plaatsen onder de Omgevingswet. Ondertussen heb ik gehoord dat we dit kunnen doen door het inzetten van een instructieregel. Wil de Minister dit doen?

De begroting die we vandaag met elkaar bespreken, stelt twee beleidswijzigingen voor voor de huurtoeslag. De eerste wijziging zorgt ervoor dat statushouders die kinderen krijgen en niet snel genoeg een status voor die kinderen aanvragen, hun recht op huurtoeslag houden tot die kinderen 18 jaar zijn. Dit om terugvordering en schrijnende situaties te voorkomen. Ik wil van de Minister weten waarom we de grens op 18 jaar zetten, en niet op bijvoorbeeld 4 of 6 jaar. Hoe zorgen we ervoor dat die kinderen toch zo snel mogelijk een status krijgen nu we deze prikkel wegnemen? En hoe zorgen we ervoor dat statushouders alleenstaande minderjarige asielzoekers niet illegaal in een sociale huurwoning laten wonen?

De tweede wijziging zorgt ervoor dat huurders in een sociale huurwoning hun recht op huurtoeslag altijd houden, ook al hebben die huurders jarenlang een hoog inkomen gehad, en is hun huur ondertussen gelijkgetrokken met de huur van een middenhuurwoning. De grens waarbij die huurders hun recht op huurtoeslag verliezen is nu «een maand» en wordt «voor altijd». Ik vind een maand ook te kort, maar «voor altijd» is misschien te lang. Waarom doen we dit voor altijd en waarom stellen we geen alternatieve grens?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Er is een enkele vraag van mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

We houden hier heel veel debatten over wonen, bijna maandelijks. Het is bij de heer Koerhuis altijd net alsof hij geen onderdeel uitmaakt van een regeringspartij die al elf jaar aan de macht is. Mijn vraag aan hem is de volgende. Als hij nou kijkt naar de puinhoop op de woningmarkt, is er dan één maatregel die hij kan noemen waarvan hij achteraf denkt: het was misschien toch niet zo verstandig om die in te voeren?

De heer **Koerhuis** (VVD):

We weten allemaal dat woningbouw in Nederland niet alleen wordt gedaan door het Rijk, maar ook wordt gedaan, of geremd, door provincies

en wordt gedaan door gemeenten. De afgelopen tien jaar hebben verschillende partijen in de regering gezeten en hebben ook verschillende partijen dingen gedoogd. Dus was het maar zo simpel dat één partij hiervan de schuld kon krijgen. Volgens mij was de oplossing dan al wel gevonden.

De **voorzitter**:

Mevrouw Bromet, uw vierde opmerking.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

De heer Koerhuis noemt geen één maatregel die vanuit het Rijk genomen is die misschien funest heeft uitgepakt voor de woningmarkt. Hij geeft wel, zoals zo vaak, de schuld aan provincies en gemeenten. Mijn vraag aan de heer Koerhuis is de volgende. Was die hele decentralisatie en het afschaffen van het ruimtelijke ordeningbeleid niet juist ook een VVD-besluit? En is dat dan misschien iets waar hij spijt van heeft?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als GroenLinks mij vraagt naar één maatregel waarvan ik spijt heb, kan ik er wel eentje noemen. Dat is er eentje die provincies, met name GroenLinksprovincies – het gebeurt in Noord-Holland en Utrecht – gebruiken om de woningbouw af te remmen, namelijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Ik zou die dus graag afgeschaf willen zien. Maar ja, het is formatietijd, dus ik ga dat nu niet voorstellen. Maar dat is wel één maatregel waarvan de VVD zou zeggen: daar hebben we spijt van.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Ik neem ook met enige verbazing kennis van het betoog van de woordvoerder van de regeringspartij die al die tien jaar in de regering gezeten heeft, met wisselende coalities. Hij constateert een hele hoop gebreken op het gebied van woningen. Nou is er de afgelopen maanden 6 miljard uitgetrokken voor onderwijs en 7 miljard voor klimaat. Er is van alles gedaan. Er is nu een massief woningtekort. Mensen wachten tien jaar op woningen. In grote delen van Nederland komt werkelijk waar niemand aan een woning. Welke concrete additionele maatregelen heeft de VVD voorgesteld om ervoor te zorgen dat er een begin gemaakt zou worden met het oplossen hiervan?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Bedankt voor de vragen van de woordvoerder van de Groep Omtzigt. De woordvoerder stelt terecht dat er een hele hoop gebreken zijn. Maar de vraag is altijd: is het glas halfleeg of halfvol? Voor mij is het halfvol. Ik heb ook gezegd dat we de nieuwbouwproductie hebben laten stijgen van zo'n 55.000 woningen per jaar naar zo'n 80.000 woningen per jaar. Dat is best een stijging. En ik weet niet of de heer Omtzigt naar mijn betoog heeft geluisterd, maar ik heb net voorgesteld om ruim 100 miljoen ter beschikking te stellen voor de bouw van flexwoningen. Daar heeft u dus alvast één maatregel die ik heb voorgesteld om de bouw aan te jagen.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Ik heb hier inderdaad een amendement liggen en dat gaat om 10 miljoen per jaar. Even om het in verhouding te zien van de miljarden die ons om de oren vliegen: ik ken al deze lapmiddelen van een paar miljoen op een begroting. Die hebben we bij elke begroting liggen. Dan doen we net alsof we met 5 miljoen een zorgreserve hebben, waardoor we het hele zorgprobleem oplossen in dit land. Nou, ik zal je wat vertellen. Er wordt helemaal niks opgelost met die zorgreserve. 10 miljoen extra voor wat er op de woningmarkt gebeurt, terwijl de corporaties volgend jaar het honderdvoudige, namelijk meer dan 1 miljard, aan verhuurderheffing moeten afdragen, klinkt leuk maar brengt je helemaal nergens. Dat weet

iedereen die hier om de tafel zit. Iedereen weet dat dit een soort briefje is van «ja, we wilden toch wel wat.»

Waar blijft het plan van de regeringspartijen en de VVD om stap voor stap deze wooncrisis op te lossen? Er is niemand hier aan tafel die verwacht dat het tekort van 300.000 volgend jaar teruggaat naar nul. Maar ik vraag om een geloofwaardig plan waarmee binnen vijf, zes jaar het tekort aan huizen terug wordt gebracht tot 50.000 of tot nul, zodat jongeren een woning kunnen vinden, zodat statushouders een woning kunnen vinden en zodat iedereen die een woning nodig heeft een woning krijgt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Volgens mij was het tweede deel van het betoog van de heer Omtzigt gericht aan de regering, aan Minister Ollongren. Ik zal het eerste deel voor mijn rekening nemen. De heer Omtzigt begon zo aardig. Hij begint over 10 miljoen per jaar. Vervolgens heeft hij het over lapmiddelen en wordt het 5 miljoen per jaar. Ik stel hier voor – de heer Omtzigt kan dat zien als hij het amendement erbij pakt – om die 10 miljoen per jaar – dat is inderdaad te weinig – naar voren te halen naar 40 miljoen volgend jaar, naar 40 miljoen het jaar erop en naar 25 miljoen voor de ondersteuning van gemeentes. Als meneer Omtzigt een beetje de prijzen van flexwoningen en de onrendabele toppen kent, dan weet hij dat hiermee vele duizenden en mogelijk wel meer dan 10.000 flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. Dan herinner ik de heer Omtzigt er ook nog even aan dat er nu 11.000 statushouders in de azc's zitten. Ik ga het woord van de heer Omtzigt niet herhalen, maar ik denk dat dit amendement wel een verschil kan maken voor die 11.000 statushouders in de azc's.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Dus het enige wat de VVD hier doet, is een amendement indienen voor flexwoningen voor statushouders. Er is geen enkel additioneel beleid voor de starters op de woningmarkt en geen enkel additioneel beleid voor middengroepen, die nu geen woning kunnen vinden. Er is geen enkel additioneel voorstel, terwijl er dit jaar in de hele begroting miljarden naar andere doelen zijn gegaan. Dit is de grote crisis waar «midden-Nederland» mee te maken heeft. Dat is toevallig ook de ruggengraat van Nederland en de kern van de VVD-achterban. Die kunnen geen woningen meer vinden voor hun kinderen, tenzij ze van de jubelton gebruik kunnen maken, maar daar kunnen niet veel mensen gebruik van maken. Dus welk additioneel beleid wordt hier nu voorgesteld? Want het is wel degelijk erg weinig geld. De vergelijking die ik net maakte met de complete verhuurderheffing werd niet ontkend. Die levert het 25-voudige op van wat hier teruggeploegd wordt. Dus er wordt 25 keer zoveel binnen geharkt, dus van elke euro die binnen geharkt wordt, wordt er € 0,04 uitgegeven om nog even wat mee op te dweilen. Welke additionele maatregelen stelt u voor om geloofwaardig het woontekort terug te brengen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik weet niet op welke planeet de heer Omtzigt zit, maar hij heeft niet goed geluisterd naar mijn betoog. Een deel van zijn vragen is weer gericht aan de regering, maar ik zal toch een paar vragen proberen te beantwoorden. Hij wil graag bedragen horen, dus die zal ik hem geven. We geven bijna 2 miljard heffingskorting aan corporaties voor de nieuwbouw van corporatiewoningen. We geven 1 miljard in de vorm van de Woningbouwimpuls. Vorige week heeft de regering daarvoor 250 miljoen extra beschikbaar gesteld. De regering heeft vorige week ook 500 miljoen extra ter beschikking gesteld voor grootschalige woningbouwgebieden. En om specifiek in te gaan op starters, want volgens mij hoorde ik daar ook een vraag over ...

De **voorzitter**:

Ja. Helder.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, het is niet helder, want hij heeft mij gevraagd wat ik specifiek doe voor starters. Allereerst heeft de regering de overdrachtsbelasting afgeschaft voor starters voor woningen tot € 400.000, om de positie van starters ten opzichte van die van opkopers beter te maken. Als Kamer hebben we in de vorige periode de opkoopbescherming ingevoerd om de positie van starters beter te maken ten opzichte van die van opkopers. Ik vraag nu aan de Minister of dit genoeg is. Ik hoop dus dat de heer Omtzigt met mij samen wil optrekken. En ik heb gevraagd hoe het nou zit met de bijtelling van de studieschuld. Dit wat specifiek de starters betreft.

De **voorzitter**:

Ja, prima. Er is een vraag van mevrouw ... O, de heer Omtzigt nog.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Deze bedragen klinken allemaal heel mooi, maar ik ga ze hier toch maar even ontleden. Er blijft nog steeds een verhuurderheffing bestaan, die elk jaar dreigt toe te nemen. Die groeit elk jaar autonoom zo veel dat de VVD in een bepaald jaar zegt «we hebben er nu 0,5 miljard op gekort», en er vervolgens in de raming in één keer 400 miljoen extra binnen blijkt te komen, zodat er netto maar 100 miljoen vanaf gaat. Die verhuurderheffing is een hele bijzondere belasting. Het heet een heffing, maar het is een belasting. Dat is een belasting die ervoor zorgt, zo blijkt uit het antwoord van de Minister, dat op een gemiddelde sociale woning € 1.400 belasting per jaar betaald wordt door een woningbouwcorporatie en € 140 door een particuliere verhuurder. Dat hoort u goed: een particuliere verhuurder betaalt maar een tiende van de belasting die een woningbouwcorporatie betaalt. En dan vraagt een aantal partijen zich hier af waarom er niet voldoende sociale huurwoningen zijn en waarom wij zogenaamde onrendabele toppen hebben. Dat heeft met de belasting te maken, want de eerste twee tot drie maanden van de huur gaan rechtstreeks naar dit kabinet. Dus al die bedragen hier hebben alleen maar tot meer belastingheffing geleid. De overdrachtsbelasting afschaffen? In het hele pakket werd de totale overdrachtsbelasting met 600 miljoen verhoogd, want alle andere mensen op de woningmarkt mochten extra overdrachtsbelasting gaan betalen. Er wordt hier geschoven met miljarden, maar het probleem in de volkshuisvesting is de afgelopen vier jaar groter geworden en de afgelopen tien jaar groter geworden. Ik vraag aan de VVD: welk geloofwaardig plan is er nu, in plaats van een middeltje hier en een dingetje daar? Want dat plan is ingewikkeld. Wanneer komt er een volledig plan ofwel van de VVD, ofwel van de regering? Want de huidige regering is dezelfde als de toekomstige regering, dus even zeggen dat het allemaal niet klopt; dat weet ik niet. Wanneer komt er een geloofwaardig plan van ofwel de regering, ofwel de coalitiepartijen, ofwel de VVD om dit stap voor stap op te lossen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat zijn een heleboel vragen. Ik zal ze proberen te ontleden. Allereerst over de afgelopen elf jaar. Volgens mij was de heer Omtzigt tot een paar weken terug gewoon onderdeel van de coalitie en steunde hij de regering hier. Dus ik weet niet waar de heer Omtzigt dan de afgelopen vier, vierenhalf jaar heeft gezeten, maar het is alsof hij er ook niet bij heeft gezeten.

Dan noemde de heer Omtzigt bedragen. Nou, ik had het al gezegd:

2 miljard heffingskorting voor corporaties voor de bouw van corporatiewoningen en 1 miljard Woningbouwimpuls. Daar is 250 miljoen Woningbouwimpuls en 500 miljoen voor grootschalige woningbouwgebieden bijgekomen. Maar ik was er natuurlijk nog eentje vergeten en dat was de

grootste: de motie-Hermans waarin wij een 500 miljoen lagere verhuurderheffing geven. De heer Omtzigt houdt van periodes van tien jaar. Dat is toch 5 miljard die corporaties de komende tien jaar voor nieuwbouw en verduurzaming kunnen gaan inzetten.

De heer Omtzigt weet het. Hij is mede-econometrist. Ik nodig hem toch eens uit om naar de balans en de verlies- en winstrekeningen van corporaties te kijken, want dan ziet hij dat er een post groter is dan de verhuurderheffing. Dat is onder andere de operationele winst die corporaties per jaar maken.

Voorzitter. De heer Omtzigt vroeg nog veel meer.

**De voorzitter:**

Ja.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Maar ja, ik wil niet in een filmpje geplakt worden met de titel: de heer Koerhuis geeft geen antwoord.

**De voorzitter:**

Nee, maar dan moet u gewoon naar mij verwijzen. Zullen we dat afspreken? Er is nog een vraag van mevrouw Van Esch.

**Mevrouw Van Esch (PvdD):**

Ik wil toch nog even door op die stikstofruimte die toch ergens vandaan zou moeten komen op het moment dat we die woningen willen bouwen. Ik vind het dan toch wel opvallend om te zien dat een VVD-Minister van lenW dan weer gewoon stikstofruimte voor wegprojecten en snelwegprojecten aan het zoeken is. Ik vind het ook opvallend dat vorige week LNV-woordvoerders, inclusief de LNV-woordvoerder van de VVD, gewoon een afzwakking van de Nitraatrichtlijn voorstellen waardoor er minder stikstofruimte overblijft. Ik blijf het dus een beetje vreemd vinden. Waar ligt die prioriteit van de VVD nou? Vorige week zeggen we: meer stikstofruimte richting landbouw en meer stikstofruimte voor wegen. En we hebben al zo weinig stikstofruimte. Wat kiest de VVD? Welke prioriteit is er nou? Want alles, weten we, gaat gewoon niet.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik val in herhaling. Ik zeg het er maar even bij. De generieke oplossing voor het stikstofprobleem ligt wat de VVD betreft op de formatietafel. Ik breng hier het specifieke probleem in van Valkenburg bij Katwijk, omdat die schop daar de grond in moet. Ik begrijp dat de impasse daar een hele andere is dan de landelijke impasse, omdat er daar twee taxaties zijn gedaan – eentje door het Rijksvastgoedbedrijf en eentje door de grondeigenaren – en daar komen verschillende taxatiewaardes uit. Nou wordt er naar elkaar gekeken en vraagt men zich af of er een derde taxateur moet beginnen. Ik vraag aan de Minister of ze daar haar bemiddelende rol, doorzettingsmacht of hoe we het ook noemen wil gaan inzetten om ervoor te zorgen dat die derde taxateur aan de slag kan gaan, zodat die schop de grond in kan.

**Mevrouw Van Esch (PvdD):**

De heer Koerhuis kan het antwoord herhalen op een vraag die ik niet heb gesteld. Dat mag natuurlijk, maar dat houdt eigenlijk in dat er vanuit de VVD geen oplossing voor de stikstofcrisis komt en dat de VVD dus eigenlijk geen keuzes wil maken. De heer Koerhuis zegt: kijk eens even wat op de formatietafel ligt. Maar de woordvoerders van andere partijen gaan gewoon door. Bij de commissie voor LNV gaan ze gewoon door met het pakken van stikstofruimte. De lenW-woordvoerders gaan gewoon door met het in beslag nemen van stikstofruimte. Als u vanuit de VVD niet vindt dat we woningbouw prioriteit moeten geven en we daar dus ook de

stikstofruimte voor zouden moeten vrijmaken, dan kan de heer Koerhuis wel «bouwen, bouwen, bouwen» blijven roepen, maar is dat gewoon een grote farce. Dat gaat er niet van komen als de VVD geen keuzes maakt. De heer Koerhuis mag hier wat mij betreft nog een keer op reageren met het voorstel van Katwijk. Dat vind ik prima, maar dan weet ik in ieder geval genoeg voor deze dag.

**De voorzitter:**

Dat kan heel kort.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, dat kan ook heel kort. Dus nogmaals, de generieke oplossing voor het stikstofprobleem ligt op de formatietafel. Ik kan herhalen... Nee, Katwijk zal ik niet herhalen. Maar natuurlijk wil de VVD het stikstofprobleem oplossen. Ik ga er ook van uit dat het opgelost wordt. Daar hoeft mevrouw Van Esch niet aan te twijfelen.

**De voorzitter:**

Ik dacht dat er ook nog een vraag was van de heer Van Baarle. Ja, het woord is aan hem.

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

Ik heb een vraag aan de heer Koerhuis over het meetellen van studieschuld bij de hypotheekverstrekking. Dat is een belangrijk punt. Starters in Nederland, jongeren, worden keihard geraakt, omdat ze minder krediet kunnen krijgen vanwege de studieschuld. De heer Koerhuis gaf aan dat de belofte inderdaad was om de studieschuld niet te laten meetellen en dat hij wil dat dat niet gebeurt. Ik vraag de heer Koerhuis toch of hij zich ervan bewust is dat dit al jarenlang het beleid is. Al jarenlang staat in de regeling hypothecair krediet van deze regering dat studieschuld mee mag wegen. Ook is er door de regering gewoon een wegingsfactor afgesproken, dus voor hoeveel die studieschuld mag meewegen bij hypothecair krediet. Deelt de heer Koerhuis de mening van de fractie van DENK dat we om dit echt op te lossen, de regering moeten vragen om studieschuld uit te zonderen van de hypotheekverstrekking in de regeling hypothecair krediet? Ik heb er een motie voor klaarliggen. Kan de heer Koerhuis mij daarin steunen?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik weet het. De problemen van hypotheekverstrekking en studieschuld liggen al jaren voor in deze commissie. Ik heb een motie ingediend – de heer Paternotte heeft dat later ook gedaan – dat we studieschuld in ieder geval in die regeling minder moeten meetellen. Ik zie in de regeling nog wel wat scherpe kantjes die eraf kunnen, maar het gaat mij er hier om dat we studieschuld niet zouden gaan registreren. Minister van Engelshoven heeft toegezegd dat dit niet zou gaan gebeuren bij BKR. Ik wilde «apk» zeggen, dus ik keek al naar mevrouw Beckerman! De apk is niet voor huizen, dus excuses.

**De voorzitter:**

Blijf bij de les!

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, ik dwaal af! Mevrouw Van Engelshoven had dus toegezegd de studieschuld niet te registreren bij BKR. Nu zien we toch dat er opnieuw trucjes worden uitgehaald en dat het wordt geregistreerd bij de Nederlandse hypotheekdatabase. Ik vraag dus aan de heer Van Baarle terug of hij met ons samen optrekt...

**De voorzitter:**

Nee, nee, nee, niet terugvragen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nou, in ieder geval is onze inzet dat dit niet gaat gebeuren.

De **voorzitter**:

Helder, dank u wel. De heer Van Baarle.

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

De fractie van DENK is dezelfde mening toegedaan als hetgeen de heer Koerhuis aangeeft over de registratie van studieschuld. Ondergetekende heeft daar onlangs schriftelijke vragen over gesteld en vindt dat het niet moet kunnen. Dat deel ik dus, maar ik vind het antwoord dat de heer Koerhuis nu geeft, toch wat zwakker dan hoe hij het stelde in zijn betoog. In zijn betoog stelde hij heel duidelijk dat studieschuld niet mee mag tellen. Het was de belofte dat studieschuld niet mag meetellen. Ik wil het dus even heel helder krijgen van de VVD. Is de heer Koerhuis namens de VVD de mening toegedaan dat studieschuld niet mag meetellen bij een hypotheekaanvraag, zodat starters daar niet de dupe van worden? Is de heer Koerhuis dan bereid om een motie die ervoor zorgt dat studieschuld uitgezonderd wordt, te steunen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nogmaals, ik zei: niet registreren. Dat zei ik. Ik geef toe dat we ons hier enigszins op glad ijs begeven, want hij heeft het nu echt al over financiële regelgeving, maar ik wil graag met de heer Van Baarle kijken naar de specifieke bewoording van zijn motie.

De heer **Kops** (PVV):

In tien jaar, of ondertussen elf jaar, VVD is de ellende op de woningmarkt alleen maar groter en groter geworden. Het woningtekort is toegenomen. De huizenprijzen zijn gestegen. De huurprijzen zijn gestegen. Ik noem ook de verhuurderheffing. Tegelijkertijd heeft de VVD de grenzen wagenwijd opengezet voor alle gelukszoekers die hier binnenkomen en geeft de VVD ook nog eens voorrang aan statushouders. De heer Koerhuis lacht erom, maar zo leuk is het niet. Dan komt de heer Koerhuis met een amendementje met wat miljoenen voor flexwoningen, die ook weer gedeeltelijk voor de statushouders zijn. Dan vraag ik de heer Koerhuis: is dat dan werkelijk alles waar de VVD mee komt? Is dat alles wat hij te bieden heeft? De PVV heeft een fantastisch wetsvoorstel ingediend – de heer Koerhuis heeft dat ongetwijfeld al gelezen – om direct een einde te maken aan de voorrang voor statushouders door een verbod daarop. Gaat de VVD een verbod op de voorrang voor statushouders steunen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik vind het altijd zo mooi. De heer Omtzigt deed het net al. De heer Kops doet het nu ook. Ze beginnen over elf jaar Rutte. De heer Omtzigt heeft daar gewoon – wat is het? – zes jaar bij gezeten, meen ik. De heer Kops heeft daar ook twee jaar bij gezeten. Het is dus altijd mooi dat u dat dan in één zucht ... Ik geef u één tip: ik zou het negen jaar Rutte noemen, in uw geval.

De heer **Kops** (PVV):

Dat is ook lang. En daarin heb je dan ook niks gedaan!

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat daargelaten hebben we de afgelopen vier jaar veel debatten gehad. De heer Kops weet dat ik hier zo'n beetje de vlaggendrager ben om de voorrang van statushouders voor sociale huurwoningen afgeschaft te krijgen, want ik vind het ook niet eerlijk. We zien inderdaad dat Neder-



landers jarenlang op een wachtlijst staan en dat statushouders in veel gemeentes nog voorrang krijgen. Ik wil daar wel bij gezegd hebben dat op initiatief van de VVD de landelijke verplichting voor voorrang is afgeschaft in 2017. Landelijk stelden we het dus eerst verplicht. Het was ook uw kabinet dat het verplicht stelde in 2010, 2011 en 2012. Nota bene in een kabinet zonder u hebben wij de landelijke verplichting voor voorrang op sociale huurwoningen afgeschaft. Dat wil ik dus aangeven. Ik ben het eens met de heer Kops: nog steeds te veel gemeentes geven voorrang bij sociale huur. Maar we moeten ook eerlijk zijn: er is nu te weinig alternatief. Als je nu rücksichtslos de voorrang bij sociale huur zou afschaffen, betekent dit dat ze langer in de asielopvang blijven zitten. Volgens mij is dat alleen maar duurder en nog minder gewenst. Daarom stel ik in mijn amendement voor de motie-Koerhuis om statushouders te huisvesten in flexwoningen, waar dertien pilots uit zijn voortgekomen, om te zetten in beleid.

De heer **Kops** (PVV):

Dan wil ik de heer Koerhuis toch vragen om wat meer duidelijkheid. Hij zegt net: ja, die voorrang moet eraf en we zijn voorstander van een verbod op voorrang voor statushouders. Vervolgens zegt hij: maar het kan niet en we gaan het dus niet doen. Ik wil echt duidelijkheid hebben van de heer Koerhuis. Waar staat hij nu? Is hij voor een verbod, ja of nee? En gaat hij dus ons wetsvoorstel steunen, ja of nee? Als de VVD dat gaat steunen, wat ik toch een beetje proef in zijn woorden, is dat hartstikke mooi en goed nieuws, en dan gaan we het snel behandelen en regelen. Gaat de heer Koerhuis dit wetsvoorstel dus steunen? Is hij voor een verbod op voorrang?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik val enigszins in herhaling, maar ik vlieg 'm even aan, want het is een gevoelig onderwerp. De landelijke verplichting van voorrang door gemeentes bij sociale huur is op initiatief van de VVD afgeschaft en in een kabinet met de PVV blijven staan. Dat even helder hebbend. Dan nog vind ik dat te veel gemeentes voorrang geven bij sociale huur. Daarover zijn de heer Kops en ik het eens. Maar het is niet zo simpel. Ik zeg het wel vaker: de heer Kops staat vanaf de zijlijn te schreeuwen. Dat is ook wat hij hier doet. Het is niet zo simpel dat je kunt zeggen: we stellen een verbod in voor gemeentes om voorrang te geven op sociale huur. Want dan blijven die statushouders langer in de asielopvang zitten. Ik denk dat dit niet wenselijk is. Ik denk ook dat dit duurder is. Als de heer Kops wil kijken naar een echte oplossing, bijvoorbeeld de bouw van flexwoningen, dus niet om ze in de asielopvang te laten zitten en geen voorrang te geven bij sociale huur, dan kunnen we samen gaan kijken.

De heer **Kops** (PVV):

Ik vind dat echt veel te vaag. Misschien moet de heer Koerhuis dan zijn eigen VVD-verkiezingsprogramma er eens bij pakken. Op pagina 85 staat: «Er komt een verbod voor gemeentes om statushouders voorrang te geven». Dat staat er letterlijk in. De PVV komt nu met een fantastisch wetsvoorstel dat dit praktisch regelt, maar dan gaat de heer Koerhuis een beetje moeilijk zitten doen en draaien. Dan zegt hij: we willen het misschien wel, maar het kan eigenlijk niet. Nee, waar staat de VVD nu? Is de VVD voorstander van een verbod op voorrang? En gaat de VVD dat regelen met het wetsvoorstel van de PVV? Ja of nee?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zit hier moeilijk te doen, omdat het niet zo makkelijk is. Twee dingen. Een. Het is niet zo makkelijk om het te verbieden en ze dan in de asielopvang te laten zitten. Twee. Er staan nog een hele hoop regels achter. Ik ken dat stuk uit mijn eigen verkiezingsprogramma natuurlijk als geen

ander. In de regels erachter staat dat de VVD wil dat statushouders worden gehuisvest in flexwoningen. Dat staat erachter. Dat moet de heer Kops er dan wel bij pakken. En nogmaals, als het wetsvoorstel breder inzet dan alleen simpel op een verbod en statushouders in de asielopvang laten zitten, dan kunnen we praten. Maar het wetsvoorstel stelt een verbod voor op voorrang bij sociale huur en wil ze in de asielopvang laten zitten. Met het gevaar dat de voorzitter een beetje boos wordt, stel ik toch een vraag terug: is die statushouders in de asielopvang laten zitten echt wat de heer Kops wil?

**De voorzitter:**

Nee, geen terugvragen.

**De heer Kops (PVV):**

Statushouders terug, dat wil de PVV. Maar dan constateer ik simpelweg het volgende. Een. In het VVD-verkiezingsprogramma staat dat er een verbod komt op voorrang. Twee. Ik constateer dat de heer Koerhuis daar nu, amper een halfjaar nadat het verkiezingsprogramma is uitgekomen, al afstand van doet.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Nee, dat doe ik dus niet. Ik zeg alleen dat het niet zo makkelijk is als de PVV nu roept. Er staan een boel regels achter. Ik wil heel graag dat gemeenten geen voorrang meer geven op sociale huur. Daar moeten we gemeenten ook bij faciliteren. We moeten een alternatief bieden. Mijn amendement biedt een alternatief: flexwoningen.

**De voorzitter:**

De vierde vraag van mevrouw Bromet.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Op mijn vraag waar de VVD spijt van heeft in de afgelopen elf jaar woonbeleid, kwam geen antwoord. Op de vraag wat het grote plan is van de heer Omtzigt kwam ook geen antwoord. Er kwam wel een antwoord in de vorm van een amendement: flexwoningen als oplossing van de crisis op de woningmarkt. Ik heb daar een paar vragen over. Wat zijn dat eigenlijk voor woningen, die flexwoningen? Zijn ze van slechtere kwaliteit dan echte woningen? Mag je er korter in wonen dan in echte woningen? En verwacht de heer Koerhuis flexwoningen misschien met prefabwoningen? De hoofdvraag is eigenlijk: is het geen verspilling van locaties om flexwoningen neer te zetten op locaties waar je ook gewoon echte huizen kan neerzetten?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dat zijn een heleboel vragen in één keer. Allereerst constateerde mevrouw Bromet dat ik geen maatregel heb genoemd waar wij spijt van hebben. Nou, ik heb er toch één genoemd richting mevrouw Bromet. Dat is de maatregel waar linkse provincies de woningbouw mee afremmen: de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daar heb ik spijt van. Die zou ik graag afgeschaft zien, zodat GroenLinksprovincies die ladder niet kunnen misbruiken om de woningbouw te remmen.

Dan het plan voor de woningbouw, waar de heer Omtzigt ook naar vraagt. Volgens mij heb ik redelijk wat uit de doeken gedaan. Op lange termijn is dat: bouwen, bouwen, bouwen. Op middellange termijn is dat: locaties, locaties, locaties. Het duurt inderdaad even voordat we die middellange en lange termijn bereiken. Dus op korte termijn moeten we inzetten op recreatiewoningen, transformaties en flexwoningen.

**De voorzitter:**

Helder.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik weet niet of het helder is. Mevrouw Bromet schudt nee. Waarom flexwoningen? Omdat die woningen al klaarstaan in de fabriek. Die staan met duizenden te wachten om neergezet te worden. Dat is waar we echt snelheid mee kunnen maken op korte termijn. Hetzelfde geldt voor transformaties. Die gebouwen staan er al. Dus daar kunnen we ook snelheid mee maken op korte termijn. De woningbouwproductie is al zo'n 80.000 per jaar. Ik ben ervan overtuigd dat we met deze twee maatregelen plus de recreatiewoningen op zo'n kort mogelijke termijn naar 100.000 kunnen. Vandaar mijn inzet daarop, want daarmee zijn de starters echt geholpen.

De **voorzitter**:

Nummer vijf, mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dan had ik het toch goed begrepen; het zijn geen flexwoningen maar het zijn prefabwoningen, want die kun je snel neerzetten. Mijn vraag blijft dan ook: waarom zou je daar niet gewoon echte woningen neerzetten? Of blijven die prefabwoningen daar altijd staan? Worden het woningen die daar altijd kunnen blijven staan? Dat kan trouwens tegenwoordig met prefabwoningen, maar dan zijn het gewoon echte woningen. Dan hoeft het helemaal geen flexwoning te zijn. Ik begrijp het gewoon niet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb een voorzitter hijgend in mijn nek, zeg ik tegen mevrouw Bromet. Wat zijn flexwoningen? Het is niet zwart-wit. Je hebt een heel scala aan flexwoningen. Iedereen kent de containerwoningen waar studenten in gehuisvest zijn, bijvoorbeeld in Amsterdam-Noord. We hebben ook de gewone flexwoningen. De Fuik in Den Bosch is daar echt een lichtend voorbeeld van. Daar zijn mooie flexwoningen neergezet. Dus iedereen die hier meekijkt: in mijn campagnefilmpje sta ik voor de flexwoningen die daar zijn neergezet. Ik heb 'm ook «gepintweet».

De **voorzitter**:

Wilt u die ook nog even noemen of zo?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dan heb ik er nog eentje om te noemen.

De **voorzitter**:

Nee, nee, nee, nee, nee. Ik dacht dat de verkiezingen nog vier jaar van ons verwijderd waren, maar ...

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik wilde dat doen om ook een beeldend voorbeeld te geven. Maar we hebben ook de hele dure. Dat zijn de Heijmans ONE. De heer Kops liet Heijmans al verkapt vallen toen het ging over de bouw in Flevoland.

De **voorzitter**:

Heel goed.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Maar anders krijg ik de vraag opnieuw, voorzitter. Dan heb je inderdaad nog de prefabwoningen, de modulaire bouw. De onderdelen zijn dan gemaakt in de fabriek. Flexwoningen zijn helemaal gemaakt in de fabriek. Bij de prefabwoningen, de modulaire bouw, zijn de onderdelen daar gebouwd.

De **voorzitter**:

Helder. Heel goed, dank u wel. Tot zover.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Als er net zoveel werd gebouwd als de heer Koerhuis praat, dan was de oplossing van de woningnood een stuk dichterbij.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik wil wel bouwen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb een vraag over de huisjesmelkersboete. De VVD staat altijd voor dat overtredingen van de wet streng bestraft moeten worden. Ik vraag de heer Koerhuis of hij het ermee eens is dat er een boete moet volgen als verhuurders het woningwaarderingssysteem, het puntenstelsel, stelselmatig overtreden. Dat gebeurt namelijk. Daar heb ik een amendement voor ingediend. De vraag is of de VVD dat steunt. Wil hij, als verhuurders de wet overtreden, een uitzondering maken door het law-and-orderprincipe van de VVD dan te laten varen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Allereerst: ik heb het amendement nog niet bekeken. Ik hoor graag de appreciatie van de Minister daarvan. We hebben hier de afgelopen jaren veel over gesproken. Weet u wat het is? In een huurcontract heb je twee partijen: de verhuurder en de huurder. Beiden tekenen voor een huurprijs. De heer Nijboer weet ook dat ik bijvoorbeeld bij de antikraakwet tegen Europese regelgeving aanloop. Dat heet dan huisrecht. Ook hierbij loopt de heer Nijboer tegen Europese regelgeving aan. Dat heet dan eigendomsrecht en contractvrijheid. Het is dus niet zo makkelijk om dit te regelen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dit is wel een beetje huichelen. Het spijt me wel. Op grote schaal wordt de wet overtreden. Je kunt het wel of niet eens zijn met die wet, maar we hebben een puntenstelsel dat zegt hoeveel huur er gevraagd mag worden voor beschermde woningen. De Huurcommissie doet regelmatig uitspraken. Die stelt steeds vast dat er een overtreding is, maar er staat geen sanctie op. Als de wet wordt overtreden door verhuurders, terwijl huurders kwetsbaar zijn en geen kant op kunnen, dan vind ik dat je dat moet bestraffen. Dat is toch iets wat de VVD zou moeten aanspreken? De heer Koerhuis komt nu met een paar drogredenen, namelijk dat je een contract kunt sluiten en dit en dat. We hebben toch gewoon een wet, waar ook verhuurders zich aan moeten houden? Waarom treedt de VVD daar niet tegen op?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Allereerst is het niet zo dat we hier niks gedaan hebben de afgelopen vier jaar. Ik kan me nog goed herinneren dat ik samen heb opgetrokken met mevrouw Van Eijs van D66 om te zorgen dat de leges, de boetes, bij de Huurcommissie omhooggaan als een verhuurder stelselmatig te hoge huren afsprekt met zijn huurder. Die boetes hebben we dus fors verhoogd. Dat zeg ik ook richting de heer Nijboer. Ten tweede heb ik samen opgetrokken met mevrouw Beckerman – zij begint al te glimlachen – om de boetes voor illegale kamerverhuur en onderverhuur fors te verhogen. De maximale boete daarvoor – dan rond ik af, voorzitter – is verhoogd van € 20.000 naar € 80.000. Dat zijn toch forse boetes als het gaat om de aanpak van verhuurders.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Tot zover. We zijn een uur bezig en hebben twee sprekers gehad. Op deze manier wordt het wel 21.00 uur 's avonds. Ik probeer het

een beetje in de klauw te houden. Om het betoog van de heer Koerhuis te ondersteunen, hadden we even wat hamergeluiden ingestart. Dat hoort ook bij de auditieve service, maar de werknemers zijn inmiddels tot zwijgen gebracht. Dat was dan dus een primeurtje voor de heer Koerhuis. Dank u wel. We gaan luisteren naar de derde spreker van de zijde van de Kamer. Dat is mevrouw Beckerman van de fractie van de Socialistische Partij. Het woord is aan haar.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Sinds twee weken heb ik een nieuwe medewerker, Mustapha. In de voorbereiding voor dit debat vroeg ik mij af: waarom zit ik hier vandaag? Eigenlijk zou ik mijn stoel hier vandaag aan hem willen geven, omdat de wooncrisis hem echt raakt. Zijn huis in de Tweebosbuurt is gesloopt, omdat Vestia een zak geld kon krijgen van de Minister. Aan de bewoners werd helemaal niets gevraagd. Veel erger nog: zij deden er niet toe. Er werd letterlijk geoordeeld dat deze bewoners een negatieve associatie met zich meebrengen. Hoe moet het voelen om dat te horen, dat je het succes van je eigen wijk in de weg zou staan, dat je weggejaagd wordt omdat rijke bewoners meer geld opleveren? Jullie hebben zijn huis gesloopt en een stuk uit zijn hart gesneden, maar zijn strijd lust opgebouwd. Daarom zou Mustapha hier moeten zitten. Want dat is het punt: de wooncrisis raakt ons hier aan tafel niet. Wij kunnen hier weer een debat voeren, niveauloos, dat niks oplevert, omdat er geen enkele politieke ruimte is tijdens de formatie, en dan gaan we, wellicht gefrustreerd, naar huis. Maar we gaan naar huis, een huis dat we kunnen betalen, dat we warm kunnen stoken, dat we niet kwijtraken, waar we ons thuis voelen. En de mensen die het wel raakt, zitten hier niet. Zij zouden hier moeten zitten.

Wellicht kan mijn buurman zijn zetel voor vandaag aan Chantal geven. Zij is juf, maar op 1 december is ze dakloos. We willen hier allemaal goed onderwijs voor onze kinderen en Chantal geeft dat. Zij is onmisbaar, maar zij is wel op 1 december dakloos, niet omdat zij iets verkeerd heeft gedaan, maar omdat wij hier iets verkeerd hebben gedaan. Blackstone laat nu, terwijl wij hier weer zitten te kletsen, honderden woningen in alleen al Amsterdam leegstaan en het laat huren in één straat stijgen van € 500 naar € 1.500. Blackstone is hierheen gelokt door het kabinet. Dat Chantal per 1 december geen huis heeft, komt niet door haar, maar door politici die, in tegenstelling tot wat de Grondwet van ons eist, niet hebben gezorgd voor voldoende woningen, die huurcontracten tijdelijk maken, die de sociale huur afbreken, die beleggers gouden bergen beloofden en lokten met beloftes over hoge huren. De wooncrisis is veroorzaakt door politici die nu wachten tot de formatie klaar is voor ze weer wat durven. Misschien kan de buurman van mijn buurman zijn stoel aan Mirjam geven voor vandaag. Want hier in de zaal is de temperatuur behaaglijk, maar bij haar thuis niet. In haar doorwaaiwoning is het koud. De kachel moet eigenlijk aan voor haar zoon met een spierziekte, maar dat kan ze niet betalen. Warm eten of een warm huis: kies maar. Wij hebben onszelf hier weer € 400 cadeau gedaan vanwege de gestegen energierekening, terwijl het werkelijk geen barst uitmaakt of onze energierekening stijgt. Maar een beslissing nemen om echt iets te doen, om echt te zorgen dat menselijke waardigheid er voor iedereen is? Nee, laten we wachten op de formatie. Mustapha, Chantal, Mirjam en al die anderen die de wooncrisis echt voelen, zouden hier moeten zitten, omdat ze terecht vragen hebben. Wanneer komt die omslag nou eindelijk? Wanneer gaat de Minister huisvesting zien als een mensenrecht in plaats van als handelswaar? Hoe kan het, zo zeg ik tegen mijn buurman en de buurmannen daarnaast, dat, alle verkiezingsbeloftes ten spijt, partijen vorige week toch weer tegen de afschaffing van de verhuurderheffing stemden? Hoe kan het dat de Minister niet eens weet hoeveel sociale huurwoningen er volgend jaar bij gaan komen? Hoeveel goedkope sociale huur? Hoeveel duurdere? Wat

gaat de Minister doen tegen nep sociale huur? Hoe kan het dat de bouw van woningen in oude kantoren en bedrijfsgebouwen vorig jaar is gedaald? Wat gaat ze doen om dat te versnellen? Wat vindt de Minister er eigenlijk van dat Blackstone, alleen al Blackstone en alleen al in Amsterdam, 248 woningen langer dan zes maanden leeg heeft staan? Terwijl sociale huurders nu 12,5 miljard aan verhuurderheffing hebben betaald, betaalt Blackstone door een trucje geen winstbelasting. Voor elke sociale huurwoning werd vorig jaar € 1.440 betaald en Blackstone betaalde € 0. Hoe kun je hier voorstander van zijn?

Wat doet het kabinet? Ruim 30.000 woningen in Nederland staan langdurig leeg, maar de Leegstandwet biedt gemeenten te weinig mogelijkheden om hier hard tegen op te treden. Wil de Minister de Leegstandwet aanpassen om onteigening mogelijk te maken? Wat gaat de Minister doen ... Ja, de VVD lacht erom. Wat gaat de Minister doen voor Chantal en al die anderen die dakloos zijn of dreigen te worden? Hoe maakt zij van dakloosheid een topprioriteit? Ziet de Minister ook in dat tijdelijke huurcontracten het probleem en niet de oplossing zijn, dat ze de huren opdrijven en mensen in onzekerheid storten en dat we daarmee moeten stoppen? De huren dreigen volgend jaar weer hard te stijgen. Wat gaat de Minister doen? Eindelijk het puntenstelsel doortrekken? Alle huren ten minste bevroren? Wat gaat de Minister doen voor de huurders in doorwaaiwoningen, voor mensen die de energierekening letterlijk niet kunnen betalen?

De **voorzitter**:

Er is een vraag van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, want mijn naam viel. Allereerst, het is niet alleen Blackstone dat de belasting ontwijkt. We hebben in de pers gezien dat ook corporatie Domijn de belasting ontwijkt. Het is dus heel selectief van de SP om Blackstone eruit te halen en corporatie Domijn niet. Over Blackstone in Amsterdam en de leegstand heb ik een reactie uitgegeven. Er kwam een hoop tamtam vanuit de SP en GroenLinks uit Amsterdam. Gebruik nou allereerst eens de leegstandwet die er is, want ik begrijp dat die niet eens wordt gebruikt. Je kan gesprekken aangaan. Je kan de gebouweigenaren die gebouwen leeg laten staan, gewoon ontbieden op het stadhuis. Als ze niet komen of de afspraken niet nakomen, dan kun je uiteindelijk gaan escaleren naar boetes toe. Ik heb toen ook gezegd: SP en GroenLinks, ga gewoon aan de slag in Amsterdam, in plaats van altijd maar weer naar Den Haag te wijzen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Minister Stef Blok, we kennen hem nog wel. De kop in de krant was: ik ben de eerste VVD'er die een heel ministerie heeft doen verdwijnen. Hij heeft het Ministerie voor Wonen afgebroken en hij was er trots op. Diezelfde Minister ging naar Azië om beleggers te lokken om Nederlandse huurwoningen op te kopen. Wat zei hij daar tegen die beleggers? Hij zei: ik heb het mogelijk gemaakt om hoge huren te vragen en tijdelijke contracten te geven. Hij was er trots op om beleggers hiernaartoe te halen. Wat gebeurt er nu? Terwijl juf Chantal op 1 december dakloos is, staan er woningen leeg. Wat zegt de VVD? «Ja, daar moet het linkse gemeentebestuur maar iets tegen doen.» U heeft die beleggers hierheen gehaald. U zorgt ervoor dat ze die belasting niet betalen, terwijl u sociale huurders het fel over de oren trekt. Dan gaat u wijzen naar een gemeentebestuur. Ga zelf ingrijpen. Voorzitter. Ik eindig waar ik begon. Mustapha, Chantal, Mirjam en al die anderen die geraakt worden door de wooncrisis, zouden hier moeten zitten, omdat zij veel te weinig stem en veel te weinig rechten hebben. Wat gaat de Minister doen om huurders meer zeggenschap en rechten te geven? Zij kan bijvoorbeeld het adviesrecht in de Wet overleg huurders

veranderen in instemmingsrecht. Hoe gaat zij de wachtlijsten en de ellende bij de Huurcommissie oplossen?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

U bedankt. Dan gaan we luisteren naar de heer Boulakjar van de fractie van D66.

**De heer Boulakjar (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Vandaag kijken we vooruit naar de woonbegroting 2022, maar aangezien dit de laatste woonbegroting is van deze Minister, kunnen we vandaag ook terugkijken. Ondanks de lastige omstandigheden voor de bouw met corona, stikstof en pfas is er een start gemaakt met het inhalen van tien jaar achterstand op de woningmarkt. De nieuwbouwaantallen stegen de afgelopen periode gemiddeld van 59.000 naar 76.000 woningen per jaar. Naast nieuwbouw zijn er maatregelen genomen waar de woningmarkt beter van is geworden. Met een opkoopbescherming beschermen we starters beter tegen beleggers. Voor diezelfde beleggers is de overdrachtsbelasting verhoogd naar 8%. De huren in de vrije sector zijn voor het eerst ingeperkt, sociale huurders kregen de gerichte huurverlaging, er waren kortingen op de verhuurderheffing voor de bouw van extra sociale en middenhuurwoningen en de eerste twee tranches van de Woningbouwimpuls hebben de bouw van 36.000 woningen mogelijk gemaakt. De derde, op Prinsjesdag aangekondigde, tranche voegt daar naar verwachting nog eens 75.000 aan toe.

Maar we moeten helaas ook constateren dat we er nog lang niet zijn. Er is namelijk nog een tekort van 280.000 huizen. Daarom moeten we aan de slag om de tekorten snel terug te dringen. De bouw van woningen moet slimmer, schoner en sneller. Het is belangrijk dat we stevige ambities houden voor het komende jaar, maar we moeten zeker op de korte termijn nog meer doen om snel mensen te huisvesten. Tijdelijke woningen bieden hiervoor een uitkomst. Ze zijn duurzaam en snel te plaatsen. Na de vorige begroting is op verzoek van D66 en de VVD een inventarisatie gemaakt voor Noord-Holland van mogelijke locaties voor tijdelijke woningen met een uitwerking. Kan een dergelijke inventarisatie ook voor heel Nederland worden opgemaakt?

**De voorzitter:**

Er is een vraag van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik hoorde net mijn collega Koerhuis tegen de heer Omtzigt zeggen: op welke planeet leeft u? Dat gevoel krijg ik nu ook een klein beetje als ik luister naar D66. Wat een gigantisch succesverhaal. Nou, nou. Sinds de Tweede Wereldoorlog is er nog nooit zo'n groot tekort aan woningen geweest. Nooit. Dat kunt u toch niet als een succesverhaal presenteren? Ik zou u heel concreet willen vragen: wat vindt u ervan dat sociale huurders voor elke woning vorig jaar € 1.440 verhuurderheffing betaalden, terwijl Blackstone, dat woningen leeg laat staan, nul euro betaalt? Dat vergroot toch alleen maar die wooncrisis?

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik was nog bij mijn inleiding. De rest van mijn verhaal moest nog komen. Ik ben er realistisch in. U heeft het over de verhuurderheffing.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman heeft het over de verhuurderheffing.

**De heer Boulakjar (D66):**

Sorry, dat was niet de voorzitter inderdaad. Mevrouw Beckerman heeft het over de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is nooit een idee geweest van D66. Onder dit kabinet zijn de eerste stappen gezet om de verhuurderheffing te verlagen. Er is onlangs een goede tweede stap gezet, namelijk de motie-Hermans. Ons verkiezingsprogramma is helder. Wat ons betreft gaat die verhuurderheffing eraf en gaan woningbouwcoöperaties heel snel woningen bouwen, ook in het middenhuursegment, zodat mensen gewoon weer een betaalbare woning kunnen vinden. Dat is het wat betreft die verhuurderheffing. We zijn nu bezig met de formatie. Het klinkt niet leuk, maar het ligt op de formatietafel. U kunt ervan uitgaan dat D66 er alles aan doet.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

D66 heeft vier jaar lang de Minister voor Wonen geleverd. In die vier jaar heeft die verhuurderheffing juist haar top bereikt. Er is 12,5 miljard betaald door de sociale huurders. U heeft voor de verkiezingen beloofd om de verhuurderheffing af te schaffen. Nu is het maanden na de verkiezingen en u stemt er doodleuk tegen.

De **voorzitter**:

De heer Boulakjar stemt daar doodleuk tegen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

U heeft voorgestemd, voorzitter, waarvoor dank.

Dit is toch ongeloofwaardig, zo vraag ik aan D66. Wat zitten we hier vandaag te doen als we mensen als Chantal, die juf is – D66 heeft altijd de mond vol van het zijn van een onderwijspartij – per 1 december dakloos maken? Wat zitten we hier dan vandaag te doen? Heeft het nog wel zin om hier dit debat te voeren als we geen enkele stap meer mogen zetten?

De heer **Boulakjar** (D66):

Allereerst is het vreselijk dat mensen geen huis kunnen vinden. Dat raakt mij natuurlijk ook. Er zijn moties over de verhuurderheffing ingediend, volgens mij een stuk of twintig. Volgens mij is het de meest genoemde term in de afgelopen vier jaar. Ik noemde het al: onder deze regering, onder deze Minister, zijn de eerste stappen gezet om de verhuurderheffing in te korten, te verminderen. Is dat genoeg? Natuurlijk niet. U kent ons verkiezingsprogramma. Ik ben geen fan van de verhuurderheffing en ben daar ook niet mee getrouwd. Wat ons betreft gaan woningbouwcorporaties de ruimte krijgen om meer woningen te bouwen. Daarvoor zit ik hier.

De **voorzitter**:

Prima. U continueert. O, de heer Nijboer heeft ook een vraag.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik zag op Twitter een fittie tussen de heren Jetten en Klaver over wonen, maar dat komt een beetje omdat D66 «halleluja, in de gloria, we zijn toch best goed bezig»-verhaaltjes probeert te verkopen die niemand gelooft. De woningnood is immens, de dakloosheid is verdubbeld, de huren rijzen de pan uit, we hebben 1 miljoen te weinig huizen en D66 zegt: nou, de afgelopen vier jaar hebben we toch veel successen geboekt. Wie bent u hier nou aan het vertegenwoordigen? U moet toch vaststellen dat het gewoon is mislukt de afgelopen jaren en dat er veel, heel veel, anders moet?

De heer **Boulakjar** (D66):

D66 staat meestal positief in het leven. Ik kijk ook naar de grote successen. Ik wil niet jij-bakken, maar de verhuurderheffing is ooit ingevoerd onder het bewind van onder andere de PvdA. Onder een D66-Minister zijn de



eerste stappen gezet om die verhuurderheffing te corrigeren. Ons verkiezingsprogramma is er echt vrij helder in: die verhuurderheffing gaat er wat ons betreft af. Woningbouwcorporaties moeten meer investeren in sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, zodat mensen weer een betaalbare woning kunnen vinden. Ik wil niet jibakken, maar eerlijk is eerlijk. Je moet ook kijken naar de successen die zijn geboekt. Natuurlijk is het nog lang niet voldoende, maar er zijn stevige stappen gezet. Ik heb ook gerefereerd aan de tien jaar achterstand die wij nu proberen in te lopen met een aantal maatregelen. Ik doel ook op maatregelen die door de PvdA zijn voorgesteld. Daar hebben we altijd voorgestemd. Ik denk dat we daarmee verder moeten. Ik had u graag aan mijn zijde gehad bij de formatieonderhandeling.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is misschien ook wel de reden dat ik D66 iets scherper bevraag, want die had de intentie om met PvdA en GroenLinks te onderhandelen, maar die zitten nu toch weer met de doorstart van dit kabinet. Dan moet ik het dus in dit debat doen. De grote successen van de afgelopen jaren die u claimt, staan in schril contrast met de realiteit van elke dag. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn verlengd. De huren zijn de afgelopen tien, vijftien jaar enorm gestegen, behalve vorig jaar. De betaalbaarheid staat onder druk. De dakloosheid is verdubbeld. Dan kun je als D66, de tweede partij van het land, toch niet als geheel oordeel hebben: nou, we zijn wel op de goede weg, het gaat de goede kant op?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik was bij mijn inleiding. Ik noemde een aantal goede maatregelen die zijn getroffen door het kabinet, ook met steun vanuit links. Denk ook aan voorstellen van de Partij van de Arbeid die D66 heeft gesteund. In het tweede deel van mijn bijdrage kom ik nog met een aantal kritische vragen voor de Minister.

De **voorzitter**:

Daar gaan we naar luisteren

De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter. Ik heb het in het debat regelmatig aangehaald: het Rijksvastgoedbedrijf heeft zelf veel grond in bezit waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan snelle huisvesting. De heer Grinwis heeft eerder een motie ingediend over aandacht voor betaalbare woningen op locaties van het RVB. Zijn motie hebben we indertijd gesteund. Mijn vraag aan de Minister is: kan het RVB een bijdrage leveren met locaties om het aantal tijdelijke woningen snel op te hogen? Wat zijn eventuele knelpunten hierbij?

Voorzitter. Naast tijdelijke woningen is ook de transformatie van leegstaand vastgoed van belang. Mevrouw Beckerman en de heer Koerhuis refereerden er ook al aan. Die is van belang voor snelle huisvesting van bijvoorbeeld studenten. Na een voorstel van D66 zijn landelijke transformatieteams aan de slag gegaan om leegstaand vastgoed in beeld te brengen. Ook hebben wij eerder met GroenLinks opgeroepen tot een nationale transformatieagenda. Toch zien we dat het aantal nieuwe transformaties de afgelopen jaren lager is dan de jaren daarvoor. Wat is de stand van zaken rondom de transformatiebrigades en de nationale transformatieagenda?

Voorzitter. Mensen verdienen een eerlijke kans op de huur- of koopmarkt. Ben je op zoek naar een betaalbaar koop- of huurhuis, dan wil je een eerlijke kans krijgen en niet slachtoffer worden van schimmige praktijken. Vorige week kondigde de Minister aan dat er openbare bidbooks komen om transparantie op de koopmarkt te vergroten en oneerlijke praktijken tegen te gaan. Dat is een goede stap, maar we zien ook dat de huurprijs

van huurwoningen tegenwoordig per opbod wordt bepaald. In de huidige krappe markt is dit wat D66 betreft onwenselijk. Heeft de Minister in beeld in hoeverre dit opbieden leidt tot prijsopdrijving? Wat kan zij doen om dergelijke praktijken te belemmeren?

Voorzitter. Verhuurders die zich als nette ondernemer opstellen en omkijken naar hun huurders moeten we koesteren, maar malafide verhuurders die misbruik maken van de woningnood kunnen we missen als kiespijn. De Minister heeft de wet goed verhuurderschap in voorbereiding, waarmee gemeenten meer armslag krijgen om nette verhuur af te dwingen. Dat is goed. Toch zien we dat huurders op dit moment nog niet allemaal even goed beschermd zijn tegen onwelwillende verhuurders. Zo is de Huurcommissie voor huurders in de vrije sector nog niet toegankelijk, terwijl ook zij vaak te maken hebben met huurconflicten. Ik ken de problemen en uitdagingen bij de Huurcommissie. Ik heb daar onlangs ook vragen over ingediend. In hoeverre is het mogelijk dat huurders in de vrije sector ook toegang krijgen tot de Huurcommissie?

Voorzitter. Het is vreselijk en onacceptabel als jou op basis van je achternaam, je leeftijd of je geaardheid de kans op een woning wordt ontnomen. Helaas blijkt dat er nog te vaak wordt meegewerkt aan discriminerende activiteiten. Het is goed om de eerste resultaten te zien van de mysterycalls en de meldplicht, die eerder door mijn partij zijn geopperd. De Minister gaat de meldplicht verder uitwerken in een pilot in Utrecht en neemt het tegengaan van discriminatie mee in de uitwerking van de wet goed verhuurderschap. Wat mijn fractie betreft is er nul ruimte voor discriminatie en krijgt de aanpak hiervan toprioriteit in de nieuwe wet. Daarom zal ik in tweede termijn een motie daarover indienen.

Voorzitter. Goed verhuurderschap zorgt er ook voor dat de leefbaarheid in steden, dorpen en wijken wordt vergroot. Leefbare wijken zijn gemengde wijken waar veel oog is voor gelijke kansen, voor jongeren en waar het veilig is. Daarvoor is vitale samenwerking nodig: coalities van inwoners, onderwijsinstellingen, bedrijven, woningbouwcorporaties en gemeentes. Wat D66 betreft gaat het Rijk de komende jaren weer een stevigere positie innemen. Van het Volkshuisvestingsfonds is gretig gebruikgemaakt. Voor 2022 is het zelfs overvraagd. D66 is dan ook erg benieuwd naar de tussentijdse resultaten van de gehonoreerde plannen. Graag krijg ik de toezegging dat deze, zodra ze beschikbaar zijn, met de Kamer worden gedeeld.

Voorzitter. Tot slot vraag ik kort aandacht voor de Omgevingswet. Na eerdere vertraging en uitstel koersen we af op de ingangsdatum van 1 juli 2022. Daarvoor is de implementatie van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) van belang. Liggen de invoering van het DSO en de pilots op schema? Gaan we de invoering in 2022 daadwerkelijk halen? Wat zou mogelijk nieuw uitstel betekenen voor de bouw?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Er is een vraag van de heer Van Baarle.

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

Ik heb een vraag aan de heer Boulakjar, die namens D66 spreekt over woningmarktdiscriminatie. Ik ben blij dat D66 een stap wil zetten om woningmarktdiscriminatie verder aan te pakken. Dat is natuurlijk goed. Ik vraag me alleen af of het genoeg is, want mijn frustratie, de frustratie van de fractie van DENK, is dat de oplossing van D66 hiervoor wel een beetje in een patroon past. We hebben jarenlang een D66-Minister gehad die ging praten met de branche. Zij maakte het probleem van woningmarktdiscriminatie eigenlijk tot een probleem van de branche: de branche moet het maar oplossen. En nu zegt de heer Boulakjar eigenlijk dat we gemeenten daar verantwoordelijk voor moeten maken met een soort haakje in de wet. Dat kan overigens een goede weg zijn, hoor. Ik vraag me

af hoe effectief het is om met een haakje in de wet gemeenten verantwoordelijk te maken voor het tegengaan van woningmarktdiscriminatie. Mijn vraag aan de heer Boulakjar is: moeten we deze Minister niet op pad sturen met landelijke wetgeving, zodat iedere verhuurmakelaar in het hele land gewoon verplicht is om protocollen te hebben...

De **voorzitter**:

Helder.

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

... om discriminatie te bestrijden?

De **voorzitter**:

Ja...

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

Tot slot, voorzitter. Moeten we deze Minister niet op pad sturen om een specifieke strafgrond voor woningmarktdiscriminatie in het Wetboek van Strafrecht in het leven te roepen, zodat ze landelijk aangepakt kunnen worden in plaats van met een lapmiddel gemeenten ervoor verantwoordelijk te maken?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ben het met de heer Van Baarle eens dat we woningmarktdiscriminatie en alle andere soorten van discriminatie keihard moeten aanpakken. Onder deze Minister zijn de eerste serieuze stappen gezet om dat echt op de agenda te zetten. Het begint natuurlijk met hierover het gesprek aangaan met de branche, maar uiteindelijk zal je wat stevigere stappen moeten zetten. Dat is precies wat ik vandaag voorstel. Die ruimte wordt straks geboden door de nieuwe wet goed verhuurderschap, die hopelijk zo snel mogelijk ingaat. Het is uiteindelijk aan de Minister om samen met de branche en gemeenten, die vaak goed zicht hebben op de lokale situatie, serieuze stappen te nemen, want woningmarktdiscriminatie is onacceptabel.

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

De eerste stappen zijn inderdaad gezet. De heer Boulakjar geeft aan dat het belangrijk is om gesprekken te voeren met de branche, om te praten. Dat is precies wat er in de afgelopen jaren is gebeurd, maar dat heeft zo weinig effect gehad. Als er een onderzoek kwam waaruit bleek dat 95% van de verhuurmakelaars bereid is om te discrimineren, ging deze Minister praten met de branche om te proberen afspraken te maken. Maar het werkt niet. Slechts 20% van de verhuurmakelaars is aangesloten bij de branche. Als de Minister een berispelend gesprekje inzet als zwaar instrument, dan worden mensen die discrimineren daardoor niet afgeschrikt. D66 komt met een belangrijke oplossing om dit tegen te gaan. Ze wil gemeenten hiervoor verantwoordelijk maken, terwijl die al opgezadeld zijn met zo veel taken van het Rijk. Dit haakje in de wet zorgt ervoor dat gemeenten dit gebiedsgericht moeten inzetten, dus niet eens over de hele gemeente. Ik vraag me af of dit lapmiddel echt de oplossing gaat zijn. Ik vraag de heer Boulakjar of hij mijn pleidooi kan steunen, waar ik ook een aantal moties voor heb, om deze Minister landelijke wetgeving in het leven te laten roepen, zodat verhuurmakelaars gedwongen worden om te stoppen met discrimineren. Dat lijkt me veel effectiever.

De **voorzitter**:

Helder.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik had meer enthousiasme en meer steun verwacht van de heer Van Baarle voor de ferme stap die ik vandaag probeer te zetten. De wet goed verhuurderschap is iets nieuws, wat deze Minister heeft uitgewerkt. Daar zit heel veel ruimte in voor gemeenten om ofwel gebiedsgericht ofwel stadsbreed te gaan werken. Laten we eerlijk zijn: niet de hele branche geeft ruimte aan woningmarktdiscriminatie. Ik denk dat het belangrijk is om die gesprekken te voeren met de branche en om in de nieuwe wet een aantal stevige maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat de vergunning van verhuurmakelaars of verhuurders die stelselmatig discrimineren, wordt ingetrokken.

**De voorzitter:**

Prima. Dank u wel. Teneinde ons optimaal voor te bereiden op de volgende spreker, de heer Nijboer, schors ik even twee minuten op ministerieel verzoek.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Nou, dames en heren, dan is nu het moment aangebroken dat de heer Nijboer gaat spreken. Het woord is aan hem!

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter, de heer Dassen heeft mij gevraagd om mede namens Volt te spreken. Dus dat zal ik vandaag ook nog doen.

Voorzitter. Nederland snakt naar een Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. De woningnood is immens, de dakloosheid is verdubbeld, de huren rijzen de pan uit en wonen als grondrecht dreigt steeds verder uit het zicht te raken voor steeds meer mensen. Er moet een heleboel gebeuren. Er moeten 1 miljoen huizen worden gebouwd, het huurcontract moet genormaliseerd worden – gewoon weer een vast contract – het puntenstelsel moet worden nageleefd – als dat niet gebeurt, moet er een boete volgen – en we moeten veel meer huurders beschermen. Want die huurprijzen rijzen de pan uit.

Wat ook nodig is, is een visie op de ruimtelijke ordening. Nederland wordt maar volgebouwd met dozen en distributiecentra, terwijl er een enorm woningtekort is. In een van de vele, vele stukken – want stukken worden er genoeg geproduceerd – over de NOVI, de Nationale Omgevingsvisie, reageerde de Minister als volgt: dat is allemaal aan een nieuw kabinet. Maar dat betekent wel dat al die keuzes die nodig zijn, gemaakt moeten worden. Leg een Lelylijn aan en bouw in de steden waar die lijn ook stopt. Kies wat je nou eigenlijk wil met de ruimtelijke kwaliteit en maak Nederland ook een beetje mooi. Kies ook welk soort woningen je nodig hebt voor ouderen, voor jongeren, voor mensen die willen doorstromen, voor starters. Die keuzes worden onvoldoende gemaakt, en daarom is er een Minister van Volkshuisvesting nodig.

Voorzitter. Ik kom op de begroting. De begroting is aangepast na de Algemene Beschouwingen, maar dat is toch meer een politieke deal geweest dan een oplossing voor de woningnood in Nederland. De PvdA-fractie, en mevrouw Bromet zal zo meteen hetzelfde zeggen namens de GroenLinksfractie, zal deze begroting, als zij op deze manier ongewijzigd wordt voorgelegd, niet steunen. Wij vinden dat er onvoldoende wordt gedaan aan een van de grootste problemen van deze tijd, namelijk de woningnood en betaalbaar wonen.

Wat de PvdA betreft moet de begroting op drie punten worden aangepast. Allereerst de verhuurderheffing, die met een kwart beperkt is, wat nog steeds veel te weinig is. We zagen vandaag weer in de krant staan dat de woningcorporaties niet eens meer huizen kunnen bouwen voor dat geld. Ten tweede het Volkshuisvestingsfonds, dat vorig jaar samen met

GroenLinks met de Minister is uitonderhandeld, voor leefbare wijken, niet alleen in steden maar ook in krimpgebieden. Dat is enorm overtekend en was bedoeld voor een jaar, want na dat jaar zou er een missionair kabinet zitten. Dat zit er niet, maar de problemen zijn er nog wel. Dus dat zou volgend jaar geregeld moeten worden. Dan is er nog de huisjesmelkers-boete. Ik hoorde dat de VVD er niet aan wil, maar ik vind dat het overtreden van een wet en het uitbuiten van huurders strafbaar gesteld moet worden.

Voorzitter. Ik heb ook een amendement ingediend om de zesmaands-termijn waarin huurders naar de Huurcommissie kunnen te laten vervallen. Dat lijkt mij heel belangrijk, en ook de directeur van woningcorporatie Woonbron in Rotterdam heeft daarop aangedrongen, want er zijn enorme misstanden. Huurders durven daar ook niet naar de Huurcommissie te gaan. Waarom zou je eigenlijk verhuurders die de wet overtreden, zo lang beschermen? Na een halfjaar zijn ze spekkoper.

Voorzitter. Ten aanzien van het miljard, of eigenlijk de tien keer 100 miljoen die geframed wordt als 1 miljard, zou ik de Minister twee dingen willen meegeven. Ik zag ook dat ChristenUnie en ik meen CDA en VVD – in ieder geval: de coalitiepartijen – wat meer voor de regio gaan staan. Daar ben ik het zeer mee eens, dus dat zal ik ook steunen. En ik vind dat er meer doelstellingen, gewoon harde eisen, met betrekking tot betaalbare huur moeten worden geformuleerd. Denk aan minimaal 30% betaalbare huur en bij sommige investeringsprojecten minimaal 40%. Ik vind het nu veel te vrijblijvend geformuleerd. Ik vraag de Minister dat te doen.

Voorzitter. Tot slot – ik moet ook nog moties indienen in de tweede termijn – kom ik op de energierekening. De motie voor een korting voor slechte, tochtige huurwoningen is door de Kamer verworpen. Maar ik vraag de Minister toch of zij bereid is om een soort strafkorting in het puntenstelsel in te bouwen voor slechte labels, zodat huurders daardoor een lagere huur krijgen.

Het flippen van woningen neemt hand over hand toe. «Flippen» betekent dat een woning wordt opgekocht, helemaal wordt vernieuwd en voor de hoofdprijs wordt verkocht. Is de Minister bereid dat onmogelijk te maken door het ook in de zelfbewoningsplicht op te nemen? De transformatie van woningen schiet nog niet echt op. Wil de Minister daar meer aan doen?

Voorzitter. Nog twee punten. Ik heb vorige week in het debat ook aandacht gevraagd voor de funderingsproblemen. Dat is echt een massief, nationaal probleem, dat vele tientallen miljarden gaat kosten en waar echt een visie en oplossing van de Minister voor nodig is.

Voorzitter. Omdat ik van nature een vrolijke inslag heb, wil ik positief eindigen. De Minister heeft initiatieven aangekondigd om de makelaarsbranche te verbeteren door het biedproces na te gaan. Daar pleit ik in de Kamer al jaren voor. Sterker nog, ik heb in het vragenuur Minister Plasterk weleens bevraagd over de bouwtechnische keuring. Het is nu vele jaren later, maar het lijkt er nu wel echt van te komen. Ik zie die voorstellen graag tegemoet, want ik vind het een goede stap dat de Minister deze brug eindelijk over is.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

U bedankt. Volgens de begrotingsvolgorde zou nu het woord zijn aan de heer Geurts van het CDA. Ik vertel dit even om verwarring bij ons miljoenenpubliek thuis te voorkomen. Er is even gewisseld. De volgende spreker is daarom de heer Grinwis van de fractie van de ChristenUnie.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Voorzitter, dank. Al menigmaal klonk in dit huis: we moeten bouwen, bouwen, bouwen. Maar dit mantra schiet, met of zonder bouwhelm,

tekort. In het recente rapport «Coming Home: Tackling the housing crisis together» van de anglicaanse kerk wordt kernachtig verwoord waarom deze focus te beperkt is. Ik citeer: «Het kernidee uit dit rapport is dat simpelweg meer huizen bouwen, hoe belangrijk ook, niet voldoende is om de voortdurende wooncrisis aan te pakken. We hebben meer betaalbare huizen nodig, sterkere gemeenschappen waar mensen trots op kunnen zijn en waar ze zich veilig en welkom voelen, waar ze kunnen wortelen en kunnen floreren.»

Voorzitter. Precies: bouwen is zoveel meer dan stenen stapelen. Huizen bouwen is het bouwen van dorpen, het bouwen van steden en het bouwen aan gemeenschappen, althans, als we het goed doen. Als we eenzijdig bouwen en eendimensionaal woningen toewijzen, bouwen we aan geïsoleerde getto's en allesbehalve aan buurten, wijken, dorpen en steden in een land waar we echt samenleven. Precies hierom zet ik mij namens de ChristenUnie in voor woningbouw die verbindt, voor betaalbare woningen, zeker op gronden van de overheid – de casus Katwijk kwam al langs – voor het goed isoleren van huizen, te beginnen bij tochtige woningen bewoond door mensen met de laagste inkomens, en voor woningen en wijken waar je je thuis weet en voelt.

Voorzitter. Recent bleek dat twee derde van de geïnteresseerde gemeenten afzag van een aanvraag voor de Woningbouwimpuls, omdat deze alleen beschikbaar was voor woningbouwprojecten van meer dan 200 woningen, en dat terwijl gemeenten met dorpen en kleine kernen net zo goed tegen obstakels aanlopen als grote steden als ze willen bouwen en inbreiden binnen de bebouwde kom. Het is zo belangrijk dat jonge mensen, als ze dat willen, betaalbaar in het dorp kunnen blijven wonen waar ze zijn opgegroeid. Als die jongeren wegtrekken, dan trekken vroeg of laat ook de voorzieningen weg. Mijn oproep aan de Minister is: zorg dat kleine kernen ook profiteren van de Woningbouwimpuls.

Voorzitter. Ik kom regelmatig in wijken als Moerwijk en Morgenstond hier in Den Haag, en in vergelijkbare wijken in andere steden. Dit zijn wijken waar zich voor onze ogen een sociologische ramp ontrolt, waar een veenbrand woedt die onbedoeld is aangestoken, ook wel een beetje door de overheid. Dit zijn wijken met veel corporatiebezit, waar steeds meer minder zelfredzame mensen wonen, steeds meer geconcentreerd in de sociale huursector op afstand van de meer zelfredzamen. Is passend toewijzen, bedoeld om mensen met lage inkomens niet op te zadelen met een relatief duur huurhuis, geen middel dat de kwaal erger maakt? Moeten we niet, veel beter dan nu, buurtgericht gaan toewijzen om banlieues in ons land te voorkomen?

Voorzitter. Er is enorm veel versnipperd beleid, met een aanpak gericht op ouderen, op vergunningshouders, noem maar op. Maar waar is de samenhang? Bent u het eens met het Leger des Heils, Valente en Ter Haar dat de focus moet verschuiven van een aanpak per aandachtsgroep naar een oplossing voor alle aandachtsgroepen?

Voorzitter. Over het toewijzen van sociale huurwoningen gesproken: voor veel mensen is er niets fijner dan kunnen blijven wonen in het dorp of de wijk waarin je bent opgegroeid. In een gemeente met meerdere kernen lukt dit vaak nog wel. De Huisvestingswet biedt immers de mogelijkheid om een sociale huurwoning met voorrang te verhuren aan iemand die economisch of maatschappelijk gebonden is aan een woonkern. Maar ja, kom daar maar eens om in een grote stad. Vergeet het maar dat je een woning in je wijk of stadsdeel toegewezen krijgt waar je bent opgegroeid of werkt, terwijl een wijk of een stadsdeel vaak een dorpje op zichzelf is en groter is dan menige kern in het landelijk gebied. Is de Minister bereid om te kijken of de Huisvestingswet op dit punt een kleine aanpassing verdient, zodat ook bewoners met maatschappelijke binding met een wijk of stadsdeel daar kunnen blijven wonen?

Voorzitter. Dan de nep-sociale huur. Die is een steeds groter probleem. Het gaat hierbij om kleine woonruimtes die net onder de liberalisatiegrens

worden verhuurd, maar waar mensen aan inkomens-, opleidings- en leeftijdseisen moeten voldoen. Door verplichte servicekosten, memberships en fees, zoals die worden genoemd, moeten zij alsnog meer huur betalen dan wat sociaal is. Hoe kijkt de Minister aan tegen dit fenomeen? De beantwoording van eerdere schriftelijke vragen vond ik een beetje lauw, dus ik hoop nu op een reactie met iets meer pit.

**De voorzitter:**

Een vraag van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik heb mijn interrupties een beetje gespaard. Het is misschien leuk om interruptiedebatjes met de heer Koerhuis te voeren, maar ook volslagen kansloos. Ik hoop eigenlijk dat ik bij de heer Grinwis wat meer kans heb, maar ik maak me er ook zorgen over. De heer Grinwis komt op voor wijken als Moerwijk, waar ik vorige week nog was. Ik zag ook hoe hard het bewoners raakt wat daar gebeurt. Op diezelfde dag stemde de ChristenUnie, geheel tegen de verkiezingsbelofte in, tegen de afschaffing van de verhuurderheffing. Ik vind dat echt onbegrijpelijk. Welke ruimte is er vandaag nog bij de ChristenUnie, hier in dit belangrijkste debat over wonen dat we in een jaar hebben, om te komen tot echte oplossingen voor de wooncrisis?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dit debat heb ik eerder met mevrouw Beckerman gevoerd. Volgens mij deden we dat in een interruptiedebatje bij de behandeling van het Belastingplan. Het is vervelend maar waar. Dit begrotingsdebat voeren we tegelijkertijd met formatieonderhandelingen. Ik vind het niet leuk om te zeggen, maar de ChristenUnie is niet een partij die van twee walletjes eet. Wij willen nog steeds af van die verhuurderheffing. De verhuurderheffing is de ChristenUnie een gruwel. We vinden het echt verkeerd beleid, maar ik kan niet allerlei moties gaan steunen, hoe goed die moties ook zijn, terwijl ik aan een andere tafel aan het onderhandelen ben. Dus het doet me pijn om as we speak af en toe tegen goede voorstellen van mevrouw Beckerman te moeten stemmen. Maar mevrouw Beckerman kan erop rekenen dat ik aan die andere tafel mijn best doe om die verhuurderheffing tot een vervelend relict uit het verleden te maken.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Eigenlijk is het heel pijnlijk. De heer Grinwis vertelt een verhaal waar ik heel erg in mee kan gaan, maar dat haaks staat op het beleid dat hij steunt. Ik snap niet, ook niet vanuit onze grondwettelijke positie als controlerende en initiërende macht, dat hij het als eten van twee walletjes ziet om dat slechte beleid, dat hij niet steunt, niet te blijven steunen, en achter de huurders te gaan staan. Ik zou dan toch echt willen vragen: is er überhaupt nog ruimte of zitten we hier echt voor niks? Want dat is toch erg zonde. Wat gaan we bijvoorbeeld doen aan die nep-sociale huur, waar juist de mensen die het nodig hebben voor geweigerd worden, waardoor er in wijken zoals Moerwijk enorme problemen zijn? Daar kunnen we vandaag iets aan doen. Blijft dat bij lippendienst of gaan we daar ook echt gezamenlijk een voorstel op indienen?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ten eerste zitten we hier niet voor niks. Mevrouw Beckerman heeft gehoord welke thema's ik allemaal heb aangesneden, en dat zijn toch wel serieuze vragen en voorstellen, onder andere over de nep-sociale huur. Ten tweede zitten we op dit moment, zo'n beetje een jaar na de verkiezingen, in een onderhandeling. Dat is heel vervelend. Wij hebben die positie ook niet echt gezocht. Me dunkt dat het tijd is dat er op een gegeven moment een nieuw kabinet aantreedt en dat er echt onder-

handeld wordt en stappen worden gezet als het gaat om die verhuurderheffing. Volgens mij kunnen we elkaar daar vinden. En het was wat mij betreft ook prima geweest als de SP kort na de verkiezingen was gaan onderhandelen om zelf die verhuurderheffing van tafel te krijgen. Nu doen wij het. Mevrouw Beckerman kent onze inzet. Maar ja, dat heeft ook consequenties. En daarmee vertel ik niks nieuws. Punt.

**De voorzitter:**

Komma. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Tja, het woord «nep-sociale huur». Zijn we hier nou een werkelijk probleem aan het bediscussiëren of niet? Allereerst hebben we de verdeling tussen hoeveel sociale huur en hoeveel middenhuur een gemeente bouwt, decentraal gelaten. Ik vind er ook van alles van. Ik vind dat we vooral veel meer middenhuur moeten bouwen, voor de midden-groepen die nu klem zitten. Met 35% sociale huur en 5% middenhuur is er in dit land volgens mij vooral een tekort aan middenhuur, maar dat nog even daargelaten. De corporaties moeten hun woningen ook kunnen verduurzamen. We hebben de vorige periode afgesproken dat dat kan door middel van servicekosten om die woningen te verduurzamen. Neemt de ChristenUnie daar nu afstand van?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik begrijp de vraag eigenlijk niet. Ik weet niet wat de heer Koerhuis verstaat onder «sociale huur» of «nep-sociale huur». Twee punten in reactie hierop. Eén: de ChristenUnie maakt zich enorme zorgen over wat ik net best wel stevig «gettoïsering» van wijken met veel corporatiebezit noemde. Alle aandachtsgroepen, alle kwetsbare groepen, worden daar via passend toewijzen bij elkaar gevoegd. Dat is echt een gevaar voor de leefbaarheid van onze dorpen en steden in de toekomst. Ik hoop dat de VVD dat met mij eens is. Ten tweede: je laat niet-toegelaten instellingen woningen bouwen, of beter gezegd hokjes van 30 vierkante meter met standaardkeukenblokjes. Die worden net onder de huurtoeslaggrens verhuurd, maar vervolgens komt men met allerlei servicekosten en membership fees, opleidingseisen en leeftijdseisen, zodat het in de markt wordt gezet als sociale huur, maar het dat de facto helemaal niet is. En men wil daar ook geen één aandachtsgroep huisvesten. Dat noem ik nep-sociale huur. Dat is fake-sociale huur. Dat heeft weinig te maken met het huisvesten van mensen met lage inkomens en bepaalde karakteristieken die dat hard nodig hebben. En ja, dat vind ik verschrikkelijk. Ik hoop dat de heer Koerhuis dat met mij eens is.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dat was een lang antwoord, maar het woord «servicekosten» viel inderdaad, en dat is waar mijn vraag over gaat. Het verduurzamen van corporatiewoningen kost geld. Ik ben daar ook vaak kritisch op; dat weet de heer Grinwis uit debatten. Ik wil die gekkigheid graag uit het beleid halen. Nu hoor ik hem klagen over te hoge servicekosten en te hoge verduurzamingskosten van corporatiewoningen. Dus hoe zit dat nou?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Servicekosten hebben bij mijn weten niet zo veel te maken met verduurzaming en het beter isoleren van een woning. Als er gewoon goed geïsoleerd wordt, betekent dat vaak dat de huur iets omhoog kan en de energierekening omlaaggaat. Dan kun je het woonlastenneutraal organiseren, zeker als woningcorporatie. Bij servicekosten gaat het vaak om een soort trucages waarmee veel te veel geld wordt gevraagd aan huurders. Mensen die zich melden bij de Huurcommissie met klachten over te hoge servicekosten worden in 82% van de gevallen in het gelijk



gesteld. Me dunkt dat er een probleem is met servicekosten die worden gevraagd. Dat blijkt wel uit de uitspraken van de Huurcommissie. Dus dat zijn feiten, meneer Koerhuis. En ik hoop dat de heer Koerhuis met mij strijdt tegen die nep-sociale huur.

**De voorzitter:**

U continueert.

**De heer Grinwis** (ChristenUnie):

Ik was toe aan mijn slotpunt. Dat gaat over het isoleren van woningen, over dat nationaal isolatieprogramma. Ik ben blij dat er een serieuze reactie van de Minister ligt op het manifest van mijzelf en de collega's Bromet en Bontenbal. Het is een mooie aanzet, maar de volgende stap is natuurlijk dat deze aanpak niet voor maar een paar jaar uit de grond wordt gestampt, maar dat we die volhouden en langjarig en stabiel programmeren, zodat we daadwerkelijk sneller, slimmer en socialer gaan en blijven isoleren met heldere doelen. Mijn laatste vraag is of de Minister dat ook zo ziet, en dan is mijn spreektijd in de eerste termijn meer dan op. Voorzitter, ik moet zo meteen inderdaad iets eerder weg. Dat is geen desinteresse, maar het vervolg wordt nauwkeurig gevolgd door mijn medewerker en ik kom in de loop van de middag weer terug.

**De voorzitter:**

Spannend. De heer Van Baarle is door zijn vragen heen. Qua spoorboekje ...

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

Voorzitter, een punt van orde alstublieft.

**De voorzitter:**

Gaat uw gang.

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

Excuses in de richting van de collega's. Ik had het misschien aan het begin van de vergadering moeten doen, maar ik kwam er net achter dat ondergetekende vier minuten spreektijd heeft, inclusief de spreektijd in de tweede termijn. Ik snap dat we op de tijd moeten letten, maar als ik een betoog afdraai van twee minuten en ook nog tijd over wil houden voor moties, namelijk twee minuten in de tweede termijn, dan maakt dat het wel erg lastig voor mij om mijn werk te doen. Het verzoek dat ik op z'n minst in de richting van de voorzitter zou willen doen, is om voor de tweede termijn ietwat coulance te betrachten, zodat ik in ieder geval wat moties kan indienen en nog wat vervolgvragen kan stellen over zo'n belangrijk onderwerp. Ik snap dat andere collega's er ook rekening mee gehouden hebben, maar vier minuten is wel heel erg krap.

**De voorzitter:**

Het woord coulance komt in het woordenboek van deze voorzitter niet zo heel erg met grote letters voor. U had dat punt inderdaad aan het begin moeten maken, want de voorgangers hebben zich allemaal netjes aan de tijd gehouden en hebben nog gesprokkeld met hun tekst. Het is heel vervelend om tijdens de wedstrijd de spelregels te veranderen. Ik geef toe dat vier minuten kort is, maar we zijn met zeventien fracties vandaag en ik wil echt voor het donker klaar zijn. Het is mijn voorstel om de spreektijden gewoon te handhaven. En qua spoorboekje hoop ik binnen een halfuurtje klaar te zijn. Dan ga ik schorsen voor de lunch en dan gaan we uitbuiken-derwijs luisteren naar de Minister. Dat is een beetje hoe de naaste toekomst eruitziet. Het is een zware taak, mevrouw de Minister! Ik wil iets ruimer schorsen voor de lunch, omdat de ambtenaren in een zaal schijnen te zitten die niemand weet te vinden. Mevrouw Den Haan.

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

Voorzitter, ik wil toch nog even een beroep doen op uw goedhartigheid, want ik sluit me aan bij de heer Van Baarle. Normaal is het bij een wetgevingsoverleg zo dat we onze eigen spreektijd mogen invullen. Nou begrijp ik dat dat alleen bij het WGO Wonen nooit het geval is. Maar ook ik vind vier minuten toch wel echt heel erg weinig voor zo'n belangrijk overleg.

De **voorzitter**:

Ja, dat vind ik ook, maar dit zijn gewoon de regels die zijn afgesproken. Ik vind het niet raadzaam om tijdens de wedstrijd de spelregels te veranderen, dus ik ga niet in op dit voorstel. Maar u kunt me altijd wegstemmen. Het woord is aan mevrouw Bromet van de fractie van GroenLinks. Nee, de heer Omtzigt nog even over het vorige punt.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Ja, toch even op dit punt. De verdeling van spreektijden – vandaag zestien minuten voor de VVD en vier minuten voor de kleine partijen – is namelijk over het algemeen een heel stuk minder scheef bij andere wetgevingsoverleggen. Overigens zijn de spreektijden volgens het Reglement van Orde slechts aanbevelingen. Ze kunnen niet opgelegd worden, in tegenstelling tot de spreektijden bij normale debatten. Maar ik vraag me toch af hoe deze commissie tot deze verdeling komt, die dus behoorlijk afwijkt van andere.

De **voorzitter**:

Nee, ook dat ben ik niet met u eens, en die spreektijden zijn gewoon vastgelegd. De heer Koerhuis heeft lang gesproken, maar ik vergelijk dat met de kleinere fracties en dan moet ik eerlijk zeggen dat die kleinere fracties er uiteindelijk toch goed mee wegekomen. Ik geef toe dat vier minuten kort is voor zo'n enorme begroting en voor zo'n enorm onderwerp, maar we hebben tegenwoordig gewoon te kampen met heel veel fracties en groepen. Dat maakt het lastig om het in de klauwen te houden.

De volgende spreker is mevrouw Bromet, van de fractie van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter. Veel mensen die op zoek zijn naar een koopwoning moeten fors meer betalen dan enkele jaren terug. En mensen die op zoek zijn naar een huurwoning worden geconfronteerd met veel te hoge huren. In veel steden en dorpen is de wachtlijst voor sociale huurwoningen enorm opgelopen. Op sommige plekken moeten mensen meer dan vijftien jaar wachten op een woning. Wat GroenLinks betreft is dat onacceptabel. De wooncrisis is op dit moment een van de grootste problemen waar onze samenleving mee te maken heeft. En dat is geen natuurverschijnsel, maar een gevolg van bewuste politieke keuzes.

Een voorbeeld daarvan is de keuze voor de verhuurderheffing. We hebben in Nederland een uniek systeem van woningcorporaties die op grote schaal betaalbare en goede woningen kunnen bouwen. Maar door de verhuurderheffing kunnen zij veel te weinig huurwoningen bouwen en onvoldoende onderhoud plegen en verduurzamen. De verhuurderheffing moet dus worden afgeschaft. Dit weekend zei hoogleraar Peter Boelhouwer in de krant: «Als ik met buitenlandse collega's spreek, kan ik twee zaken nooit goed uitleggen. Eén: waarom we corporaties die goedkope huizen bouwen extra belasten. En twee: waarom we mensen met een eigen huis via de hypotheekrenteaftrek extra subsidiëren.» Daarmee kom ik op een ander punt dat wat GroenLinks betreft anders moet. Dat is de hypotheekrenteaftrek. Die moet afgeschaft worden, zo snel mogelijk. Wat is volgens de Minister, los van de politieke wenselijkheid, de

snelste route om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen? En is dit met de huidige rentestanden ook niet een heel goed moment om dat te doen? Voorzitter. Dan nog zo'n hoofdpijndossier waarvoor gekozen is. Beleid dat ingezet is en dat tot perverse effecten leidt: de ongereguleerde vrijesectorhuurmarkt. We zien namelijk dat het bij die vrijesectorhuurmarkt helemaal misgaat. Door het tekort aan woningen en het feit dat beleggers massaal woningen opkopen, blijven de huren daar meer stijgen. Wat GroenLinks betreft moeten we dus het bestaande puntenstelsel uitbreiden naar de vrije sector, want dan is het voor mensen ook veel eenvoudiger om uit een sociale huurwoning door te stromen.

Voorzitter. Een vierde hoofdpijnpunt voor GroenLinks is dat er geen geld meer beschikbaar wordt gesteld voor leefbare wijken. Veel wijken in Nederland zijn de afgelopen jaren opgeknapt, mede uit gelden van het Volkshuisvestingsfonds. Dat vinden wij mooi om te zien. De Minister sprak hier vorige week bij het Belastingplan ook positieve woorden over. Dit Volkshuisvestingsfonds van 450 miljoen is er vorig jaar na een amendement van GroenLinks en de PvdA gekomen, maar het stopt alweer in 2022. Het is echt een grote kans. Wat ons betreft is het juist belangrijk dat dit succesvolle fonds wordt voortgezet. Iedereen heeft recht op een leefbare wijk.

Voorzitter. We moeten als het gaat om de verduurzaming van ...

**De voorzitter:**

Op dit punt is er nog even een opmerking van de heer Boulakjar. Sorry.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ja, op het punt Volkshuisvestingsfonds. Ik gaf de heer Nijboer al complimenten. Ook een compliment aan GroenLinks voor het initiatief destijds voor het Volkshuisvestingsfonds. Ik heb het ook benoemd in mijn bijdrage. Maar de middelen voor het Volkshuisvestingsfonds zijn juist net overgemaakt. Er moet nog een begin worden gemaakt voor 2022. Ik heb de Minister ook gevraagd: kunt u ons op de hoogte houden van de plannen? De initiatieven voor het Volkshuisvestingsfonds zijn dus nog niet gestart. Weet mevrouw Bromet dat?

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Ik weet dat er een heleboel aanvragen zijn gedaan door gemeentes die goede plannen hebben om de leefbaarheid in hun wijken te verbeteren en dat niet al deze plannen gehonoreerd kunnen worden. Ik hoor graag van de Minister of zij van plan is om dit ook door te zetten na 2022. Dat is eigenlijk mijn vraag. Het zou zonde zijn als het hier nu stopt.

**De voorzitter:**

U continueert.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Ik was begonnen met het isolatieprogramma: een initiatief van ChristenUnie, CDA en GroenLinks voor een nationaal isolatieprogramma. Het is goed dat daarvoor nu 500 miljoen euro beschikbaar komt. Kan de Minister de concrete doelen die in het programma staan nader toelichten? Hoe zorgen we ervoor dat het juist nu de plekken zijn waar verduurzaming extra financieel ondersteund moet worden, waar de grootste stappen gezet kunnen worden? Dus waar gaat het geld ingezet worden?

Voorzitter, tot slot. Dit wetgevingsoverleg gaat ook over ruimtelijke ordening. De PvdA had het er ook al over. Het is weer illustratief dat het er in een laatste alineaatje in gepropt moet worden, want het is ontzettend belangrijk. We hebben als land een grote geschiedenis in ruimtelijke ordening. Maar het is helemaal bij de nationale overheid weggehaald. We hebben in de zomer gezien hoe water kan huishouden en dat het van het grootste belang is dat we voldoende ruimte houden voor waterlopen. Ook

zien we dat er in grote delen van ons land heel veel extra gedaan moet worden om de woningbouw in de toekomst mogelijk te kunnen laten zijn. Wat doet deze Minister concreet om de regie op de ruimtelijke ordening weer naar het Rijk toe te halen? En hoe zorgen we ervoor dat Nederland een fijn land blijft om in te wonen, maar dat het ook een land is waar water en natuur voldoende ruimte krijgen?

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan de heer Geurts van de fractie van het CDA.

**De heer Geurts (CDA):**

Voorzitter, dank. Wij horen bij elkaar: dat is en blijft het kenmerk, het profiel, van het CDA in dit land van religieuze en culturele minderheden, eigenheimers, 010, 020, bourgondiërs, dominees, kooplieden, boeren, burgers en buitenlui. Wij staan als CDA midden op het marktplein en wij benoemen niet alleen de problemen, maar willen die ook voorzien van een wenkend perspectief en heldere oplossingen. En ja, daar horen ook compromissen bij. Dat zijn immers uitingen van respect voor anderen. In deze begrotingsbehandeling van Wonen en Ruimte komt misschien wel het meest wezenlijke voor de mensen naar voren. Een woonplek is immers een basisbehoefte, maar voor veel Nederlanders lijkt het hebben van een eigen betaalbare woonplek verder weg dan ooit. Het CDA is blij dat dit kabinet wederom de portemonnee heeft getrokken om vaart te zetten achter de woningbouw. Daarnaast wordt de regeling voor aandachtsgroepen verlengd. Dat is hard nodig. De huisvesting van aandachtsgroepen staat onder druk. Het is wat het CDA betreft een blamage dat er in dit welvarende land zo veel daklozen zijn: 32.000 volgens de cijfers van het CBS. En dan zijn de daklozen ouder dan 65 jaar, de ongedocumenteerde daklozen en de institutionele daklozen, de zogenaamde bankhoppers, nog niet in de cijfers meegerekend. Ik hoor graag of de Minister over de complete cijfers beschikt en of zij deze met de Kamer kan delen. Wordt hier rekening mee gehouden bij de behoeftestelling? Ik vraag ook graag naar de stand van zaken van de motie-Heerma waarin de rol van maatschappelijk vastgoed voor onder anderen de dak- en thuislozen betrokken zou worden. Die motie is in juli dit jaar ingediend. Voorzitter. Daarnaast wordt de regeling voor ouderenwoningen in 2023 voortgezet. Dat is belangrijk, want de bevolking wordt steeds ouder. We moeten dus beter gaan nadenken over de woonvormen van de toekomst, zoals de befaamde knarrenhofjes en woon-zorgcombinaties. Voorzitter, ik hoor lawaai. Volgens mij is de bouwvakker weer begonnen. Bouwen, bouwen, bouwen is het thema van de VVD, maar het Rijk moet hierin een facilitaire rol vervullen. Onderstreept de Minister deze constatering? Voorzitter. In het coronajaar daalde de vraag naar woningen iets, maar inmiddels zitten we weer op de tekorten van voor de coronacrisis. Ondanks alle inspanningen zullen de tekorten ook de komende paar jaren verder toenemen, maar onder dit kabinet is de bouwrem eraf gegaan. Nu is het zaak meer gas te gaan geven. Voorzitter. Ik zie lichtpuntjes. Zo zet het provinciebestuur van Brabant een nieuw model in om woningbouw te versnellen, de zogenaamde flexpoolregeling. Hiermee komen er extra capaciteit en kennis bij de lokale overheden om woningbouwplannen sneller te verwerken. Als eerste gemeenten in Brabant ontvangen Halderberge en Deurne een geldbedrag uit de flexpoolregeling van de provincie. Ik vind dat een mooie ontwikkeling. Die is mede in gang gezet door onze voormalige collega Erik Ronnes. Ik vraag de Minister of dit op grotere schaal kan worden ingezet. Graag een reactie.

Een ander lichtpunt in Brabant is de Brainport Eindhoven. Dat is een van de belangrijkste groei- en innovatiemotoren van de toekomstige Nederlandse economie. In 2016 heeft de Kamer een motie-Agnes Mulder/Verhoeven aangenomen, waarin de regering wordt verzocht Brainport

Eindhoven te erkennen als mainport van Nederland. In de Regio Deal Brainport Eindhoven is uiteindelijk incidenteel geld gekomen voor het investeren in woon- en leefklimaat, innovatie en talent. Maar hoe kunnen de vraagstukken bij de sterke groei van Brainport Eindhoven op het gebied van wonen, mobiliteit en bereikbaarheid structureel en voortvarend worden aangepakt? Graag een reactie van de Minister.

Voorzitter. Dan een ander onderwerp. Het CDA heeft het afgelopen jaar meerdere malen gevraagd naar de situatie bij de Huurcommissie. We weten allemaal dat de Huurcommissie het door de coronacrisis gigantisch druk heeft gehad. Ik heb daarom veel respect voor de medewerkers en het bestuur van de Huurcommissie. Het aantal zaken zal de komende jaren waarschijnlijk blijven stijgen, mede omdat het CDA de gang naar de Huurcommissie voor huurders vergemakkelijkt wil zien. De Minister gaf onlangs aan dat de Huurcommissie in staat is het toenemende aantal zaken naar behoren te behandelen, maar er is ook een onderzoek van het platform Investico waaruit het tegendeel blijkt.

De commissie nodigt steeds minder vaak huurders en verhuurders uit om voor hun geschillen op de zitting te verschijnen. Kwetsbare huurders lijken hiervan de dupe te worden. Door deze nieuwe werkwijze worden de achterstanden weggewerkt, maar dit gaat ten koste van de kwaliteit, denk ik. Sterker nog, in een intern advies wordt deze werkwijze zelfs «onrechtmatig en onhoudbaar» genoemd. Dat kan niet de bedoeling zijn. Het CDA voert geen hetze tegen de Huurcommissie. Laat dat duidelijk zijn. Maar we willen dat de commissie in staat wordt gesteld om zowel kwalitatief als kwantitatief goed werk te leveren. Daarom heb ik een aantal vragen voor de Minister. Wat vindt de Minister van de uitkomsten van het Investico-rapport? Kan zij ingaan op de stellingnames uit het interne advies? Is dit een houdbare situatie? Zo nee, wat gaat de Minister hier dan aan doen?

Voorzitter. Ik wil in dit begrotingsdebat ook aandacht vragen voor een onbillijkheid bij het verkoopproces van een huis, want bij de koop of verkoop van een huis is een mondelinge afspraak niet genoeg. Koper en verkoper moeten beiden de koopovereenkomst tekenen. Dit zogenaamde schriftelijkheidsvereiste is bedoeld om particulieren die een huis kopen, te beschermen. Mondelinge afspraken tellen niet. Als er een mondeling akkoord is bereikt over de verkoop van een woning, dan mogen beide partijen nog weigeren de koopovereenkomst te tekenen.

Indien een koper het huis echter koopt in de uitoefening van een bedrijf of beroep, is het een ander verhaal. Het schriftelijkheidsvereiste geldt niet in het geval van een zakelijke koper. Dit leidt tot vervelende situaties. Wanneer een verkoper niet weet dat hij of zij te maken heeft met een zakelijke koper, dan is een mondelinge overeenkomst opeens bindend. De verkoper zit dan soms zonder dat hij of zij het weet, vast aan een mondelinge koopovereenkomst. Mocht de verkoper het huis toch aan iemand anders willen verkopen, dan leidt dit tot een financiële strop voor de verkoper, want hij zal een schadevergoeding of boete moeten betalen aan degene die de woning niet krijgt. Verkopers krijgen steeds vaker te maken met zakelijke kopers en kunnen hierdoor in de problemen raken. Is de Minister bekend met deze problematiek? Zo ja, dan graag een oplossing. Maar ik overweeg ook nog met een motie te komen.

Voorzitter. Dan een laatste punt. Sinds 1 juli 2016 geldt de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Deze wet introduceerde generieke, tijdelijke huurcontracten. De verwachting was dat dit zou leiden tot een betere doorstroming en een groter huurwoningaanbod. Of de doelstellingen van de wet zijn gehaald, kon begin juli na een evaluatie niet worden vastgesteld. Tegelijkertijd komen de ervaringen van huurders nauwelijks aan bod in de evaluatie van Binnenlandse Zaken. Het CDA maakt zich zorgen over de maatschappelijke impact van tijdelijke huurcontracten. Deze zomer stond een treffend artikel in de Volkskrant over de impact van tijdelijke huurcontracten. De tijdelijkheid geeft veel stress en grijpt in op de bestaanszekerheid van veel Nederlanders. Het

gaat ook ten koste van de leefbaarheid van wijken. Ik citeer maar twee personen uit dat Volkskrantartikel. Een meneer uit de Tarwewijk – voor zover dat niet bekend is: dat is een volksbuurt in Rotterdam – zei: «Iedereen is continu aan het verhuizen. (...) Contact leggen met de burens doe je niet, want je bent toch weer zo weg. Daardoor denderen de sociale cohesie en de kwaliteit van de buurt achteruit.» Of een mevrouw uit Amsterdam: «Er is een generatie die niets stabiels kan krijgen: geen vast werk, geen vaste woning. Als mensen niet kunnen wortelen in een buurtje en als alles in wezen hoofdzakelijk om geld en rendement gaat, worden er grote gaten geslagen in het sociaal weefsel».

Voorzitter. Als christendemocraat doen deze uitspraken mij pijn. Gemeenschapsvorming begint bij je woonplek. Vanuit je huis ga je relaties met je omgeving en gemeenschap aan. Zonder solide woonsituatie geen solide basis voor het leven. Ik vraag een reflectie van de Minister op de uitspraken in dit Volkskrantartikel. Herkent zij de trend? Herkent zij dergelijke verhalen? Is de Minister bereid onderzoek te doen, of andere stappen, naar de maatschappelijke impact van tijdelijke huurcontracten? Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Een vraag van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Toch opmerkelijk dat al die bouwgeluiden tijdens de coalitiebijdrages te horen zijn. Het lijkt wel een soort stil protest. Ik heb mijn laatste, volgens mij twee, interrupties bewaard voor het CDA. Ook het CDA deed voor de verkiezingen grote beloftes en stemt daar nu tegen, bijvoorbeeld de afschaffing van de verhuurderheffing. Ik wil toch proberen of we in dit debat nog ergens kunnen komen. De heer Geurts vraagt aan het kabinet iets over die tijdelijke huurcontracten. Dat vind ik mooi. Maar wat vindt het CDA daar zelf van? Is het CDA met ons van mening dat gestopt moet worden wat nu geregeld is in de Wet doorstroming huurmarkt? Bent u bereid om die stap te zetten?

**De heer Geurts** (CDA):

Dat zijn twee vragen. De eerste gaat over de verhuurderheffing. Het CDA wil dat die wordt afgeschaft. We hebben dat heel duidelijk in ons verkiezingsprogramma staan. Er staat wel een komma bij, namelijk dat het in ruil is voor afspraken met de corporaties over de woningbouwopgave. Dat is onze inzet. Dat heb ik een vorig debat ook duidelijk aangegeven. Dat is een. Twee. Mevrouw Beckerman gaf ook nog een ander punt aan. Ik wil heel graag dat mensen in hun buurt kunnen blijven wonen en niet aan een eenjarig contract vastzitten. Maar nou komt de komma. Ik zie de afgelopen tijd heel veel moties voorbijkomen waarvan dan later gespind wordt: ze zeggen het wel maar ze doen het niet. Mevrouw Beckerman weet dat wij op dit moment in een formatieproces zitten, hoe moeilijk dat ook is. Sommigen zeggen dat het nog maar drieënhalve week aan de gang is, sommigen zeggen vijf weken, anderen tien maanden. Dat maakt me niet uit: we zitten in dat formatieproces. U moet er dan maar begrip voor hebben dat wij in dat formatieproces niet uit twee ruiven kunnen eten. Wij proberen de punten die wij in ons verkiezingsprogramma hebben, in het formatieproces te verwezenlijken. Als daar uitkomsten van zijn, zult u die net zo snel als ik zien.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik weet niet of het CDA het weet, maar wij zijn hier gekozen als Tweede Kamer, niet als kabinet. Wij zijn missionair, wij zijn de controlerende macht en wij kunnen initiatieven nemen. Als er hier een meerderheid is, kunt u dus gewoon stemmen voor wat u beloofd heeft. U heeft hier een

mooi verhaal over de tijdelijke huurcontracten en de verhuurderheffing die u wilt stoppen, maar u stemt iets heel anders.

De **voorzitter**:

Maar de heer Geurts stemt iets heel anders.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De vraag aan de heer Geurts is: wat zitten we hier dan vandaag te doen, als u een beetje loopt neer te kijken op elke motie die hier wordt ingediend als zijnde maar voor de bühne? Ik vind dat nogal een kwalificatie, want dan zouden wij hier voor niks zitten. Volksvertegenwoordiger is een ongelofelijk belangrijke functie.

De **voorzitter**:

U heeft uw punt gemaakt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dus als ik een initiatief neem, doe ik dat niet voor de bühne, maar omdat ik op wil komen voor de huurders. De vraag aan de heer Geurts is: welke ruimte is er nog vandaag?

De heer **Geurts** (CDA):

Als ik de indruk heb gewekt dat moties indienen voor de bühne is, dan mijn diepste excuses daarvoor. Dat is namelijk niet het geval. Maar mevrouw Beckerman moet begrijpen dat wij in een formatieproces zitten. Dan kan je niet altijd voor moties stemmen, omdat je in het formatieproces zit. Ik kan het tot in den treure in verschillende zinnen zeggen, maar daar komt het letterlijk op neer. Ik zou tegen de SP-fractie en tegen mevrouw Beckerman willen zeggen: neem zelf eens regeringsverantwoordelijkheid. Dan weet u in welke moeilijke situatie u komt als je in deze tijd zit.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ook de Partij voor de Dieren is benieuwd naar een verkiezingsbelofte van het CDA, of in ieder geval iets wat in het verkiezingsprogramma van het CDA staat. Daar staat namelijk letterlijk: we willen landbouwgrond voor de landbouw behouden. Ik ben dan toch wel benieuwd hoe het CDA het kan rijmen dat het CDA zelfs de motie-Koerhuis meetekent, waarmee woningbouwlocaties in Flevoland worden gezocht. Als er nou één provincie in Nederland is waarvan je kunt zeggen dat je er op zich zeer goede landbouwgrond hebt, dan is het wel Flevoland. Dus ik ben benieuwd hoe het CDA die twee zaken met elkaar kan rijmen.

De heer **Geurts** (CDA):

Hier wordt een kleine opsomming uit ons verkiezingsprogramma gegeven. Die is heel kort. In de paragrafen ervoor en erachter staat ook waar wij woningbouwprioriteit zien, bijvoorbeeld het opspuiten van het IJmeer. En dat heeft niks met landbouwgrond te maken.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Dit is mijn laatste interruptie, voorzitter, heel kort.

Ik vind dat toch wel bijzonder. Ik ben toch wel benieuwd of het CDA gewoon een keuze wil maken, of misschien wel gewoon moet maken. We hebben het hier over buitenstedelijke woningbouwlocaties. Daar zal dan toch ook landbouwgrond voor moeten worden opgeheven. De heer Geurts refereerde al aan Brabant. Als we echt voor die buitenstedelijke bouwlocaties zijn, zullen we ook daar toch naar landbouwgrond moeten kijken. Dus ik ben toch benieuwd: houdt u zich vast aan het verkiezingsprogramma? Ook voor het CDA zullen er dan toch vraagtekens gezet moeten worden bij die buitenstedelijke bouwlocaties, lijkt mij.

De heer **Geurts** (CDA):

De Partij voor de Dieren heeft kunnen zien dat wij onze inzet plegen om binnenstedelijk, maar ook buitenstedelijk te bouwen. Dat klopt. Wij hebben daar een berekening op losgelaten. Als je de opgave waarvoor we staan 50–50 maakt, kom je aan ongeveer 1%, 1,2% van de landbouwgrond die je dan eventueel voor de woningbouw zou moeten gebruiken.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Nijboer, die nog een interruptie heeft.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb twee amendementen gemaakt. Die liggen, denk ik, niet op de formatietafel. Een ervan gaat namelijk over de zesmaandentermijn waarop je naar de Huurcommissie kan. Huurders moeten dat binnen zes maanden doen. Als je een flexibel contract hebt, dan doe je dat niet. De tweede gaat over de huisjesmelkersboete. Daar heb ik de heer Koerhuis ook al op bevraagd. Op grote schaal wordt de huurbeschermingswet overtreden. Daar staat geen boete op. Is het CDA voornemens om die twee amendementen te steunen? Die komen de positie van huurders ten goede. Gezien de grote lijnen in het regeerakkoord lenen die zich, denk ik, niet direct voor de afspraken die nu op tafel liggen.

De heer **Geurts** (CDA):

Het is heel verleidelijk om nu aan te geven wat er in een formatieproces zal gaan lopen. Ik kan de heer Nijboer vertellen dat ik dat ook niet allemaal weet. Dat zie ik vanzelf. Maar ik heb van nature een positieve grondhouding ten opzichte van amendementen van de PvdA. Ik zal die samen met mijn fractie gaan bekijken. Dat doen we wel in samenhang. Want ik heb ook begrepen dat u heeft aangegeven dat de PvdA-fractie en waarschijnlijk ook de GroenLinksfractie tegen de begroting van deze Minister willen gaan stemmen. Ik zou dus zeggen: zie de uitdaging.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Die huisjesmelkersboete is een van de drie voorwaarden. Die kunnen elkaar ook versterken. Maar ik verwacht eerlijk gezegd niet van het CDA dat het zegt: we vinden eigenlijk wel dat het strafbaar gesteld moet worden en dat we die huisjesmelkers moeten beboeten, maar als de PvdA en GroenLinks tegen de begroting stemmen, dan laten we dat gewoon lopen. Dat zou wel een hele vreemde vorm van de nieuwe bestuurscultuur zijn. Ik hoop dat ik dat verkeerd heb begrepen.

De heer **Geurts** (CDA):

Dat heeft de heer Nijboer ook niet goed begrepen.

De **voorzitter**:

Dan is dat ook opgehelderd. De volgende spreker van de zijde van de Kamer is mevrouw Van Esch van de fractie van de Partij voor de Dieren.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Mag ik heel kort een punt van orde maken? Is er iemand met enig gezag die het gehamer kan doen stoppen? Ik merk aan mezelf dat het steeds irritanter begint te worden. We zijn over een halfuur of een kwartiertje klaar.

De **voorzitter**:

De persoon met gezag komt zojuist weer terug. Die heeft al zijn invloed aangewend, want het is zeer irritant. We doen ons best.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):



Dank u, voorzitter. Fijn wonen gaat uiteraard over voldoende beschikbare woningen, prettige en duurzame woningen en betaalbaarheid. Maar het begint bij de vraag hoe we ons land indelen. Het begint bij de grond waarop de woningen komen te staan. Ik zal mij vandaag dus voor een belangrijk deel op die grondpolitiek richten. Die is namelijk cruciaal voor hoe ons land eruitziet. Dat maakt het uiteraard uiterst politiek. Het kabinet-Den Uyl viel zelfs over die grondpolitiek. De kabinetten-Rutte maakten er een zootje van. Ook het aankomende kabinet lijkt al behoorlijk in de knoop te zitten als het gaat om vraagstukken over onteigening en de stikstofcrisis.

De eerste stap is om te kijken waar het nu misgaat. De ruimte in Nederland is ontzettend scheef verdeeld. De regering weigert daarop te sturen, terwijl zij een aantal verplichtingen heeft om dat wel te doen. De regering moet bijvoorbeeld voor voldoende woningen zorgen, niet alleen omdat het belangrijk is voor de mensen in het land, maar ook omdat het gewoon een plicht is die in de Grondwet staat. De regering moet voor voldoende en robuuste natuur zorgen, niet alleen omdat de Partij voor de Dieren dat wil, maar ook omdat het kabinet zich aan de Europese regelgeving moet houden. Het is dus ook echt scheef dat alleen al in Nederland de veehouderij meer dan de helft van de grond in beslag neemt. Die sector veroorzaakt ook nog eens miljarden aan schade en produceert voor 70% voor het buitenland. Het kabinet vindt het onder-tussen ook goed om wel ruimte te maken voor de uitbreiding van distributiecentra en ongebreidelde groei van datacenters.

**De voorzitter:**

Er is een vraag van de heer Bisschop.

**De heer Bisschop (SGP):**

Ieder gaat uiteraard zelf over de woorden die hij of zij kiest. Daar wil ik niet in treden. Ik wil wel nadrukkelijk bezwaar maken tegen de wijze waarop de mensen in de landbouwsector hier eventjes worden weggezet alsof zij bezetters van grond zijn. Zij zijn geen bezetters, maar bezitters van de grond. Ik zou de Partij voor de Dieren, collega Van Esch, willen vragen om daar in elk geval op een respectvolle manier over te blijven spreken in plaats van te stigmatiseren en een negatieve inkleuring te geven.

**Mevrouw Van Esch (PvdD):**

Ik wil daar kort op reageren. Ik spreek hier de regering aan op de grondpolitiek die zij voert. Die maakt op dat gebied geen keuzes en heeft het de afgelopen jaren laten vastlopen. Er zijn niet voldoende woningen in dit land. De regering komt de plicht die we hebben vanuit de Grondwet niet na. Ook de Europese regelgeving die we hebben voor het creëren van robuuste natuur in Nederland wordt niet nagekomen. Deze regering wil nog steeds doorgaan met snelweguitbreidingen, hoewel daar geen stikstofruimte voor is. Die regering spreek ik hier aan.

**De heer Bisschop (SGP):**

Ik begrijp vanuit uw standpunt gezien de frustratie daarover, maar dan is er toch des te minder reden om zo'n hele sector, zo'n hele bevolkingsgroep, eventjes met een negatieve veeg uit de pan weg te zetten, alsof zij misbruik maken van de publieke ruimte, terwijl zij gewoon de historische bezitters zijn?

**Mevrouw Van Esch (PvdD):**

Ik kan niet anders dan gewoon de feiten en cijfers erbij halen. Het is een sector die grote milieuschade veroorzaakt in Nederland, een sector die veel stikstof uitstoot, waardoor we daar wel degelijk naar moeten kijken en moeten zien hoe we dat kunnen oplossen. Dat geldt ook voor de woningbouw, een vraagstuk waar we nu mee zitten. Dat er hier geen

keuzes worden gemaakt, frustreert mij enorm. Ik ben benieuwd naar de visie van de SGP: welke keuze zou die willen maken? Want ik vind het enorm hypocriet om hier te roepen «bouwen, bouwen, bouwen» als je het niet beziet in samenhang met andere grootschalige problemen en niet probeert die op te lossen. Daar is helaas ook vanuit de regering een visie op de landbouw voor nodig. Daar zit ik hier voor.

De **voorzitter**:

Prima. Er is nog een vraag van de heer Koerhuis. Sorry, eerst de heer Bisschop nog.

De heer **Bisschop** (SGP):

Mag ik nog een kleine opmerking maken? Ik maak dus bezwaar tegen de wijze waarop deze sector als een criminele sector wordt weggezet. Laat ik er nog even aan toevoegen: hoewel deze sector in negatieve en schrille kleuren wordt afgeschilderd, is het wel de sector die ook het voedsel van de leden van de Partij voor de Dieren levert. Misschien is dat iets om te koesteren.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik ben benieuwd aan welke specifieke zin de heer Bisschop dan refereert. Want ik heb net een zin met feiten genoemd: de sector veroorzaakt miljarden schade. Dat is gewoon zo; daar zijn rapporten vol van. Dat is niet de visie van de Partij voor de Dieren; dat is hoe het is. Ze veroorzaken miljarden schade aan de natuur en het milieu. Dat is wat het is. En ze produceren ook voor 70% voor het buitenland. Ik zeg daar niks ... Dat is gewoon een zin met feiten. Misschien refereert u aan andere zinnen – dan hoor ik het graag – maar ik weet niet welke u bedoelt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb eigenlijk gewoon één opmerking: vergelijkingen met de Tweede Wereldoorlog, dus boeren zien als bezetters, vind ik altijd heel onsmakelijk in debatten.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik weet niet of deze opmerking voor mij bedoeld was, want ik heb echt geen idee waar de heer Koerhuis op doelt. Dat dit iets met mijn bijdrage te maken heeft, werp ik verre van me. Ik hoor nog wel graag even een reactie, want dit gaat mij geheel te buiten. Ik vind het ook altijd heel bijzonder om te horen wat mensen allemaal lezen in een bijdrage: zinnen die ik niet heb uitgesproken.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Ik zal verheldering geven. Mevrouw Van Esch heeft gezegd dat de veehouderij beslag legt op ons land. Ze heeft niet «bezetten het land» gezegd, maar het raakt er wel aan. Ik ben het wel met de voorgaande sprekers eens: het is een insinuatie, alsof de veehouderij op oneigenlijke wijze beslag zou leggen op ons land. Ik sluit me dus aan bij de vorige twee sprekers om het niet meer zo te zeggen, want het is gewoon eigendom. Ik heb ook nog een vraag aan mevrouw Van Esch, want ik ben benieuwd hoe zij het voor zich ziet: hoe zou het land waar de veehouders de bezitters van zijn, dan terug moeten komen in handen van de Staat?

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Nogmaals, ik vind alle verwijzingen naar de Tweede Wereldoorlog, in elk debat, verwerpelijk. Het wordt hier trouwens wel steeds vaker gedaan, maar het staat in geen enkel opzicht in mijn bijdrage. Ik vind het dus ook echt bizar dat je op die manier zelf die vergelijking maakt. Dat wil ik nog wel even gezegd hebben. Ik zeg helemaal niet ... Ik kom nog op het woonplan van de Partij voor de Dieren en op ...

**De voorzitter:**

Oké, dan neemt u dat gewoon mee in uw tekst. U continueert.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

... hoe wij het zien. Misschien is dat goed om te weten voor mevrouw Van der Plas; dan kan zij altijd nog een vraag stellen.

Ik was alweer bij de distributiecentra en de ongebreidelde groei van datacenters. In 2019 is een motie aangenomen, van de leden Amhaouch en Bruins, over het tegengaan van de verdozing en het afremmen daarvan door de regering. Ik ben benieuwd hoe het nu staat met de uitvoering van die motie. Ik heb niet het gevoel dat er tot nu toe heel veel wordt gedaan. Dan ga ik door naar mijn volgende onderwerp. Er komt waarschijnlijk een nieuw ministerie. Laat ik in ieder geval hoopvol zijn dat er een nieuw Ministerie van VROM komt. Misschien komt dat er wel. Ik ben benieuwd in hoeverre dat nieuwe ministerie en deze demissionaire Minister gaan kijken hoe de regie op die grond nou in te richten is en hoe dat plan eruit komt te zien. We hebben nu de Nationale Omgevingsvisie, maar die gaat daar echt niet bij helpen. Veel van de taken liggen op dit moment primair bij decentrale overheden, terwijl het Rijk de regie moet hebben om een verdeling te sturen. Welke verschillende vormen van sturing is deze demissionaire Minister, hopelijk, al aan het voorbereiden om daarop door te kunnen gaan?

Ik zou net al in een aantal interrupties dat er uiteindelijk keuzes moeten worden gemaakt. Daar schort het heel erg aan. De Partij voor de Dieren maakt die noodzakelijke keuzes wel. Wij houden niet vast aan het mantra dat alles maar kan. Wij willen in eerste instantie binnenstedelijk bouwen waar dat kan, maar we zien ook dat de leefbaarheid daar soms onder druk komt te staan. We vinden dan ook dat er gekeken moet worden naar andere plekken om te bouwen. We willen in eerste instantie een krimp van de veehouderij van 75%, zodat de landbouw niet alleen kan extensiveren, maar we ook 10% van de landbouwgrond kunnen omvormen. 9% gaat dan naar de broodnodige ontwikkeling van natuur en op 1% kan je woningen bouwen.

Laten we de olifant in de kamer niet blijven negeren. Naast dat er lef nodig is om grondpolitiek te voeren, is er ook lef nodig om andere ministeries tot de orde te roepen. Ik richt mij daarbij ook tot andere woordvoerders hier om partijgenoten tot de orde te roepen. Via allerlei moties hebben vorige week de LNV-woordvoerders de Nitraatrichtlijn alweer afgezwakt. Dat gaat dus niet tot minder mest leiden, waardoor er waarschijnlijk ook minder stikstofruimte over zal zijn voor de woningbouw. Ondertussen zoekt de Minister van IenW alweer naar extra stikstofruimte voor haar asfaltprojecten. Ik ben benieuwd wat deze Minister gaat doen om die ontwikkelingen terug te draaien of te voorkomen. Hoe acht zij dit alles verenigbaar met de motie-Moorlag die uitsprekt dat stikstofruimte primair voor nieuwe woningbouw beschikbaar moet zijn? Wij horen dat graag, want zonder een geloofwaardige oplossing voor de stikstofcrisis kunnen we hier vergaderen wat we willen en kunnen we roepen «bouwen, bouwen, bouwen», maar gaat er niet gebouwd worden en worden de problemen voor de mensen in het land die een woning zoeken, alleen maar groter en komen we er niet. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

U bedankt. Dan gaan we nu luisteren naar een aantal fracties die vier minuten spreektijd hebben in de eerste en tweede termijn. De eerste daarvan is de fractie van JA21. Mevrouw Pouw-Verweij.

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

Dank u wel, voorzitter. Dat lossen wij vrij effectief op, doordat ik helaas niet bij de tweede termijn of de reactie van de Minister aanwezig kan zijn.

Dat komt door de technische briefing over corona, dus niet uit gebrek aan interesse. Ik zal het uiteraard wel terugluisteren.

Voorzitter. Een rijtjeshuis in Bloemendaal kost nu 1 miljoen euro. Een rijtjeshuis in Amsterdam kost 2 miljoen euro. In de Vinex-wijken is dat bedrag 0,5 miljoen. Er zijn onbetaalbare huren in steden in de Randstad en buiten de Randstad. Ouderen die in een te groot huis wonen, willen verhuizen naar iets kleiner, maar zijn dan meer geld kwijt aan huur. Studenten en werkende jongeren zijn hun halve nettomaandsalaris kwijt aan alleen de huur van een bezemkast. Die moeten dan gaan sparen om meer geld mee te nemen voor hun toekomstige hypotheek, zeggen de banken. Maar van welk geld moeten ze dan sparen? In de regiogemeentes wordt het ook moeilijker om betaalbare woonruimten te vinden. Ik kan nog wel even doorgaan, maar dat hoeft niet. Volgens mij is het voor iedereen duidelijk dat er woningnood is. Voor iedereen is duidelijk dat het tekort aan betaalbare woonruimten enorm is. Wat JA21 betreft, kunnen we regelrecht spreken van een wooncrisis.

Als je de brief van de Minister uit oktober leest, lijkt het erop dat het kabinet het met ons eens is. In die brief lezen we dat mensen woningen moeten kunnen vinden die passen bij de wensen en financiële mogelijkheden van mensen. Dat is een prachtig streven, maar wij vinden dat er echt te weinig is gebeurd op het gebied van wonen en bouwen. Natuurlijk, de bouwcijfers zijn weer van het niveau van voor de crisis, maar het tekort is veel groter en vraagt om grotere bouwaantallen. Bovendien gaat het niet alleen om het lukraak bijbouwen van woningen; was het maar zo simpel. Wat wij eigenlijk missen, is een visie op hoe Nederland erbij ligt in 2030, 2040 en daarna. Want alleen dan krijg je een goed idee van welke woningen je waar wilt bouwen en waarom. Het kabinet schrijft: wij jagen samenwerking tussen partijen in de realisatie van woningen aan. Maar dat is niet voldoende. JA21 wil dat het kabinet zegt: wij zien in dat er een wooncrisis is en wij grijpen de regie, want dat is onze grondwettelijke verantwoordelijkheid.

JA21 zal dan ook binnenkort een eigen visie presenteren, want wij hebben hier ideeën over. We willen dat er flink bijgebouwd gaat worden en dat de overheid dit aanjaagt, regelzucht loslaat en belemmeringen wegneemt. We willen een overheid die bemiddelt als het helpt en stuurt waar dat nodig is. Die nieuwe woningen zijn namelijk nodig. We moeten onze horizon verbreden qua bouwlocaties. We moeten dus ook kijken naar groenere locaties. Alleen dan kun je de woningen bouwen die mensen echt willen, zo becijferde het EIB onlangs. We moeten gezinswoningen bouwen in groene locaties; daar is vraag naar. We moeten gaan onderzoeken of het bouwen van een nieuwe stad mogelijk is. In welke gebieden kies je voor de energietransitie met enorme windturbines? In welke gebieden kies je voor woningen? Waarom niet kiezen voor woningbouw in plaats van enorme windturbines? Hoe gaan we om met landbouw? En welke invloed heeft het rentebeleid van de ECB op de huizenprijzen? Dat zijn allemaal vragen en antwoorden die met elkaar samenhangen.

De wooncrisis aanpakken vergt dus echt een visie, een strategie, met één persoon die de lead neemt en de polder ingaat als het kan, maar die waar nodig harde beslissingen neemt. De Minister van Volkshuisvesting moet dus terugkomen en met een strak doortimmerd verhaal komen over afrekenbare doelen qua aantallen betaalbare woonruimte, voor een mooi, leefbaar en betaalbaar Nederland in 2030 en verder. Dat hebben we de afgelopen kabinetten-Rutte gemist.

JA21 doet binnenkort een voorzet met een eigen woonvisie om voorstellen. We zullen hierover met het kabinet in debat gaan. We roepen de formerende partijen op: neem uw verantwoordelijkheid en los de wooncrisis op.

Dank u wel.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik ben benieuwd naar de nieuwe visie van JA21. Mijn vraag is of daar afschaffing van de verhuurderheffing in staat.

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

Ja.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dit was ook de laatste interruptie van mevrouw Bromet. Ik meld nog even dat de directeur van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, de heer Jaap van Rhijn, inmiddels het diensthoofd fysiek hiernaartoe stuurt om de bouwvakkers te stoppen. Er wordt vreselijk opgeschaald. Kortom, iedereen is rustig genoeg om te kunnen luisteren naar de heer Bisschop. Het woord is aan hem.

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Er wordt geen inzet geschuwd gelukkig.

Voorzitter. Veel jongeren, starters, ouderen en anderen kunnen nauwelijks nog aan een woning komen. Meer bouwen en meer geld worden dan vaak als dé oplossingen gezien. Deels is dat natuurlijk ook wel zo. Daarom is het goed dat de verhuurderheffing in ieder geval verlaagd wordt. Het is goed dat de Woningbouwimpuls verlengd wordt. De Minister geeft daarbij aan dat ze meer wil inzetten op aantallen woningen en minder op het versnellings-effect. Is de Minister bereid om meer te sturen op het type woningen? In de derde tranche moest 50% van de woningen betaalbaar zijn. Is de Minister bereid om dit percentage op te hogen? 40.000 woningen erbij is prachtig natuurlijk – we willen het liefst nog meer – maar ze moeten wel toegankelijk zijn voor bijvoorbeeld starters.

Voorzitter. Ik had een stukje over het dossier rond Valkenhorst, maar ik sluit mij korthedshalve aan bij de vragen die de VVD daarover heeft gesteld.

Voorzitter. Meer bouwen alleen is niet genoeg. We moeten ook kijken naar andere oorzaken. Door het steeds verder verhogen van de leennormen wordt de vraag enorm opgestuwd. In 2015 telde het tweede inkomen van een huishouden nog voor 33% mee bij het aanvragen van een hypotheek. Dit jaar was dat 80%. Het Nibud adviseert zelfs om het in 2023 voor 100% mee te laten tellen. Die keuzes hebben natuurlijk gevolgen voor de prijzen. Welke actie gaat de Minister ondernemen om de druk op de huizenprijzen door de stijgende leennormen tegen te gaan?

Ook gezinsverdunding heeft effect op de woningmarkt. Zo zijn er steeds meer eenpersoonshuishoudens. Eveneens geldt dat voor migratie, die een extra druk op de woningmarkt veroorzaakt. Dan heb ik het niet alleen over statushouders, maar ook over arbeidsmigratie. Een concrete vraag aan de Minister: hoe gaat zij ervoor zorgen dat ook daar veel meer op gestuurd wordt? Met alleen symptoombestrijding komen we er niet.

De heer **Boulakjar** (D66):

De heer Bisschop heeft het over sturen op arbeidsmigratie. Kan hij dat even toelichten, alstublieft?

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik moet eerlijk zeggen dat die vraag een beetje door verlegenheid is ingegeven; ik snap de vraag die u stelt. Aan de ene kant heeft onze economie, zeker bepaalde sectoren, heel veel behoefte aan arbeidsmigratie. Tegelijkertijd zorgt dat soms voor hopeloze toestanden, soms ook voor een te grote druk op de lokale woningmarkt. Ik zou van de Minister exercities willen horen om dat meer te spreiden of te sturen. Concreet voorbeeld: veel arbeidsmigranten die werken in het Westland, verblijven in Den Haag. Dat is op zichzelf een onwenselijke situatie, maar dan moet je wel een oplossing in het Westland hebben. Ik heb geen pasklaar antwoord, maar daar moet wel aan gewerkt worden wat ons betreft.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dan heb ik dat helder, want ik hoorde misschien iets anders. Ik hoorde misschien dat de heer Bisschop aangaf dat we daar eens mee moeten stoppen, terwijl hij ook weet dat we heel veel woningen moeten bouwen en daar ook veel arbeidskrachten voor nodig hebben. Uit onderzoek blijkt dat we misschien wel 30.000 mensen uit het buitenland nodig hebben om al die woningen te bouwen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ja. Je hebt een interne markt en vrij verkeer van personen. Dat biedt in dit opzicht ook bepaalde mogelijkheden. Ik heb het dus niet over migratie van buiten de EU, maar over de migratie binnen de EU.

Voorzitter. Hopelijk wordt er morgen een motie aangenomen over landbouw die is ingediend bij het Belastingplan, die vraagt om oplossingen te zoeken voor fiscale knelpunten bij bedrijfsbeëindiging in de landbouw. Er kunnen heel wat problemen ontstaan als opstallen leeg blijven staan met alle gevolgen van dien voor het landschap, de publieke ruimte maar ook in de sfeer van ondermijning. Misschien zegt de Minister dat dit voor de Minister van Landbouw of de Minister van Financiën is en eventueel voor de Minister van Justitie en Veiligheid. Ik snap zo'n eerste reactie, maar ook de Minister van Binnenlandse Zaken heeft hierbij een belangrijke taak, alleen al vanwege het belangrijke ruimtelijke aspect. Op welke wijze is de Minister van Binnenlandse Zaken aangehaakt bij dit dossier? Welke rol ziet zij weggelegd voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken om samen met de andere ministeries – daar zit namelijk een belangrijk probleem – deze problemen integraal aan te pakken?

Voorzitter. Tot slot had ik nog iets over zonneparken op landbouwgronden, maar dat punt is al aan de orde geweest. Hoe zorgt de Minister er in overleg met decentrale overheden voor dat zonnepanelen en zonneparken zo min mogelijk op goede landbouwgronden terecht komen?

De **voorzitter**:

Dank u wel.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik laat het hier even bij. Voorzitter, dank.

De **voorzitter**:

Dat is mooi. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Van Baarle van de fractie van DENK. Het woord is aan hem.

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

Dank u wel, voorzitter. Gezien mijn tijd heb ik vier korte punten. Ten eerste. Klopt het, vraag ik aan de Minister, dat er in de afgelopen tien jaar grofweg 300.000 sociale huurwoningen zijn verdwenen, waarvan 30.000 verkocht zijn aan beleggers? Is het niet belangrijk, vraag ik aan de Minister, om de vergemakkelijking te schrappen om sociale huurwoningen zelfs complexgewijs te verkopen aan beleggers, om dat moeilijker te gaan maken?

Ten tweede, huurdersbescherming en de Huurcommissie. Klopt het dat er in de afgelopen tien jaar voor de helft bezuinigd is op de Huurcommissie? Klopt het dat bijna de helft van de zittingslocaties is gesloten? Zou er niet veel meer geld naar de Huurcommissie moeten en zouden we deze meest laagdrempelige vorm van huurbescherming voor huurders niet veel meer mogelijk moeten maken?

Drie, studenten. Deelt de Minister de mening van de fractie van DENK dat het volstrekt onwenselijk is dat studieschuld meetelt bij een hypotheekaanvraag?

Tot slot, vier, woningmarktdiscriminatie. Deelt de Minister de mening van de fractie van DENK dat de tijd voorbij moet zijn dat deze Minister de boer

op gaat om met brancheorganisaties te praten over hoe onwenselijk het is dat makelaars discrimineren? Allerlei onderzoeken tonen aan dat de overgrote meerderheid van de verhuurmakelaars discrimineert. Toont dat niet aan dat we wettelijke maatregelen moeten nemen, dat we wettelijk moeten gaan opleggen dat die verhuurmakelaars protocollen hebben tegen discriminatie? Er moet gewoon een landelijke meldplicht komen, wettelijk. Ik begrijp heel goed dat het zinvol is om gesprekken te voeren met brancheorganisaties, maar als maar 20% van de verhuurmakelaars daarbij is aangesloten en we keer op keer zien dat die gesprekken weer een onderzoek opleveren waaruit blijkt dat mensen en masse door makelaars gediscrimineerd worden, dan is het tijd voor harde landelijke maatregelen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Twee minuten en tien seconden! Ziet u wel hoe prachtig beknopt u kunt zijn? We gaan kijken of mevrouw Den Haan tot hetzelfde in staat is. O, u wordt nog geholpen door een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Nou ja, «geholpen»... Ik probeer iets recht te zetten. DENK doet hier alsof er sociale huurwoningen zijn verdwenen, maar het is niet zo dat die woningen in de grond wegzakken en nu dus weg zijn. Die woningen zijn er nog, maar ze zijn verkocht, vaak aan de bewoners zelf. Ik wil het beeld rechtzetten dat DENK hier neerzet en ik wil daarbij ook nog even de heer Kops aanhalen. Hij zegt: de Minister heeft in kaart gebracht dat zo'n 100.000 mensen actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Maar de Minister heeft daarbij ook in kaart gebracht dat zo'n 240.000 mensen met een hoog inkomen in de sociale huur zitten.

**De voorzitter:**

Prima...

**De heer Koerhuis (VVD):**

In dat soort gevallen is het goed dat de woning verkocht wordt aan de mensen die in die woning zitten, ten eerste om ze de kans te geven op een eigen woning en ten tweede zodat de corporatie dat geld kan gebruiken voor nieuwbouw.

**De voorzitter:**

Dat is geen vraag, dus we kunnen door naar mevrouw Den Haan.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik wil graag speciale aandacht vragen voor ouderen. Het aantal alleenwonende ouderen neemt door de vergrijzing snel toe. We staan voor een immense uitdaging: ervoor zorgen dat al deze mensen een geschikte en passende woning hebben waarin zij goed oud kunnen worden. De gemeenten hebben hierbij een belangrijke rol. Zij moeten ervoor zorgen dat hun inwoners goed kunnen wonen. In het debat over ouderenhuisvesting heb ik een motie ingediend om gemeenten te verplichten om een woonleefvisie op te stellen. Die motie is aangenomen. Kan de Minister mij vertellen hoeveel gemeenten dit inmiddels hebben gedaan? Ik heb het niet over een woonzorgvisie – die getallen hebben we – maar over een woonleefvisie.

Meer seniorenwoningen bouwen is de sleutel om de woningmarkt, die helemaal op slot zit, te openen, want als ouderen kunnen verhuizen, komt er doorstroom op de woningmarkt en komen er woningen vrij voor gezinnen en starters. Bouwen voor oud is dus de oplossing voor jong.

Voorzitter. Op pagina 17 van de begroting staat dat er zowel dit jaar als volgend jaar 20 miljoen euro beschikbaar is voor het stimuleren van geclusterde woonvormen. Mijns inziens is dat veel te weinig. Kan de Minister iets zeggen over de aanvragen die gedaan zijn in deze stimuleringsregeling om aanspraak te maken op dit budget?

Er is al een hoop gezegd over de verhuurderheffing. Ook ik pleit voor het afschaffen van de verhuurderheffing, zodat dit geld besteed kan worden aan het bouwen en verbeteren van woningen.

Ik wil ook graag aandacht vragen voor de kostendelersnorm. Iemand krijgt een lagere uitkering als hij met een andere volwassene in één huis woont. Mensen komen hierdoor in armoede of zelfs op straat terecht. De kostendelersnorm kan ook bijdragen aan het wegvallen van mantelzorg voor kwetsbaren en/of ouderen. Ook bij de AIO zorgt de kostendelersnorm voor problemen. Vooral ouderen met een migratieachtergrond worden hierdoor getroffen. Dat kan wat mij betreft echt niet. Is de Minister het met mij eens dat de kostendelersnorm moet worden afgeschaft?

Voorzitter. Dan dementie. Op dit moment zijn er 300.000 mensen met dementie en dat aantal groeit alleen maar. In 2040 zijn het een half miljoen mensen. Mensen met dementie willen graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen, maar dat kan alleen met passende zorg en voorzieningen in de buurt, voor henzelf en voor hun mantelzorgers. Daarom is het cruciaal dat bij de planvorming voor ouderenhuisvesting specifieke aandacht komt voor mensen met dementie. Is de Minister dat met mij eens en hoe borgt zij dit?

Voorzitter. Ouderen zijn kwetsbaar als het gaat om brandveiligheid. Goede woonvormen voor ouderen kunnen slachtoffers van brand voorkomen, maar dan moet de overheid wel goede eisen stellen aan rookwerendheid in de bouwregelgeving. Heeft de Minister hier oog voor en wil zij de regelgeving hierop aanpassen?

Tot slot. De Minister wil de brandveiligheid in kleine zorginstellingen afschalen door de verplichting tot doormelding naar de brandweer en de inspectiecertificering te laten vervallen. In deze instellingen wonen kwetsbare mensen die vaak niet zelfstandig een pand kunnen verlaten. Daar is brandveiligheid dus juist heel erg belangrijk. Is de Minister bereid om af te zien van dit voornemen?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. 2 minuten en 46 seconden. Dan gaan we luisteren naar mevrouw Van der Plas van de fractie van BBB.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Evenals mevrouw...

**De voorzitter:**

Ik verzoek mevrouw Den Haan om haar microfoon uit te zetten, want anders gaat die rondzingen. Ik geef nogmaals het woord aan mevrouw Van der Plas. Sorry.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Ik doe mijn inbreng in één keer. Er is een technische briefing over corona, waardoor ik dit debat zo meteen moet verlaten. Dat doe ik dus zeker niet uit desinteresse. Maar ook bij ons kijkt onze medewerker mee naar de rest van het debat en de beantwoording van de Minister.

Voorzitter, collega-commissieleden en inwoners van Nederland. Voordat er vragen over komen: BBB is tegen de verhuurderheffing; wij willen die ook afschaffen. Dus dat scheelt weer een paar interrupties.

Er moeten de komende jaren honderdduizenden woningen beschikbaar komen, niet omdat onze bevolking op een natuurlijke manier hard groeit, integendeel, maar omdat huishoudens kleiner worden, stathouders een



plek nodig hebben en vooral omdat we veel arbeidsmigranten moeten huisvesten. Arbeidsmigranten, die we onder meer nodig hebben om ons voedsel te oogsten, om voedsel te verwerken en om voedsel naar de supermarkten te krijgen. Maar er zijn veel meer sectoren die zonder arbeidsmigranten moeten krimpen of zelfs tot stilstand komen, zoals de bouw, de installatiesector, het transport, die natuurlijk essentieel zijn om huizen te kunnen bouwen. Dat geldt ook voor de zorg, de schoonmaak, de horeca, de industrie en de ICT-sector.

De kabinetspartijen komen niet met een woningbouwactieplan omdat zij steeds verwijzen naar de formatietafel, zo bleek ook weken terug bij de behandeling van het Belastingplan weer. BBB introduceert daarom het «BoerBurgerBouwen aan woningen». Dat luidt als volgt.

Maak het ontwikkelen van studentenhuisvesting interessant door ook studentenkamers als woonvorm toe te staan bij het aanvragen van huurtoeslag. Start een fonds studentenhuisvesting; dit kan ook helpen bij de financiering van de bouw van meer studentenkamers. Geef de Nederlandse woonwagengemeenschap de extra plaatsen die zij na dertien jaar uitsterfbeleid zo hard nodig hebben; dan voldoen we eindelijk ook eens aan de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Maak landelijke kaders voor de huisvesting van arbeidsmigranten en zorg, samen met gemeenten, voor voldoende locaties met goed beheer om te voorkomen dat via huisjesmelkers de gewone Nederlander van de woningmarkt verdrongen wordt. Maak het mogelijk om op boerenerven brinkjes aan te leggen, met drie tot tien woningen per erf. Dat bevordert de leefbaarheid van het platteland en het kost geen landbouwgrond of natuur; ook zorgt het voor meer boer-burgerbegrip. Gooi de kostendelersregeling per direct in de vergruizer. Iedereen die graag met iemand anders wil samenwonen zonder er financieel op achteruit te gaan, maakt dan weer een woning beschikbaar. Dit maakt het mogelijk dat mantelzorgers bij hulpbehoevenden gaan wonen en dat een ouder bij zijn kinderen kan gaan wonen, wat in meerdere culturen in de stad en op het platteland een diepe wens is. Maak bij het passend toewijzen van duurdere huurwoningen een uitzondering voor ouderen met een laag inkomen, die door verkoop van hun huis wel een hoog vermogen beschikbaar hebben. Richt een fonds op voor het financieren van mantelzorgunits die bij bestaande huizen te plaatsen zijn en zo woningen beschikbaar maken. Bouw nog meer de hoogte in. Verstrek als beloning en vergroting van het draagvlak als landelijke overheid voor iedere azc-plaats en statushouder in een gemeente een gelijk bedrag voor de realisatie van huisvesting van lokale burgers. Beloon gemeenten die binnen een halfjaar projecten van minimaal 100 tijdelijke woonunits realiseren en deze units laten bewonen, met een forse premie. Stimuleer de innovatie van de bouwsector, waar tijdswinst wordt geboekt met de bouw en oplevering van woningen, zoals bij de industriële productie. Tot slot: onderzoek of in het droge deel van de Oostvaardersplassen woningen kunnen worden gebouwd.

Lossen deze simpele acties het totale woningbouwprobleem direct op? Nee, die oplossing kan niemand hier bieden. Maar vele kleintjes maken wel één grote. Zo krijgen we beweging in de markt.

De **voorzitter**:

Dank u wel.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Oké, dank u wel. Ik had nog drie zinnen, maar dit is ook goed.

De **voorzitter**:

Die lezen we nog wel van u. De laatste spreker van de zijde van de Kamer, voordat we naar de lunch gaan, is de heer Omtzigt.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag is een pijnlijke dag. Pijnlijk omdat het na vier jaar beleid niet gelukt is om een deel van de wooncrisis op te lossen en omdat alle regeringspartijen van de vorige coalitie en de toekomstige coalitie precies hetzelfde doen: verwijzen naar de formatietafel. Als er één ding pijnlijk is, dan is het wel het volgende. We hebben 150 Kamerleden die weten dat er een groot probleem is met de volkshuisvesting. De een vindt het meer op de huurmarkt en de ander meer op de koopmarkt, maar er is een knettergroot probleem. Vandaag zitten we allemaal maar kleine dingetjes te doen en iedereen is zijn hobby aan het uitvieren over hoe we dit gaan oplossen.

Laten we elkaar niet gek aankijken: er is een nationaal deltaplan nodig om de wooncrisis op te lossen. Dat vergt een samenwerking tussen coalitie en oppositie. Dat vergt enig doorzettingsmacht. Dat vergt dat iedereen hier een heel klein beetje van zijn eigen stokpaardjes opzijzet en niet zegt: ik doe het voor deze groep of ik doe het voor die groep. Daarom vraag ik de regering eigenlijk maar één ding: bent u bereid om in de komende maanden met zo'n deltaplan te komen? Bent u van plan om alle taboes even opzij te zetten? Soms zal er gebouwd moeten worden op een beetje landbouwgrond. Soms zullen de woningbouwcorporaties iets extra geholpen moeten worden. Soms zullen er wat onorthodoxe maatregelen genomen moeten worden, zoals BBB net voorstelde. Het is geen vraag meer van of-of-of.

Twee. Waarom staan er geen doelstellingen in deze woonbegroting? Tot vijftig jaar geleden hadden we in de begroting staan dat we 80.000 of 90.000 woningen wilden hebben. Is de regering bereid dat weer als doelstelling op te nemen?

Drie. De regering schrijft een noodbrief aan de gemeentes, omdat de azc's vol zitten met statushouders, dus mensen die het recht hebben om hier te blijven en die geen kant op kunnen. Wanneer schrijft de regering ook zo'n noodbrief aan de gemeentes voor jongeren die het huis niet uit kunnen en voor mensen die totaal geen woning kunnen vinden in de middenhuur? Ik zou graag willen – dit is een serieus voorstel – dat er binnen een week zo'n brief naar de gemeentes gaat met het dringende verzoek om maatregelen te nemen die binnen hun vermogen liggen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

U bedankt. Fijn dat u zich allemaal zo netjes aan de tijd en aan het aantal interrupties heeft gehouden. Ik schors een uur. Dan kunt u uitgebreid lunchen, een beetje uitbuiken en het er wel bij laten bevinden. Ik zie u terug om 13.45 uur.

De vergadering wordt van 12.47 uur tot 13.49 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Aan de orde is deel 2 van de begrotingsbehandeling Wonen. De Minister heeft in de eerste termijn mee zitten turven. Zij kwam tot 100 vragen. Als ik even snel reken, komen we daarmee op 17 seconden per antwoord. De vraag is hoe we dit met z'n allen gaan overleven, want 16.30 uur is echt 16.30 uur. De bouwvakkers zijn weer terug. Tot in de allerhoogste regionen van de Kamer wordt dit tegengegaan, maar het is duidelijk wie de macht heeft in dit gebouw, namelijk wij niet. Maar dat is weer een ander dossier, hoewel het wél BZK is! Ik hoorde heel veel dingen langskomen hedenochtend die me hier en daar bekend voorkwamen. Ik mag deze commissie immers al bijna een halfjaar voorzitten. Menig stokpaardje is vanochtend weer van stal gehaald. Dat mag, want u gaat over uw eigen tekst, maar we moeten ook niet te veel in herhaling vervallen. Bij het Belastingplan hebben we vorige week nog uitgebreid gesproken over de verhuurderheffing. Dus, mevrouw Bromet, dat hoeven we niet heel uitgebreid nog een keer te doen. Ik zou het graag kort en

puntig willen houden met u aller instemming. Ik stel voor zes interrupties p.p. Dat zijn dus zes vragen, wat me redelijk royaal lijkt. Dit wil dus niet zeggen dat u ze alle zes moet plaatsen. Het is een mogelijkheid. Ik vraag eenieder kort en puntig te zijn. Dan kunnen we op een christelijk tijdstip weer buiten staan. Het woord is aan de Minister. Ik ben benieuwd of zij blokjes of onderwerpen heeft.

**Minister Ollongren:**

Dank, voorzitter. Zeker heb ik die. Ik zal ze zo graag opsommen. Ze zijn niet helemaal evenwichtig verdeeld. Ik bied bij voorbaat mijn excuses aan aan de woordvoerders die ik niet kan aankijken. Dat is een beetje het nadeel van deze zaal. Voor sommige mensen moet ik een andere bril opzetten om ze goed te kunnen zien. Ik ben blij dat velen er toch vanmiddag ook bij zijn, maar heb alle begrip voor de woordvoerders die andere werkzaamheden voor moesten laten gaan. Mij bekwam toch het volgende gevoel. «O ironie» denk je dan. We hebben nu allemaal bouwgeluiden. Die juichen we aan de ene kant toe. Maar aan de andere kant: als die net naast de deur zijn op een plek waar je er last van hebt, dan denk je «liever nu niet». Daar hebben we in het land ook vaak mee te maken. Je wilt heel graag meer, sneller en op meer plekken bouwen, maar we hebben ook te maken met andere afwegingen en belangen. In zekere zin is het toch een tikje illustratief voor het dossier waar we vandaag over spreken.

Voorzitter. Ik wilde het inderdaad doen in onderdelen, waarbij het eerste onderdeel verreweg de meeste tijd in beslag zal nemen, want dat is eigenlijk alles wat over bouwen en wonen gaat. Daarna heb ik het nog over vragen die ik daaruit heb gehaald, die gingen over het Volkshuisvestingsfonds en over huren en betaalbaarheid. Daar zit trouwens ook wat koop bij. Starters zitten daar ook bij. Dan beantwoord ik vragen over energie en verduurzaming en over ruimtelijke ordening, en daarna overige vragen. En aan het eind zal ik het hebben over een aantal amendementen dat is ingediend, voor zover ik dat dan niet tussendoor al heb gedaan. Die zal ik natuurlijk appreciëren.

Ik merk inderdaad met de voorzitter op dat veel wat vandaag gezegd is, iets is wat we vaak met elkaar hebben bediscussieerd en besproken, het laatst nog vorige week bij het Belastingplan. Iedereen in deze zaal vindt wonen, volkshuisvesting, het vinden van fijne en betaalbare woningen voor iedereen immers prioritair, belangrijk, ook voor de mensen die nu inderdaad veel te lang moeten wachten. Daar voelen we ongeduld bij. Daarom hebben we deze debatten ook met elkaar, vandaag dan in het wetgevingsoverleg, waarin we ook een aantal zaken om kunnen zetten in actie. Dat is heel goed, want ik denk dat we de afgelopen jaren hebben gezien dat het nodig was om een omslag te maken. Dat was eigenlijk een omslag van een bezuinigingskabinet in een vorige periode, naar een kabinet dat er gedurende de rit, zeg ik er meteen bij – want in het coalitieakkoord was daar nog geen sprake van – voor heeft gekozen om te bouwen en te investeren en nieuw beleid in gang te zetten.

Dat is gebeurd. Je ziet ook dat dit vaak onderwerpen zijn die even de tijd nodig hebben. Een opkoopbescherming heb je bijvoorbeeld gewoon niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Maar de gemeenten werken er nu mee, en als die er eenmaal is, zie je hoe nodig het was en hoe belangrijk het is dat je dat doet. Het is ook typisch een onderwerp waarbij niemand alleen iets voor elkaar kan krijgen. Eén ministerie kan dat niet. Dat heeft andere ministeries nodig. Het Rijk kan het ook niet alleen. We hebben ook de medeoverheden nodig. De medeoverheden kunnen het ook niet alleen. Die hebben ook weer ontwikkelaars, woningbouwcorporaties en bouwers nodig. De kunst om het woningtekort te helpen oplossen is, denk ik, om dat samenspel eerst aan de praat te krijgen en dan aan de gang te houden.

Voorzitter. Dan wil ik graag beginnen bij de vragen en opmerkingen over wat de afgelopen vier jaar nou eigenlijk hebben opgeleverd. De heer Kops begon daar natuurlijk mee, maar een aantal andere woordvoerders heeft dat ook gezegd. De heer Nijboer was daar ook kritisch over. Ik denk heel veel, om te beginnen de uitbereiding van de plancapaciteit. De plancapaciteit is toegenomen met 140.000 woningen. Er zijn ook 80.000 woningen per jaar bij gekomen. De verwachting voor dit jaar is dat we die 80.000 weer zo'n beetje gaan halen. Dat is echt een enorme prestatie. We hebben namelijk ook de coronapandemie. Die is al een jaar en negen maanden bezig. Desalniettemin is de woningbouwproductie op peil gebleven. Dat vind ik echt een prestatie van formaat, juist ook voor de ontwikkelaars en de bouwers. Dat is echt niet overal het geval, kan ik u verklappen. In andere landen heeft die bouw echt stilgelegen door corona. Dat is in Nederland niet gebeurd.

Desalniettemin moeten we ook erkennen dat die opgave omhoog moet. We hebben nu de 80.000 gehaald, maar het moet eigenlijk omhoog naar 90.000 en dan nog verder stijgen. Daarvoor is er, behalve de netto plancapaciteit die omhoog is gegaan, natuurlijk toch meer nodig. Als je nu kijkt naar de plannen voor de komende negen jaar, dan zie je dat de provincies voor 961.000 woningen plannen hebben liggen. Daar zal ongetwijfeld nog wat uitval nodig zijn. Als je door je ooghalen kijkt, weet je dus dat er nog meer moet. Op de korte termijn is de plancapaciteit dus voldoende, maar op de iets langere termijn moeten we die nog omhoog zien te krikken. Dat vergt heel intensief overleg met de medeoverheden en andere instanties. Nou hebben we natuurlijk al wat stappen gezet, maar de heer Omtzigt, die er vanmiddag niet bij kon zijn, vroeg bij het Belastingplan en ook vandaag weer: kunnen we de ambitie van die 900.000 nog concreter vertalen in hoe dat dan precies gaat? Ik heb bij het Belastingplan al gezegd: om die 900.000 te halen, moet je ook allerlei zaken die daaromheen spelen oplossen, zoals de stikstofkwestie – die kwam vandaag ook aan de orde – pfas en de schaarste aan materialen, die deels het gevolg is van de coronacrisis, maar ook de vorstverletdagen, die van jaar tot jaar kunnen verschillen. Dat zijn allemaal factoren die van invloed zijn op hoeveel je kunt halen. Voor zover het gaat om randvoorwaarden kan het Rijk veel doen. Denk bijvoorbeeld aan de plancapaciteit, waarover we met de provincies afspraken hebben gemaakt, en aan die veertien gebieden waar we de woningbouwopgave hebben geïdentificeerd en waar we bindende afspraken kunnen maken met de gemeenten. Dus dat zijn allemaal instrumenten om ervoor te zorgen dat je die aantallen ook echt haalt. De heer Omtzigt zei dat we het dan misschien toch nog planmatiger moeten aanpakken. Hij sprak over een deltaplan. Ik vind dat dit kabinet al heel veel heeft omgezet in beleid en plannen, hele concrete plannen met hele concrete aantallen. Op zijn verzoek heb ik daar in oktober nog een uitvoerige brief over naar de Kamer gestuurd. Ik vind het niet erg voor de hand liggend om daarbovenop in de blessuretijd van het kabinet – daar zitten we toch echt wel in – nog met een deltaplan te komen. Maar ik wil wel zo veel mogelijk doen en ook zo veel mogelijk klaarleggen voor het volgende kabinet, zodat de nieuwe Minister verantwoordelijk voor Wonen echt een vliegende start kan maken.

Dan de transformaties. Daar waren vragen over van de heer Koerhuis – ik dacht dat hij erover begon – mevrouw Beckerman en de heer Nijboer. De transformaties waren in het begin natuurlijk makkelijker dan nu. Als je kijkt naar de afgelopen negen à tien jaar, dan hebben we via transformatie gemiddeld ongeveer 10.000 woningen per jaar toegevoegd aan de woningvoorraad. In 2020 waren het er iets meer dan 10.000. 35% daarvan is transformatie van kantoren, maar dat neemt dus af. Dat betekent eigenlijk dat de makkelijkste locaties voor transformaties eigenlijk als eerste zijn getransformeerd. Dat is gewoon het laaghangend fruit in de transformaties, dus die grote kantoortransformaties hebben eigenlijk plaatsgemaakt voor veel kleinere pandtransformaties. Dat is moeilijker.

Dat levert ook minder grote aantallen op. Je hebt meer kleine plekken nodig om grote aantallen te halen. We moeten daar dus aan blijven werken, maar het is gewoon minder makkelijk geworden. We hebben natuurlijk nog steeds instrumenten om dat te blijven doen en ook het nationaal transformatieplan, dat nu in voorbereiding is, zal juist inzoomen op wat je moet doen om die knelpunten weg te nemen.

**De voorzitter:**

Een vraag van mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik heb een vraag over die transformaties van leegstaande gebouwen. Is het nu zo dat alle leegstaande gebouwen op zijn, zodat die transformaties niet meer kunnen plaatsvinden, of dat de instrumenten niet meer werken om ze te transformeren?

**Minister Ollongren:**

Nee, dat laatste is het niet en het eerste overigens ook niet. Ik kan natuurlijk niet beweren dat alles op is, maar het laaghangend fruit van de makkelijke transformaties is wel op. In de fase van de financieel-economische crisis stonden heel veel kantoren gewoon leeg. Die zijn of niet meer leeg omdat ze als kantoor in gebruik zijn of getransformeerd. Dus er is gewoon minder voorhanden om dit soort grote, makkelijke projecten mee te doen. Daarom moeten we omzien naar die kleine pandtransformaties. We kijken nog naar het instrumentarium. Wat voor financiële knelpunten zijn er precies? Wat voor expertise is er voor nodig? Dat wil ik in dat nationaal transformatieplan nader uitwerken. Er wordt dus gewoon getransformeerd op de wijze zoals we dat tot nu toe doen, maar we zijn aan het kijken of we het nog kunnen preciseren gegeven de omstandigheden.

**De voorzitter:**

U gaat door.

**Minister Ollongren:**

Dank. Dan wilde ik even de diverse gebieden langslopen die zijn genoemd door onder anderen de heer Koerhuis. Hij was niet de enige, maar hij noemde er geloof ik de meeste. Ik loop ze allemaal langs.

Hij vroeg naar een mogelijke nieuwe woondeal Zwolle-Deventer-Apeldoorn. Er is inderdaad een motie die de regering oproept om in gesprek te gaan met de betreffende gemeenten. Er hebben op ambtelijk niveau twee gesprekken plaatsgehad, die constructief waren. In aanvulling hierop is een regioscan opgesteld door een kennisbureau, waarin de opgaven en de uitdagingen voor het gebied verder zijn uitgewerkt en geanalyseerd. De uitkomst van zowel de gesprekken als de uitgevoerde scan vormt belangrijke input om te kijken of je in die regio zoiets zou kunnen doen. Met andere woorden, het ministerie doet er alles aan om dit voor te bereiden, zodat het allemaal klaarligt voor een nieuwe bewindspersoon. Daarmee voeren we de motie uit.

De heer Koerhuis zei ook dat er veertien gebieden zijn maar dat hij steeds Amersfoort mist. Hij heeft al eerder aandacht gevraagd voor Amersfoort, en met resultaat want Amersfoort is nu aangesloten bij de woondeal Utrecht. Dat is wat anders dan de veertien grootschalige woningbouwgebieden. Dat zijn de gebieden en de regio's waar de druk op de woningmarkt het allerhoogste is. Het zijn gebieden met echt hele complexe gebiedsontwikkeling, waardoor een actieve rol van het Rijk ook nodig is. Ze moeten ook passen in de in de NOVI ingezette ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Binnen die criteria zijn we gekomen tot die veertien woningbouwgebieden. Dat is dus het verhaal tot nu toe ten aanzien van de veertien regio's en Amersfoort.

Dan Breda-Tilburg. Dat was ook een vraag van de heer Koerhuis. Daarvoor geldt dat we in het kader van de verstedelijkingsstrategie Brabant echt heel intensief samenwerken met de provincie en ook met Breda-Tilburg. We hebben al concrete locaties en we hebben al randvoorwaarden met hen besproken. Breda en Tilburg hebben elk een grootschalig woningbouwgebied binnen hun gemeentegrenzen liggen, waardoor ze inderdaad in aanmerking komen voor extra inzet vanuit het Rijk. Ook hiervoor geldt dat ik het graag aan mijn opvolger overlaat om te beoordelen of hier nog een woondeal bovenop moet komen, maar dat het materiaal klaarligt. De heer Geurts vroeg naar Eindhoven. Het stedelijk gebied Eindhoven of Brainport Eindhoven is natuurlijk inderdaad economisch gezien ook een ongelofelijk belangrijk gebied. Eindhoven is een van de veertien grootschalige woningbouwgebieden. We hebben de afgelopen periode een heel intensieve samenwerking gehad tussen het Ministerie van IenW en het Ministerie van BZK als het gaat over woningbouw en bereikbaarheid. We hebben het MIRT Onderzoek verstedelijking en mobiliteit voor dit gebied gedaan. We werken dat alles nu uit in uitvoeringsafspraken, zodat we die samenwerking tussen Rijk en regio echt verankeren. Daar gaan we ook mee door. Dus ik wil graag een streep zetten onder het belang daarvan.

De heer Kops vroeg naar een plan tussen Oostvoorne en Ridderkerk uit een rapport van het EIB. Wat ik hiervan weet, is dat provincie Zuid-Holland voldoende plancapaciteit heeft gereserveerd. De focus ligt daar eerst op de plannen waar lokaal en regionaal al overeenstemming over is. Daar stuur ik ook op vanuit het ministerie. Die 83.000 woningen die in dit plan zouden zitten, maken geen onderdeel uit van de bestaande plannen. De bestaande plannen leveren wel voldoende extra woningbouw op in deze regio. Ik kan me voorstellen – maar nogmaals, ik heb dat rapport nog niet goed kunnen bekijken – dat dit wel plannen zijn die enorme impact zouden hebben op natuur, landbouw, water, de infrastructuurnetwerken et cetera. Zuid-Holland is dus vooral bezig om ervoor te zorgen dat de plannen die ze concreet hebben, ook worden gerealiseerd. Dit maakt daar geen deel van uit.

De heer Koerhuis vroeg nog naar de Woondeal Noord-Holland Noord. Hij verwees naar een motie. Er vinden gesprekken met regio en provincie plaats over wat er vanuit het Rijk nodig is om die woningbouwopgave daar, in Noord-Holland te kunnen verwezenlijken. We hebben een regioscan laten opstellen. Ik heb daar zelf op 2 december aanstaande bestuurlijk overleg over. Ik zal ervoor zorgen dat ook de uitkomst hiervan door het nieuwe kabinet kan worden meegewogen bij eventuele vervolgstappen.

De heren Kops en Koerhuis vroegen naar de Eemvallei. We hebben het dan dus over buitenstedelijk bouwen in Flevoland. In Flevoland is daar heel goed overleg over, overigens samen met Metropoolregio Amsterdam en de regio Zwolle. Er is dus beide kanten op overleg. In Flevoland is er ook voldoende plancapaciteit beschikbaar. Er zijn echt concrete locaties waar we gewoon meters kunnen gaan maken, waar echt gebouwd gaat worden. We kijken zelfs naar versnelde realisatie van woningen, ook als infrastructurele maatregelen nog moeten volgen, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van Almere Pampus. Die ontwikkeling wordt echt heel intensief onderzocht. Het plan waar de beide woordvoerders het over hadden, is op een andere plek. Dat zit dus niet in die concrete plannen op dit moment. Het is ook niet op korte termijn mogelijk. Het zou een hele forse infrastructurele investering vergen. Het zit geloof ik voor veel lagere aantallen dan genoemd werd wel in de plannen. Dat heet Oosterwold fase-2 en dat is volgens mij hetzelfde. Ik meen dat het gaat om 15.000 woningen in lage dichtheden. Dat zit wel in de plannen. De regio oordeelt daarmee dat zij ook een goede mix hebben in het type woningmilieus dat ze in Flevoland willen toevoegen.

Voorzitter. Ik heb nog twee of drie regio's. Als eerste Valkenburg. Verschillende woordvoerders hadden het over een «impasse» daar. Ik geloof dat dat woord werd gebruikt. Ik kan melden dat alle betrokken partijen, de gemeente Katwijk, de provincie Zuid-Holland en het Rijksvastgoedbedrijf, overleg hebben over de voortgang. Het Rijksvastgoedbedrijf is op dit moment in onderhandelingen met BPD, het bedrijf dat over de stikstofrechten beschikt waarmee het plan bijna volledig intern kan worden gesaldeerd. In die onderhandelingen is het Rijksvastgoedbedrijf natuurlijk gewoon gebonden aan staatssteunregels. Die onderhandelingen lopen nog. Ik verwacht wel dat er in december meer duidelijk zal zijn over de voortgang van het bestemmingsplan en de bereikbaarheidsinvesteringen. Dan gaan we trouwens ook de derde tranche van de Woningbouwimpuls bekendmaken. Maar goed, intussen zijn de gesprekken tussen RVB en BPD nog gaande. Ik las dit weekend een interview met de topman van BPD, Walter de Boer. Hij pleit voor meer buitenstedelijk bouwen. Hij wil daar graag mee van start. Toen ik dat interview las, dacht ik van alles, maar vooral: ik heb er het volste vertrouwen in dat er overeenstemming komt tussen het Rijksvastgoedbedrijf en BPD.

De twee laatste locaties zijn Rijnenburg en Gnephoek. De motie over Rijnenburg is natuurlijk bekend. Ik heb al vaker gezegd dat de motie-Rijnenburg wordt meegenomen in het gebiedsonderzoek voor de A12-zone. De eerste fase van het gebiedsonderzoek is afgerond. Maar goed, we moeten dus de volgende fase in. Op enig moment volgend jaar zullen we dan voldoende informatie hebben om eventuele vervolgstappen te zetten. In verband met de motie over Gnephoek is er tweemaal bestuurlijk overleg gevoerd met de gemeente, de provincie en het hoogheemraadschap. Het ministerie zal binnenkort een verdiepend gesprek hebben met een betrokken marktpartij. Ik heb met de bestuurders afgesproken dat het bestuurlijk overleg de komende tijd constructief wordt voortgezet.

Ik ga gewoon door, voorzitter.

**De voorzitter:**

Snel door, snel door, voordat er vragen komen. Hup, hup, hup!

**Minister Ollongren:**

Ja, ja, ja... Ik ga af en toe ook iets overslaan. Gevraagd werd wat er allemaal speelt rond de procedures. De heer Koerhuis vroeg mij om een brief te sturen over de stand van zaken van het programma versnellen van processen en procedures. Ik zal de Kamer informeren vóór het commissiedebat dat over de woningbouwopgave gaat. Ik zeg dat graag toe. Dan gaat het dus over de stand van zaken van het versnellen van de processen en procedures in de woningbouw.

Mevrouw Beckerman vroeg naar de Leegstandwet. Ik geloof dat zij suggereerde dat ik de Leegstandwet zou aanpassen om onteigening mogelijk te maken. Onteigening is nu geregeld in de Onteigeningswet. Die is geïntegreerd in de Omgevingswet. Net als nu het geval is in de Onteigeningswet, is er in de Omgevingswet geen specifieke onteigeningsgrondslag voor onteigening vanwege leegstand. Ik denk ook niet dat dat noodzakelijk is, want de Leegstandwet biedt voldoende mogelijkheden om leegstand tegen te gaan. Die hebben we recent nog vervat in een nieuwe handreiking. Die is door het expertteam van BZK onder de aandacht gebracht van de gemeenten. We willen natuurlijk allemaal graag leegstand voorkomen. Leegstand willen we niet hebben. Maar er zijn voldoende instrumenten om dat voor elkaar te krijgen zonder onteigening, want daarmee kom je natuurlijk altijd in de knel met het eigendomsrecht. Dan vroeg mevrouw Blackstone...

**De voorzitter:**

Mevrouw Blackstone, dat vind ik een hele mooie! Ik zou die erin houden, als ik uw commissie was, maar goed.

**Minister Ollongren:**

Ja, dat was een hele wonderlijke verspreking! Mevrouw Beckerman vroeg wat ik ervan vond dat woningen van Blackstone leeg zouden staan in Amsterdam. Dat leidt mij tot het volgende antwoord. Ik kom op de specifieke vraag, maar eerst nog even iets over de buitenlandse investeerders. Zij maakte daar een opmerking over. In de vorige periode was er ook een Minister verantwoordelijk voor Wonen. Die reisde inderdaad naar het buitenland om beleggers te interesseren voor de Nederlandse woningmarkt. Dat was wel in een andere context. Toen kwam Nederland uit een economische crisis. Er waren investeringen nodig om de woningmarkt te herstellen. Dat is nu heel anders. Ik vind het niet passend om investeringen in vastgoed nu op die wijze te promoten. Ik heb in mijn ministerschap dan ook geen enkele buitenlandse belegger van waar dan ook benaderd om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Dat heb ik bewust niet gedaan.

Dan de vraag over het leegstaan van woningen. Ik zei net al dat het onwenselijk is. We willen niet dat woningen leegstaan. Daar hebben we de Leegstandwet voor. De gemeente kan dus ingrijpen. De gemeente Amsterdam doet dat ook. Die werkt al een aantal jaren met een leegstandsverordening. Daardoor konden vorig jaar bijvoorbeeld zo'n 500 leegstaande woningen uiteindelijk weer worden bewoond. Dat instrument werkt dus blijkaar. We hebben de handreiking geactualiseerd en onder de aandacht gebracht van de gemeenten.

Het specifieke punt waar mevrouw Beckerman naar verwees, ken ik niet. Ik weet wel dat er eigenlijk alleen maar leegstand kan zijn in afwachting van een vergunning voor een verbouwing. Dat kan de enige reden zijn waarom er tijdelijke leegstand zou kunnen zijn, maar ik kan niet bevestigen dat de situatie in Amsterdam die zij schetste, daaraan voldoet. Dan zouden we even aan het gemeentebestuur in Amsterdam moeten vragen hoe dat zit.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik vind het iets te makkelijk om te zeggen: er was een vorige Minister die beleggers hierheen lokte; daar zijn we van teruggekomen. Want vervolgens worden eigenlijk alle problemen die daaruit voortkomen, op het bordje van de gemeentes geschoven. Ik haalde specifiek Blackstone eruit, omdat dat een paar honderd woningen leeg heeft staan en geen vennootschapsbelasting betaalt. Dat lijkt me toch echt een probleem van het kabinet. Het doet wel aan renovaties, maar u bent er door de Verenigde Naties al op gewezen dat Blackstone daarmee hele grote problemen veroorzaakt. Het laat namelijk huren stijgen – in een Amsterdamse straat alleen al gaat de huur van € 500 naar € 1.500 – waardoor mensen die woningen gewoon niet meer kunnen betalen. Is het enige wat het kabinet simpelweg zegt dat het dat toen gedaan heeft, dat het een foutje was en dat gemeentes het maar uit moeten zoeken? Als het kabinet leert van zijn eigen fouten, moet het kabinet dan niet veel meer doen om dit soort wanpraktijken die de wooncrisis vergroten, aan te pakken?

**Minister Ollongren:**

Om te beginnen: mevrouw Beckerman kiest haar eigen woorden, maar ik ook. Ik heb ook niet gezegd dat het een foutje was waar ik nu een andere koers in kies. Ik leg uit waarom we in de vorige periode gewoon in andere omstandigheden zaten. In de financiële crisis is de bouw helemaal stilgevallen in Nederland. Je hebt wel investeerders nodig om woningen te bouwen. Ik heb gezegd: ik heb er niet voor gekozen om het te doen. Ik heb geen vastgoedbeurs waar dan ook bezocht. Maar dat het toen is gebeurd, is gegeven de context wel begrijpelijk. Ik wijs er ook op dat dit



kabinet juist een aantal stappen heeft gezet om het niet aantrekkelijk meer te maken voor beleggers om in te stappen, overigens ook weer in een situatie dat de rente zo laag was dat vastgoed een heel aantrekkelijke investering was. In die context hebben we gezegd: we gaan de overdrachtsbelasting voor beleggers op 8% zetten. Dat was een stap omhoog. We voerden ook de opkoopbescherming in; die noemde ik net. De gemeenten maken daar nu gretig gebruik van. We hebben natuurlijk wel degelijk stappen gezet. Als het gaat over een specifiek project in Amsterdam, wil ik helemaal niet dingen naar de gemeente toe schuiven. Maar feit is gewoon dat de gemeenten daarbij aan de knoppen zitten. Dat geldt ook voor de woonwethouder in Amsterdam.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Toen Minister Blok naar Azië afreisde, zei hij dat hij een aantal dingen geregeld had voor beleggers die het aantrekkelijk maakten om hier te investeren. Het eerste was dat hij had geregeld dat huren konden stijgen. Het tweede was dat er tijdelijke contracten waren. Het derde was dat de sociale sector kleiner zou worden, onder andere door de verhuurderheffing. Al die drie dingen bestaan nu nog steeds. De Minister kan dan wijzen op andere maatregelen, die wij voor een groot deel ook steunen, maar deze drie maatregelen bestaan wel degelijk nog. Wil de Minister dat dan aanpakken? Want dat was nou juist het sellingpoint waarmee Blok die beleggers heeft gelokt.

Minister **Ollongren**:

Het is maar goed dat ik toen niet gegaan ben, want ik had ze dan weinig te bieden gehad. We hebben niet alleen huren bevroren – daar geef ik mevrouw Beckerman alle credits voor – maar ook de huurprijsstijging flink beperkt. De verhuurderheffing heb ik voor ongeveer de helft gebruikt om woningbouwcorporaties te stimuleren om te bouwen en te verduurzamen. Er zijn vragen gesteld over de tijdelijke contracten. Daar ga ik graag nog op in. Als het mag kom ik daar straks op terug, want dat zit verderop in mijn beantwoording.

Er is een aantal vragen gesteld over de Woningbouwimpuls. De heer Grinwis vroeg naar de kleine kernen. Ik probeer hem aan te kijken, maar hij is er helemaal niet. Ik snap het punt heel goed. Voor de opening van de vierde tranche moeten we inderdaad kijken of we nog bepaalde aanpassingen in de regeling kunnen doen, bijvoorbeeld voor de toegankelijkheid van dit soort projecten. We hebben bij de vorige tranche naar aanleiding van de motie-Koerhuis de minimumomvang al verlaagd van 500 naar 200 woningen, althans voor regio's met veel kleine gemeenten. Ik zou de ervaringen van de derde tranche inderdaad willen betrekken bij de precieze vormgeving van de vierde tranche, zodat we die tranche zo in kunnen richten dat ook betaalbare woningbouw in kleine kernen kan worden gestimuleerd en versneld. Ik wil het graag, maar ik vind wel dat we met elkaar de uitvoerbaarheid in de gaten moeten houden. Maar ik zeg dus wel toe dat we op die manier aan de slag gaan met de voorbereiding van de volgende tranche.

Dan de gemiddelde verkoopprijs. De heer Koerhuis bepleit: maximaal NHG. Eén ding willen we allemaal, namelijk dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd. Een groot aandeel dure woningen is daarmee in strijd, dus dat willen we helemaal niet. Uw Kamer had inderdaad al een motie aangenomen om voor de derde tranche zo veel mogelijk onder de NHG-grens te doen. Ik heb toen de toetsingscommissie, die de aanvragen beoordeelt, expliciet gevraagd om die aangenomen motie te betrekken bij de beoordeling. Ik wil de Kamer ook graag toezeggen om de resultaten daarvan weer te benutten bij het vormgeven van de vierde tranche, en daarover het gesprek met de Kamer aangaan.

De **voorzitter**:

Een vraag van mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Betaalbare woningen in het middensegment wil ook iedereen. Dan gaat het heel vaak over koopwoningen. Kan de Minister iets meer vertellen over hoe je die koopwoningen betaalbaar houdt? Of is het vooral heel sociaal voor de allereerste koper, en verdient die bij doorverkoop van de woning heel veel geld? Volgens mij is er namelijk geen sluitende manier om woningen betaalbaar te houden als ze eenmaal op de vrije markt terecht zijn gekomen.

Minister **Ollongren**:

Nee, mijn beantwoording nu ging eigenlijk alleen maar over de WBI-projecten. De vraag van mevrouw Bromet is natuurlijk breder dan dat. En inderdaad, volgens mij moet je een heel palet aan instrumenten inzetten. Maar uiteindelijk komt het erop neer dat de woningmarkt niet zo oververhit moet zijn, want anders heb je in het geval van koopwoningen inderdaad relatief weinig mogelijkheden om daarop in te grijpen. Nog even terug naar de Woningbouwimpuls. De heer Nijboer vroeg naar de tien keer 100 miljoen, de bij Prinsjesdag nieuw aangekondigde middelen. Het is een beetje een vervolg op de vraag van daarnet. In de tweede tranche was meer dan 65% betaalbaar. Dat was overigens huur en koop. Van die betaalbare woningen was meer dan 40% sociale huur. De regel is dat een woningbouwvereniging in aanmerking kan komen voor de WBI bij in ieder geval 50% betaalbare woningen. Dus dat is nu een vereiste. Dan over die tien keer 100. Voor die veertien grootschalige woningbouwgebieden heb ik nu 500 miljoen beschikbaar gesteld. De verwachting is dat in deze veertien gebieden 70% van de nieuw gebouwde woningen in het betaalbare segment zal vallen. Daarmee heb ik, denk ik, ook een vraag van de heer Bisschop op dat punt beantwoord. Hij vroeg eigenlijk: kun je daar nou nog meer op sturen? In het algemeen kun je erop sturen. Sowieso kunnen wij erop sturen. We willen meer betaalbare woningen, dus daar moet je je instrument op inrichten. Bovendien kan ik samen met de medeoverheden kijken hoe ik ook met hen afspraken daarover kan maken. Aan de ene kant weten we dus ongeveer wat er nationaal nodig is, maar regionaal kan het natuurlijk weer verschillend uitvallen. De specifieke samenstelling van het woningbouwprogramma is dus weer afhankelijk van de lokale woningmarktsituatie. Dus er moet wel ruimte blijven voor die lokale differentiatie, ook bij aandragen voor de Woningbouwimpuls. Dus je moet eigenlijk een onderscheid maken. Je weet landelijk grosso modo wat nodig is. Hoe vertaalt dat zich dan weer naar regio's en de lokale woningmarktsituatie, en hoe vertaalt je dat ook weer terug? Dat moet natuurlijk uiteindelijk mooi op elkaar aansluiten.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik begrijp die afweging van de Minister wel. Maar we zien dat hele diverse bevolkingsgroepen niet in staat zijn om te voorzien in eigen, betaalbare huisvesting. De derde tranche is erop gericht dat 50% betaalbaar is. Het probleem is alleen nog maar uitgedijd. Ik kan me dan voorstellen dat de Minister zegt: ik ga er echt voor om dat percentage flink op te krikken, zodat we meer bevolkingsgroepen van dienst kunnen zijn en we ze op die manier kunnen huisvesten. Is dat wat de Minister bedoelt?

Minister **Ollongren**:

Ja, ik heb het eigenlijk in tweeën geknipt. Ik heb gezegd: waar je een instrument hebt, zoals de Woningbouwimpuls, kun je dat deels inrichten en stimuleren. Dan heb je het over het überhaupt realiseren van woningbouw, want niet alles loopt via de Woningbouwimpuls, via een bijdrage van het Rijk. We hebben bijvoorbeeld de korting op de verhuur-

derheffing. Die ziet natuurlijk helemaal op sociale huurwoningen. Er zijn ook tal van projecten die zonder een bijdrage vanuit het Rijk tot stand komen. Er zijn in Nederland dus verschillende manieren om woningbouw te realiseren. Op nationaal niveau kun je zeggen hoeveel er in Nederland grosso modo nodig is en waarvan. Lokaal gezien moet je de lokale omstandigheden toch wel heel goed meewegen. Maar ik ben het met de heer Bisschop eens: daar waar je dat geld wel beschikbaar stelt, is het belangrijk dat er een substantieel aandeel in zit dat betaalbaar is. Voorzitter. Er waren een aantal vragen over tijdelijke woningen en flexwoningen. Ik begin even met de vraag van de heer Boulakjar. Hij vroeg of de inventarisatie die voor Noord-Holland is gemaakt ook voor heel Nederland kan worden gemaakt. Dat onderzoek is nu inderdaad gaande, in samenwerking met het Kadaster en het PBL. Ik wil de Kamer daar begin volgend jaar over informeren. Ik zeg nu wel «begin», maar strikt genomen staat hier «volgend jaar». Het is misschien goed om dat voor de ambtenaren toch even te corrigeren, want ik weet niet zeker of het begin volgend jaar klaar is.

Er werden verschillende opmerkingen gemaakt over het Rijksvastgoedbedrijf en tijdelijke woningen, volgens mij door de heer Geurts en de heer Boulakjar. Ik heb het Rijksvastgoedbedrijf inderdaad opdracht gegeven om samen met gemeenten op zoek te gaan naar locaties waar vergunninghouders, en eventueel ook andere aandachtsgroepen, sneller kunnen worden gehuisvest. Ik wil dat, zeker voor die statushouders, op zo kort mogelijke termijn. We moeten creatief zijn met elkaar. Ik heb dus ook echt gevraagd om onorthodoxe oplossingen. Daar horen die tijdelijke woningen dus heel nadrukkelijk bij. Het Rijksvastgoedbedrijf is daar al mee bezig. Dat gaat daar de komende maanden ook mee door. Het gaat dus deels om het in beeld brengen van de locaties die we hebben en welke grond van het Rijksvastgoedbedrijf daar eventueel geschikt voor zou kunnen zijn. Het gaat er ook om hoe de juridische en financiële kaders eruitzien. Net als bij veel van dit soort dingen, is het helaas net iets complexer dan alleen maar een plek aanwijzen en de woningen daar neerzetten. Maar er wordt heel erg hard aan gewerkt.

Ik hoop dat we dit jaar al de eerste stappen zullen zetten. Dat betekent dat er een locatie is en dat we in de eerste helft van 2022 een veel completer beeld en een plan hebben. Dat is inclusief kijken of er bepaalde knelpunten zijn die we nog weg moeten werken. Daarmee geef ik ook invulling aan de motie van uw Kamer. Het is inderdaad een aanpak die zich nu richt op de statushouders, omdat te veel statushouders plekken bezet houden in de azc's, zoals de heer Koerhuis zei. Maar het is wel een aanpak die ook voor andere groepen interessant is. Dat zeggen gemeenten ook. We kunnen die in eerste instantie misschien inzetten voor statushouders, maar verschillende gemeenten hebben verschillende groepen waarvoor ze graag snel stappen willen zetten, bijvoorbeeld studenten of dak- en thuislozen. Er zijn allerlei categorieën van mensen die met spoed huisvesting nodig hebben voor wie dit een goede stap zou zijn.

De aansluiting op het elektriciteitsnet is inderdaad een knelpunt. Soms is de bouwtijd van flexwoningen zo kort dat de nutspartijen het eigenlijk niet kunnen bijbenen. Dit type bouw, de zogenaamde conceptuele bouw, vraagt eigenlijk om een andere procedure. Daar zijn we naar aan het kijken. Ik kijk samen met andere overheden, met de woningbouwers, met NEPROM, hoe we die processen kunnen versnellen. Daar zijn de netbeheerders natuurlijk ook bij betrokken; die zijn daar hard voor nodig. Zij zeggen ook weer – daar hebben ze natuurlijk gelijk in – dat hoe eerder zij betrokken worden bij de plannen voor lokale en regionale nieuwbouw, hoe meer zij daar in hun planning rekening mee kunnen houden. Het gaat dus echt wel om de vraag hoe je die samenwerking organiseert. Nutsbedrijven zeggen er wel bij dat ze echt last hebben van een personeelstekort. Daar hebben veel sectoren last van, maar dat speelt bij hen heel specifiek.

Maar ik ben wel blij dat ze heel constructief proberen mee te denken en meedoen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Nog even over het rijksvastgoed en de juridische kaders waar de Minister het over heeft. Rijksvastgoed inzetten voor de problemen die we hebben, is hartstikke goed. Daar staat GroenLinks heel erg achter. Ik ben wel nieuwsgierig naar de verhouding tussen Rijk en gemeentes. Moeten bijvoorbeeld de juridische kaders van het bestemmingsplan worden aangepast? Wat nou als het Rijk vindt dat het een goed idee is om ergens een heleboel woningen neer te zetten, terwijl de gemeente er geen zin in heeft, of andersom?

Minister **Ollongren**:

Het idee bij het Rijksvastgoedbedrijf is nou juist dat de grond niet in bezit is van de gemeente, maar van het Rijk. Desalniettemin zul je het wel in samenwerking moeten doen. Je kunt de plek wat makkelijker aanwijzen, maar je hebt wel te maken met de normale wet- en regelgeving, ook vanuit de gemeente, waar bestemmingsplannen of andere zaken inderdaad een rol bij kunnen spelen. Maar het genereert wel snelheid als het Rijksvastgoedbedrijf de grondeigenaar is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Met het laatste stukje van het antwoord van de Minister ben ik het eens: als de grond in bezit is van het Rijksvastgoedbedrijf helpt dat heel goed om gemeentes hierin te faciliteren. Maar ik heb eerder Kamervragen gesteld over wat er in Oegstgeest is gebeurd, met de aanschaf van een oud beschermdwonenpand door het COA en het Rijksvastgoedbedrijf. Daar is het iets minder succesvol verlopen, omdat het enigszins buiten de gemeente om is gegaan. Ik wil de Minister dus wel op het hart drukken dat we dit moeten doen om gemeentes te faciliteren.

Minister **Ollongren**:

Dat voorbeeld ken ik niet. Althans, ik ken het voorbeeld wel, maar ik wist niet dat dit daar heeft gespeeld. Daarom zeg ik ook: je moet het wel in overleg met de gemeente doen. Soms is dat niet makkelijk. Ik heb ook alle begrip voor het COA, dat soms heel snel moet proberen te handelen. Dan een vraag van de heer Kops over een zorgcomplex dat nu wordt gebruikt voor noodopvang. Hierop zou ik in meer algemene zin willen antwoorden dat gemeentes hun woonplannen natuurlijk willen realiseren. Tegelijkertijd willen gemeentes gelukkig ook een stap naar voren zetten voor het tijdelijk opvangen van asielzoekers. Naar mijn beste weten is dat precies wat hier is gebeurd: een tijdelijke opvangfunctie in afwachting van het kunnen realiseren van de zorgappartementen in dat specifieke gebouw. Het gaat dus om een tijdelijke toepassing voor opvang.

De heer **Kops** (PVV):

Het is een enorme puinhoop op de woningmarkt. Mensen staan jarenlang op de wachtlijst. Mensen die scheiden worden soms zelfs letterlijk doorverwezen naar de daklozenopvang. Maar als het gaat om de huisvesting en opvang van statushouders wordt continu alles uit de kast getrokken; alles! Dan is opeens alles mogelijk. Dan zegt de Minister: we hebben flexwoningen, want die statushouders moeten snel een tijdelijke woning krijgen. Het Rijksvastgoedbedrijf doet mee. Dan komen er opeens allerlei creatieve oplossingen uit de hoge hoed voor de opvang en huisvesting van statushouders. Dan is mijn vraag: waar is die creativiteit de afgelopen jaren geweest voor de Nederlanders, voor de Nederlandse woningzoekenden? Dus nogmaals de vraag: waarom kan opeens alles en wordt men heel creatief, ook de VVD, de heer Koerhuis hier, als het gaat

om statushouders, en waarom kan dat niet als het gaat om de Nederlanders? Want die wachten en wachten maar.

**Minister Ollongren:**

Het beeld dat de heer Kops schetst, is denk ik een karikatuur van de werkelijkheid. Er zijn heel veel mensen die wachten op een woning. Dat zijn heel veel verschillende groepen. De heer Kops noemde ze overigens zelf allemaal op: ouderen en jongeren, gezinnen en studenten. Dat is allemaal waar. Eén van die groepen is de groep statushouders. Voor al die groepen moeten gemeenten, woningbouwcoöperaties en ontwikkelaars enorm hun best doen. Wij moeten ook ons best doen. Voor al die groepen hebben wij ook aandacht. Het kabinet heeft gezegd toen het rapport uitkwam over de daklozen: dat kunnen we op die manier niet in Nederland laten voortbestaan. Toen de studentensteden overliepen met te veel studenten gebeurde hetzelfde. Toen hebben we een actieplan voor studentenkamers gemaakt. Al die groepen verdienen dus aandacht. Al die groepen hebben in zekere zin last van hetzelfde probleem, namelijk de krapte op de woningmarkt. In de kern is dat dus wat we moeten aanpakken.

**De heer Kops (PVV):**

Feit is dat als het om statushouders gaat, alles uit de kast wordt getrokken. Neem bijvoorbeeld het voormalige Fletcher Hotel in Emmen. Daar zouden zorgappartementen komen. Maar we hebben dan heel veel zogenaamde vluchtelingen in Ter Apel en opeens worden de plannen gewijzigd, waardoor die gelukzoekers daar in Emmen opgevangen worden. Opeens kan alles, als het maar gaat om statushouders. Ik wil de Minister iets vragen. Feit is dat statushouders, nadat zij die status hebben ontvangen, binnen een streeftermijn van veertien weken een woning krijgen. Binnen veertien weken! Ga dat maar eens uitleggen aan een Nederlandse woningzoekende die minimaal tien jaar op de wachtlijst staat. Dat valt toch niet uit te leggen aan die Nederlander? Dat moet de Minister toch met de PVV eens zijn? Die statushouder krijgt binnen veertien weken een woning en die Nederlander met een beetje geluk na tien jaar. Dat kan toch niet?

**Minister Ollongren:**

Om te beginnen maak ik echt bezwaar tegen de term «gelukzoekers». Ten tweede gaat het om mensen die een status krijgen. Dat zijn dus vluchtelingen die gewoon een vergunning krijgen om hier te blijven. Een te groot deel van hen moet noodgedwongen in azc's blijven. Waarom? Omdat ze überhaupt geen woningaanbod krijgen. Voor een in een azc gevestigde statushouder, geldt dat je één aanbod krijgt. Dat is het. Het is de bedoeling dat dat binnen veertien weken gebeurt, maar dat lukt niet. Anders hadden we nu niet die achterstanden. De situatie in de werkelijkheid is echt heel anders dan de heer Kops schetst. Ik kom nog even terug op de vraag waar het om ging. Het gaat over tijdelijke opvang op een plek die straks volgens de plannen van de gemeente zal worden omgetoverd tot een voorziening voor zorgbehoevende ouderen, de zogenaamde zorgappartementen. Voorzitter. De heer Grinwis vroeg aandacht voor het versnipperde beleid. Dat heeft een beetje een samenhang met wat ik net zei over al die verschillende groepen. De heer Grinwis verwees naar een aantal bevindingen van onder andere het Leger des Heils en het rapport van Bernard ter Haar. Hij zei: je moet eigenlijk niet per aandachtsgroep kijken, maar een veel integralere oplossing kiezen. Daar ben ik het helemaal met de heer Grinwis eens. Als je dat niet doet, krijg je dat verdringingseffect van de ene groep op de andere groep. Dat is niet goed. Dat rapport, Een thuis voor iedereen, is naar de Kamer gegaan. Ik heb het gehad over dit rapport met de Ministers van VWS, SZW, JenV en OCW en alle daarvoor benodigde bestuurders van de VNG, het IPO en Aedes. We hebben erover

gesproken hoe we hiermee aan de slag moeten gaan. Er is ook een kwartiermaker voor aangesteld. We willen de Kamer begin volgend jaar informeren over de uitwerking van dat rapport. Ook dit is iets waarbij wij proberen zo veel mogelijk klaar te leggen, zodat het nieuwe kabinet daar een vliegende start mee kan maken.

Dan kom ik op de arbeidsmigranten. Onder andere de heer Bisschop vroeg daarnaar. Dit is wel een specifieke aandachtsgroep, omdat het gaat over mensen die het liefst dicht bij de werkplek gehuisvest willen worden. Dat is logisch, maar dat lukt lang niet altijd. Het gaat over tijdelijke, wisselende periodes. Die zijn niet altijd even lang, maar wel altijd tijdelijk. Heel vaak regelt de werkgever het. Vaak worden daarvoor vakantieparken ingezet. Pas als een arbeidsmigrant zou besluiten om wat langduriger in Nederland te blijven, is een stap naar een meer reguliere woning voor de hand liggend. Ik denk dat net in het interruptiedebat wel duidelijk werd dat heel veel arbeidsmigranten in Nederland nodig zijn om de economie op gang te houden. In allerlei sectoren speelt dat. De heer Bisschop zei dat zelf ook. Maar de huisvesting moet echt beter; ik roep het rapport van de heer Roemer in herinnering. Dat is de reden dat wij vanuit de beschikbare middelen twee keer 50 miljoen beschikbaar hebben gesteld voor huisvesting van aandachtsgroepen. Daar maken arbeidsmigranten nadrukkelijk deel van uit. Vorige week heb ik een brief naar de Kamer gestuurd over de verdeling van die nieuwe middelen. Ook daar zitten middelen in voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De bedoeling is om dit geld in te zetten in lijn met de aanbevelingen van de commissie-Ter Haar.

Mevrouw Bromet en anderen vroegen naar de daklozen. Het is best lastig om een heel precies beeld, een compleet overzicht, te krijgen van het aantal daklozen. Gemeenten hebben geen volledig zicht op hen. Het CBS werkt met schattingen. De laatste schatting was 32.000. Onder mijn collega, de Staatssecretaris van VWS, valt de bredere aanpak van dak- en thuisloosheid. Hij heeft een monitor onder de centrumgemeenten uitgezet om een beter beeld te krijgen. De centrumgemeenten hebben zo'n 23.000 dak- en thuislozen in beeld. Daarvoor moeten verschillende vormen van beleid worden ingezet: beschermd wonen, vrouwenopvang. Dat laatste zit overigens niet in die monitor, maar dat zijn manieren om de ergste nood te lenigen.

De aandachtsgroepen heb ik al gehad. Dan was er nog een vraag die zag op de flexpools. Die flexpools bestaan sinds mei 2020. Er is toen samen met de provincies en de gemeenten een regeling uitgewerkt en geld verdeeld. Daar wil ik eigenlijk mee doorgaan. Ik heb in de brief van vorige week voorgesteld dat wij die flexpools continueren de komende kabinetsperiode. Daar is 80 miljoen voor beschikbaar, vier keer 20 miljoen om precies te zijn. Dat is in overleg met de medeoverheden te verdelen in een vervolgregeling, die in de eerste helft van volgend jaar gereed kan zijn. Voorzitter, ik hoop dat ik daarmee alle vragen rondom bouwen en wonen heb gehad. Mocht iemand nog iets missen, dan vermoed ik dat dat nog komt onder het blokje overig.

**De voorzitter:**

De heer Geurts heeft een vraag.

**De heer Geurts (CDA):**

Dank aan de Minister voor haar beantwoording rondom dak- en thuislozen. Nou heeft de Minister op 24 juli aan mijn collega Heerma de toezegging gedaan dat zij zo spoedig mogelijk in gesprek zou gaan met het Leger des Heils over maatschappelijk vastgoed. Daar staat nog een zinnetje achter, iets over het uniform van het Leger des Heils, maar dat zal een grapje van de voorzitter zijn. Heeft de Minister dat gesprek met het Leger des Heils al gehad?

**Minister Ollongren:**

Ik herinner mij dat heel goed. Er wordt nu nagegaan bij het departement of er een gesprek is geweest met het Leger des Heils. Ik kan u wel zeggen – zo slecht is mijn geheugen nou ook weer niet – dat ikzelf dat gesprek niet heb gevoerd. Ik moet even nagaan of dat op ambtelijk niveau is gebeurd.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik heb een hele concrete vraag. In juni hebben alle EU-landen een verklaring ondertekend om dakloosheid voor 2030 te beëindigen. We horen de Minister nu alleen maar zeggen: dakloosheid is heel erg; we weten niet precies hoeveel mensen er dakloos zijn. Maar wat gaat de Minister doen? Wil ze dit doel behalen? Wil ze dit nu eindelijk prioriteit geven? Is die «housing first»-gedachte uitgewerkt? Is er ook maar enigszins een beeld van hoe we dit gaan doen?

**Minister Ollongren:**

De vraag was hoeveel daklozen er zijn. Daar probeer ik een antwoord op te geven. Het kabinet heeft vanaf het moment van het onderzoek gezegd dat we hier graag iets aan willen doen, dat we het niet acceptabel vinden dat er zo veel mensen in Nederland dakloos zouden zijn. Daar heeft de collega van VWS, Staatssecretaris Blokhuis, het voortouw in, maar dat hele rapport-Ter Haar, het beschikbaar stellen van middelen en het overleg met de gemeenten zien er juist op dit hele probleem te verhelpen. Het is belangrijk om het te monitoren en daarom is het ook belangrijk om die aantallen beter te kennen. Dan kun je meten of het werkt. We zijn er nog niet, maar het heeft volop de aandacht. Ik hoor net dat het overleg met het Leger des Heils heeft plaatsgehad op hoog ambtelijk niveau. De dg heeft dat gesprek afgelopen vrijdag gevoerd. De uitkomsten ken ik nog niet, maar ik zal zorgen dat de Kamer daarover wordt geïnformeerd.

Er waren een aantal vragen en opmerkingen over het Volkshuisvestingsfonds. Ik begin bij de heer Boulakjar, die terecht opmerkte dat we pas net gestart zijn met de toekenningen. Het fonds bestond uit 450 miljoen euro en daar was veel animo voor. Er zijn veel aanvragen ingediend en er kon voor 450 miljoen worden toegekend. Met die toekenning kunnen in totaal bijna 22.000 woningen in kwetsbare gebieden in verschillende gemeenten in Nederland worden verbeterd. Dat geldt niet alleen voor de woningen, maar voor de hele leefbaarheid, want daar ziet het fonds juist op. De gemeenten die projecten toegekend hebben gekregen, hebben twee jaar de tijd om daarmee aan de slag te gaan. Het gaat om herstructurering. Dat is echt ingewikkeld. Dat is bijna nog ingewikkelder dan gewoon woningen bouwen.

Het is heel belangrijk – mevrouw Beckerman zal de eerste zijn om dat te onderkennen – dat de bewoners goed worden meegenomen in de planontwikkeling, want het gaat natuurlijk over bewoonde wijken in Nederland. Dat betekent dat de eerste concrete resultaten nog even op zich laten wachten. Ik verwacht dat we daar pas over twee jaar beter zicht op hebben. Het is wel mijn voornemen, en dus ook van het departement, om de Kamer periodiek te informeren over de voortgang van het Volkshuisvestingsfonds.

Ik wil hier echt onderstrepen dat er sprake is van een hele intensieve samenwerking tussen alle partijen die deel uitmaken van die projecten, niet alleen de gemeenten, maar ook heel nadrukkelijk de bewoners, onderwijsinstellingen, bedrijven, woningbouwcorporaties et cetera et cetera. Gelukkig hebben de gemeenten elkaar al gevonden. Zij hebben een alliantie gesloten in zestien stedelijke vernieuwingsgebieden. Mijn ministerie werkt nauw samen met hen in het kader van het programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Ook al duurt het een paar jaar voordat je de resultaten daarvan ziet, het is wel heel belangrijk om alvast te leren van de eerste keer dat we het Volkshuisvestingsfonds op die manier toepassen. Ik vind met de heer

Nijboer dat het heel mooi zou zijn als er een vervolg kan komen van het Volkshuisvestingsfonds. Nogmaals, het was overtekend, zwaar overtekend zelfs, dus dat betekent dat er nog veel meer gemeenten zijn in Nederland met goede plannen. Het instrument voorziet dus in een behoefte. Daarom kwam het er ook. Ik was er, zoals de heer Nijboer weet, dan ook heel enthousiast over om het zo te doen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik heb een simpele, maar misschien wel technische, vraag. Het was zo succesvol dat het overtekend is. Welk bedrag is gemoeid met die overtekening? Hebt u dat scherp?

Minister **Ollongren**:

Je kunt het op twee of drie manieren definiëren. Je zou kunnen kijken naar het totaal aantal ingediende projecten, maar je zou misschien nog beter kunnen kijken naar het totaal aantal ingediende projecten met een oordeel dat helemaal positief is of dat positief is met de nodige kanttekingen. Het is dus afhankelijk van de definitie. Volgens mij ligt er voor 150 miljoen aan goedgekeurde projecten op de plank en voor iets meer dan 200 miljoen aan projecten waarbij deels nog een aanpassing in het projectvoorstel zou moeten worden gedaan. Ik denk dat het om nog meer geld gaat als je ook de niet-goedgekeurde projecten meetelt, maar die zijn natuurlijk minder relevant.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De Minister heeft natuurlijk gelijk. Als je het 1 januari openstelt, dan staan die huizen er niet direct; dat snapt iedereen. Maar als je het per 1 januari weer sluit – het is eigenlijk al gesloten, want het is overtekend – dan komt er de komende jaren ook niks extra's bij. Daarom wil de Minister dat fonds doorzetten. Ik heb een hele simpele vraag: waarom is dat niet gebeurd?

Minister **Ollongren**:

Het simpele antwoord is natuurlijk: vanwege de demissionaire status van het kabinet. Maar dan zal de heer Nijboer tegen mij zeggen «ja, maar u heeft wel andere voorstellen gedaan voor de woningbouw» en daar heeft hij helemaal gelijk in. Dan is mijn antwoord meer...

De **voorzitter**:

Fijn trouwens dat u uw eigen interrupties doet. Dat scheelt ook weer tijd.

Minister **Ollongren**:

Het scheelt ook interrupties. Dit is een kwestie van: we wilden echt wel een aantal stappen zetten rondom de woningmarkt en de volkshuisvesting. Dit fonds – ik zal het nog een keer zeggen – is echt een prachtig fonds en voorziet in een behoefte. Maar het voorziet niet zozeer in nieuwe woningen maar gaat over bestaande woningbouw die wordt verbeterd. Ik wil niet zeggen dat dat minder urgent is, maar we hebben ervoor gekozen de woningbouw vol door te laten gaan. Het Volkshuisvestingsfonds is eigenlijk net begonnen, dus die keuze is gemaakt. Uiteindelijk moet je ergens kiezen, maar ik heb niet nagelaten om dit zeer warm aan te bevelen bij de onderhandelende partijen. Ik hoop dat het daar in voldoende mate heeft doorgeklonken. Nogmaals, als ik een weg zou vinden, zou ik graag daarmee door willen gaan.

De heer **Nijboer** (PvdA):

We zitten bij de woonbegroting om zo'n weg te vinden. Het komt heel vaak voor dat bewindspersonen niet enthousiast zijn over voorstellen, maar hier is de Minister zelf ook enthousiast over. Dus ik wil haar toch uitnodigen om te kijken hoe we dat dan kunnen doen. Wij hebben verschillende dekkingsopties genoemd. Dat kan door verhogen van de



winstbelasting – zo zijn ook de hogere zorgsalarissen gedekt in de motie van SP en ChristenUnie – maar dat kan ook door de jubelton af te schaffen; dat ligt wat meer op woongebied. Het kan ook op andere manieren. De expatregeling is vorige week nog in stemming gebracht. Ik vind het ook prima om die af te schaffen; daar zijn ook heel veel partijen voor. Dus ik ben heel erg bereid om voor dit belangrijke doel, namelijk leefbare wijken en steden, maar ook een leefbaar platteland, geld te vinden. Ik heb net al drie opties genoemd en heb er nog wel drie liggen, of ook nog wel tien – ik ben immers ook financieel woordvoerder. Dus als de Minister daartoe bereid is, dan ben ik graag bereid om dat mogelijk te maken. Ik ben dus op zoek naar waar dan de ruimte zit.

**Minister Ollongren:**

Ik heb de heer Nijboer natuurlijk goed gehoord bij de behandeling van het Belastingplan, maar toen heeft de heer Nijboer ook van het kabinet gehoord dat zijn dekkingsvoorstellen niet op de steun van het kabinet kunnen rekenen. Dan zullen we dus een andere manier van dekken moeten vinden. Ik heb goed gezocht in de plooiën van mijn begroting, maar daar heb ik het helaas niet. Anders had ik het echt zelf voorgesteld.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Nee, daar staat alleen de huurtoeslag op. Daar wil ik niet in snijden; dat is logisch. De begroting van de Minister van Wonen is niet zo groot. Het woonprobleem is groter dan wat het demissionaire kabinet nu doet. Het is dus logisch dat het elders vandaan moet komen. Volgens mij komt het dan toch aan op de missionaire Kamer en niet zozeer op het demissionaire kabinet. Want ook wat de jubelton betreft was de heer Vijlbrief helemaal geen persoonlijke tegenstander – ik zat bij dat debat – maar wilde de VVD het niet hebben. Dus dan ligt het toch een beetje aan de Kamer om dat mogelijk te maken, denk ik. De Minister heeft in ieder geval gezegd dat zij er inhoudelijk welwillend tegenover staat – in ieder geval tegenover het Volkshuisvestingsfonds – en dus zal ik proberen om daar voor de stemming over de begroting toch verandering in te brengen.

**Minister Ollongren:**

Nou, dat klinkt veelbelovend.

Dan ga ik graag verder met de vragen over de huren, betaalbaarheid et cetera. Hoe kan het ook anders, ik begin met de vragen van mevrouw Beckerman. De SP benadert het altijd van de kant van de huurder, maar ik benader het ook altijd van de kant van het inkomensbeleid en de koopkracht. Ik ga ervan uit dat het gesprek daarover ook aan de formatietafel door de formerende partijen gaat worden gevoerd of wordt gevoerd. De voorzitter had het al over de stokpaardjes. Een stokpaardje van mijn kant is dat de huurbevriezing – of sowieso alles wat je doet met de huren – een effect heeft op de investeringsmogelijkheden. Daarom moeten we ook een financiële tegemoetkoming regelen op het moment dat je iets aan de huurkant doet. Dat hebben we ook gedaan ten aanzien van de huurbevriezing. Voor de huurders bestaat er natuurlijk ook de huurtoeslag. Voor huurders in een kwetsbare positie hebben we in principe dát instrument, of nog gerichtere maatregelen als mensen echt in de problemen komen. Op dit moment heeft dit demissionaire kabinet dus geen verdere plannen dan de plannen die we als Kamer en kabinet samen al tot uitvoering hebben gebracht, namelijk een huurverlaging voor de laagste inkomens, een huurbevriezing voor iedereen gedurende één jaar en een beperking van de huurprijsstijging.

De kostendelersnorm werd door verschillende Kamerleden naar voren gebracht, onder anderen door mevrouw Den Haan en mevrouw Van der Plas. Volgens mij heb ik het volgende al eerder geantwoord, maar ik zeg het nog een keer. De Minister van SZW heeft de Kamer in mei van dit jaar de verkenning naar een andere vormgeving van de kostendelersnorm

gestuurd. Hij heeft daarbij aangegeven dat een andere vormgeving een wetswijziging vereist, die zorgvuldige voorbereiding vergt. Er moet heel goed gekeken worden naar de uitvoerbaarheid en naar de effecten voor de rechtspositie van uitkeringsgerechtigden. In die brief heeft het kabinet dus ook geschetst dat het aan een nieuw kabinet is om deze afweging te maken, uiteraard samen met de Kamer. De Kamer is tenslotte medewetgever. Bovendien heeft de Kamer de verkenning naar een nieuwe vormgeving – dat stuk van de Minister, collega Koolmees – controversieel verklaard. Dat is gewoon de feitelijke situatie. Dit kabinet komt niet meer met voorstellen voor een andere vormgeving van de kostendelersnorm. Dan de huurprijzen en de prijsopdrijvende praktijk. Ik dacht dat het de heer Boulakjar was die daarnaar verwees. We hebben daar inderdaad berichten over gezien. Ik vind dat niet fraai, net als de heer Boulakjar. Maar we hebben op het departement eigenlijk geen precieze gegevens over hoe vaak dat dan zou voorkomen en of dat prijsopdrijvende effect er is. Het is heel lastig om dit inzichtelijk te maken. Verhuurders en huurders bepalen natuurlijk samen de huurprijs. Daar zit de overheid niet tussen, om het zo maar te zeggen. Maar ik vind het heel belangrijk, samen met de heer Boulakjar, dat er een goede en betaalbare middenhuursector is. Ik heb ook al tegen de Kamer gezegd dat ik wil gaan testen hoe een prijsregulerende maatregel in de vrije sector eruit zou komen te zien. Daar wil ik zogenaamde botsproeven gaan doen; dat weet de Kamer. Dat kan helpen om deze praktijken tegen te gaan als het nodig is.

Dan de zogenaamde nep-sociale huur. Mevrouw Beckerman en de heer Grinwis stelden daar vragen over. Ik herken die signalen. Ik wil inderdaad dat de sociale huur ook beschikbaar is voor de doelgroep die sociale huur nodig heeft. Daarvoor wordt er tenslotte gebouwd. De sociale huur moet op termijn dan niet via allerlei constructies alsnog onbetaalbaar worden. Dat vind ik onwenselijk. Ik heb contact met de gemeenten, Aedes en andere stakeholders om te proberen deze kwesties wat beter in beeld te krijgen en om scherper te kunnen duiden of we daar maatregelen tegenover moeten gaan stellen. Dat onderzoek loopt. We ronden dat vóór de zomer af. Het nieuwe kabinet kan daar dan zijn voordeel mee doen en met voorstellen komen.

De heer Koerhuis verwees naar het voorstel, dat nu ook in de wetgeving zit, om het recht op huurtoeslag te veranderen. Bij het voorstel over verworven recht is aangesloten bij de reactie op de motie van de leden Ladders en Van Weyenberg over quick fixes in de huurtoeslag. Met dit voorstel wordt de doelgroep verruimd om schrijnende situaties te voorkomen. Als je daar weer een andere grens tegenover zou stellen, zou die ook weer arbitrair zijn, misschien weer vragen oproepen en in individuele gevallen ook tot schrijnende situaties kunnen leiden. Ik moet er wel bij vermelden dat ervoor is gekozen om uitvoeringstechnisch het zo eenvoudig mogelijk te maken. Dat is de reden van het voorstel zoals het nu luidt.

Het tweede deel van de wijziging gaat over de leeftijdsgrens voor kinderen van statushouders. Het kabinet zegt daarover dat het stellen van een leeftijdsgrens hoe dan ook arbitrair is. Zoals het nu is, werkt het niet, want we hebben gewoon gezien dat het fout gaat. Als je een grens stelt, kies dan voor meerderjarigheid, zeggen wij. Dat is dan een soort logisch moment. Maar dat betekent niet dat mensen dan al die tijd niks moeten doen. De IND heeft inmiddels een en ander in de servicebrief opgenomen, zodat ouders, zodra een kind geboren is, de juiste stappen kunnen zetten en de status snel kan worden geregeld. Het is dus niet zo dat dat daarmee moet blijven liggen.

De heer Geurts en anderen vroegen naar de tijdelijke huurcontracten. Meneer Geurts verwees ook naar een artikel in de Volkskrant. Het kabinet heeft de Kamer afgelopen zomer geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie Wet doorstroming huurmarkt. Daaruit blijkt inderdaad een aantal neveneffecten. Daar zijn trouwens ook huurders en de Woonbond bij

betrokken. We willen opties uitwerken om ongewenste neveneffecten tegen te gaan. Dat zijn bijvoorbeeld negatieve effecten op de leefbaarheid van de wijken, doordat er hele snelle doorstroming is en dat soort zaken. Er ligt voldoende materiaal. We hoeven niet nog een onderzoek te doen naar het gebruik van tijdelijke huurcontracten, maar het gaat erom dat we bij de uitwerking op zoek gaan naar de juiste balans tussen belangen van huurders en verhuurders. Het uitgangspunt daarbij zou moeten zijn – ik denk dat de Kamer dat ook vindt – dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm zijn. Ik denk dat dit heel belangrijk is. In bepaalde specifieke groepen kan er een hele goede reden zijn om reguliere en tijdelijke contracten juist wel te kunnen aanbieden, maar die zouden niet de norm moeten zijn. We moeten dat goed blijven monitoren. Ik blijf daarover ook in goed overleg met de sector.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Voor een verhuurder is het gewoon buitengewoon aantrekkelijk om tijdelijke contracten aan te bieden. Immers, als het contract afgelopen is, kan hij de huur onbeperkt verhogen. Als hij de woning weer vrij wil opleveren, valt die woning binnen twee jaar vrij als je een tweearig contract hebt. Een niet-verhuurde woning levert meer op dan een woning in verhuurde staat. We kunnen overleg hebben met de sector, maar is de Minister bereid om met een plan te komen waardoor het voor de verhuurders aantrekkelijk wordt om ook gewoon woningen permanent te verhuren? Anders vraag je een goede intentie, en zelfs mevrouw BlackRock gelooft niet in de goede intenties.

Minister **Ollongren**:

Dus wat is de vraag van de heer Omtzigt?

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Wil de regering met een vergelijking komen tussen hoe aantrekkelijk het voor een verhuurder is om een woning tijdelijk te verhuren, en hoe aantrekkelijk het voor hem is om een woning permanent onder huurbescherming te verhuren? Want als dat tweede onaantrekkelijker is ... Ik gaf een aantal voorbeelden van waarom dat onaantrekkelijker is. Je kunt de woning namelijk niet leeg opleveren als je die verkoopt. Je kunt de huur niet lekker verhogen. Dus het is voor een heleboel verhuurders financieel buitengewoon aantrekkelijk om met tijdelijke contracten te gaan werken. Is de regering bereid om met een voorstel te komen om die vergelijking te maken, waardoor het ook voor een verhuurder aantrekkelijker wordt om een permanent contract te bieden? Anders vraag je aan Blackstone om iets tijdelijk te doen. Dat werkt niet.

Minister **Ollongren**:

Het is altijd een risico om iets te verabsoluteren in de huidige markt. In de huidige markt is het natuurlijk wel waar wat de heer Omtzigt zegt, dat het aantrekkelijker zou zijn om steeds te werken met tijdelijke contracten, en als die afgelopen weer een nieuw contract te bieden en dan waarschijnlijk de huur weer te verhogen. Dat is natuurlijk niet altijd zo. We hebben bijvoorbeeld in het begin van de coronacrisis, toen veel buitenlandse werknemers Nederland verlieten, ook gezien dat die huurmarkt ook zo weer in elkaar zakt. Die is overigens weer hersteld. Dat is één kant. De andere kant is, wat ik al zei, dat die tijdelijke contracten voor sommige doelgroepen wel degelijk een oplossing zijn.

Maar ik ben het wel met hem eens en ook met anderen die zeggen: het zou niet goed zijn als de tijdelijke contracten het overnemen van de contracten voor onbepaalde tijd. De heer Nijboer heeft dat ook heel vaak gezegd. Ik pleit ervoor om daar een goede en betere balans in te gaan vinden. Dat is in het belang van de huurders. Ik pleit er ook voor om deze mogelijkheid voor specifieke groepen wel te kunnen blijven hanteren. Dat

is waar we naar kijken. Ik ga ervan uit dat het nieuwe kabinet inderdaad ook met voorstellen in die richting zal komen.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Die laatste zin vind ik wel fijn. Ik zou hier graag een toezegging krijgen dat er een brief over die vergelijking komt. Want voor bepaalde groepen is het inderdaad goed. Voor studenten zijn er studentencontracten. Dat snappen we. Daar kun je wat van vinden of daar kun je niet wat van vinden, maar daar zit een zekere logica achter en dat is prima. Maar voor jonge gezinnen die twee jaar in een woning zitten, en dan opnieuw naar een tijdelijke woning voor twee jaar gaan, is het echt zwaar problematisch. Zij weten niet waar ze naartoe kunnen. Ze kunnen geen vaste huurwoning vinden bij de corporaties. Ze hebben te weinig om te kopen en zitten totaal vast. Mensen kunnen soms zelfs geen gezin stichten, niks. Dat vinden we allemaal onwenselijk, maar dat heeft ook met fiscale prikkels te maken en met de overspannen woningmarkt. Daarom doe ik echt een klemmend verzoek. Kom met die vergelijking en kijk welke maatregelen de regering kan nemen om de verhuurder ook fiscaal en op andere manieren te ontmoedigen om dit soort contracten aan te bieden. Of stel het als een voorwaarde dat als je woningen bouwt, je maximaal een bepaald percentage via een tijdelijk verhuurcontract aanbiedt. Met goede intenties gaan we deze woningcrisis namelijk niet oplossen.

Minister **Ollongren**:

Grosso modo ben ik het eens met wat de heer Omtzigt zegt, denk ik. Ik verwijs hem wel even naar die evaluatie. Het kan heel goed dat hij daar geen kennis van heeft kunnen nemen, maar de evaluatie van die tijdelijke contracten ligt in de Kamer. Die evaluatie laat de plussen, maar ook de minnen zien. De minnen schetst de heer Omtzigt net. Dat is natuurlijk precies waar het niet voor bedoeld is; dat snappen we allemaal. Je wilt die mensen niet op deze manier met dit soort enorm hoge vaste lasten opzadelen. Dat ligt er dus eigenlijk wel. De fiscale kant zou je dan nog nader moeten bezien, maar ik denk dat een volgend kabinet hier op basis van die evaluatie best stappen in kan zetten. Ik weet niet of het nou heel veel toevoegt om er nog een brief over toe te zeggen, gegeven al het materiaal dat er al ligt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het vorige kabinet heeft die tijdelijke contracten mogelijk gemaakt omdat ze zeiden: dan komt er meer woonruimte bij, want dat maakt het makkelijker om woonruimte beschikbaar te stellen. Dat doel is niet gehaald. Dat is gewoon klip-en-klaar. Wat er nu wel gebeurt, is dat jonge stellen, jonge gezinnen, op de laatste dag van de opzegtermijn te horen krijgen dat ze er over een maand uit moeten, en tegelijkertijd hun huis alweer op Pararius zien staan voor € 250 per maand erbij. We kennen allemaal de voorbeelden. Dat is een drama voor de mensen die het betreft, maar ook voor de wijken. Want als jij daar een jaar of twee jaar gaat zitten, waarom zou je dan de tuin mooi houden? Waarom zou je dan investeren in je contacten in de wijk? Dit is heel pervers. Ik vind het dus toch erg makkelijk om ook dit weer vooruit te schuiven tot na de formatie, want het is zó ongelofelijk dramatisch en ingrijpend.

Minister **Ollongren**:

Er zijn zeker situaties die onwenselijk zijn. Excessen zullen ongetwijfeld voorkomen, maar de evaluatie die er ligt – ik verwijs de Kamer er toch nog een keer naar – schetst een iets genuanceerder beeld, met plussen en minnen. De gemeenten hebben al best veel instrumenten die ze kunnen gebruiken om te sturen op de woningvoorraad, zoals het maken van afspraken bij bouwprojecten over de vraag of dit soort contracten wel of niet mogelijk moeten worden gemaakt. Ik erken natuurlijk dat het lastig is

om daar ook de juiste balans in te vinden. Als je probeert de ene groep te bedienen maar er een hele krappe woningmarkt is, dan komt er toch zo'n gezin in zo'n tijdelijke huuromstandigheid terecht, wat je eigenlijk helemaal niet zou willen. Dat gebeurt natuurlijk wel. Dus het is best lastig, maar het is niet één groot exces. De vraag is dus hoe je de excessen voorkomt en er toch een huurmarkt is waarin voor een bepaalde doelgroep wel de mogelijkheid bestaat van de tijdelijke contracten.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is gewoon de situatie van voor 2015. Toen kon je al op beperkte schaal met tijdelijke contracten werken. Het is die wet die het nou juist die vlucht heeft laten nemen. De Minister doet alsof het heel complex is, maar het is heel simpel. Als je een vast contract geeft, dan mag de huur in de vrije sector op dit moment elk jaar met 1% plus de inflatie stijgen. Als je een tijdelijk contract geeft, dan kun je er gewoon € 250 bij vragen als je boven de liberalisatiegrens zit. Dat is wat er nu gebeurt. Dat zijn geen excessen. Dat is gewoon bestaand beleid. Dat is wat er op grote schaal gebeurt. Dat gebeurt bij ongeveer 50% van de contracten die via Pararius worden aangeboden. Dan kunnen we wel doen alsof het heel complex is, maar het is eigenlijk supersimpel.

Minister **Ollongren**:

Ik probeer te zeggen dat ik denk dat het, op basis van de praktijk die we nu zien en van de evaluatie die is gedaan, inderdaad verstandig zou zijn om te werken aan een beperking van de reguliere tijdelijke contracten en om het tegelijkertijd wel mogelijk te maken, of misschien zelfs uit te breiden, voor bepaalde doelgroepen. In het begin heb ik daar bij de interruptie van de heer Omtzigt antwoord op gegeven. Ik denk dat dat de zoektocht is. We moeten niet doen alsof dat heel makkelijk is. Wat heel makkelijk zou zijn, is om er gewoon een einde aan te maken. Ik denk dat dat onwenselijk is, maar de excessen waar mevrouw Beckerman het over heeft zouden we wel graag willen beëindigen. Er ligt al heel veel materiaal klaar en ik zal ervoor zorgen dat een nieuw kabinet in ieder geval beschikt over het materiaal. Hopelijk kan het kabinet de Kamer daarvoor dan ook een voorstel doen.

Voorzitter. Dan de leennormen. De heer Bisschop had daar een vraag over. Bij de vaststelling van de leennormen gaan we uit van de betaalbaarheid van de maandelijkse hypotheeklasten. Dat is belangrijk. Het Nibud baseert de berekeningen van de leennormen op de inkomenspositie van eenverdieners. De inkomenspositie van eenverdieners is in de afgelopen jaren iets gewijzigd door de afbouw van de overdraagbaarheid van de heffingskorting. Dat is een hele lichte lastenverzwaring geweest voor deze groep en die geldt niet voor de tweeverdieners. Zonder de correctieve verhoging van de wegingsfactor voor het tweede huishouden zou de leencapaciteit van tweeverdieners op onredelijke wijze worden beperkt, is onze inschatting. De huidige verhoging van de wegingsfactor maakt deel uit van een geleidelijk traject, dat al in 2015 zo is afgesproken.

Dan vroeg mevrouw Bromet naar de hypotheekrenteaftrek. Zoals zij weet heeft dit kabinet de hypotheekrenteaftrek al stapsgewijs afgebouwd. In 2023 zitten we op 37%. En als je hem helemaal zou willen afschaffen? Dat is een hypothetische vraag, die ik dan ook maar beantwoord. De route om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen is het op nul zetten van het aftrektarief of de grondslag. Maar dat is op dit moment een theoretische exercitie, want, nogmaals, in de praktijk is er een geleidelijke afbouw. Daar kun je natuurlijk vervolgstappen in zetten, maar de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat je dat wel zorgvuldig moet doen, vanwege de effecten op de koopkracht, de inkomens, de leencapaciteit et cetera. Dus het is echt theoretisch om het zomaar in één stap te doen. Dat zou denk ik niet kunnen. Het zal ook altijd in samenhang moeten worden gezien met andere fiscale maatregelen. Dat zou dus een heel fiscaal pakket moeten

zijn. Maar dit is allemaal theorie, want het demissionaire kabinet heeft in ieder geval niet het voornemen om daar nog stappen in te zetten. Dat zal mevrouw Bromet niet verbazen.

**De voorzitter:**

Straks de heer Bisschop, maar eerst even mevrouw Bromet op dit punt.

**Mevrouw Bromet (GroenLinks):**

Het klinkt ook niet alsof de Minister het meegegeven heeft als wens voor de nieuwe coalitie. Natuurlijk heeft het heel veel consequenties, maar die zijn ook wel weer beperkt, want de rente staat op dit moment op ongeveer 1% bij tien jaar vast. Qua koopkrachteffecten heeft het dus misschien weinig in zich. Je kunt wachten tot de rente weer verder gaat stijgen; dan wordt het weer veel ingewikkelder. En het heeft misschien wel als gewenst neveneffect dat woningen goedkoper kunnen worden. Graag een reactie daarop van de Minister.

**Minister Ollongren:**

Wat betreft dat laatste punt: er zijn natuurlijk verschillende economen en instituten die dat ook zeggen. Als je verder zou willen verlagen, kun je dat beter doen in de omstandigheid dat de rente relatief laag is; dat ben ik met mevrouw Bromet eens. Ik heb weleens eerder gezegd dat ik het verder bewandelen van het spoor waar dit kabinet nu op zit persoonlijk heel goed zou begrijpen, ook als je kijkt naar de hele woningmarkt. Je probeert dat zo eerlijk mogelijk te maken. Het is nou eenmaal zo dat er insiders- en outsidersproblematiek is. Je moet daarbij heel goed kijken naar de mogelijkheden die verschillende groepen hebben. Maar nogmaals, de vraag van mevrouw Bromet was wat de snelste manier zou zijn. Dat zou dus een directe stap naar nul zijn, maar dat is gewoon niet realistisch.

**De heer Bisschop (SGP):**

Het gaat even over dat verhogen van de leennormen. De Minister legt nog eens uit hoe dat vanaf 2015 stapsgewijs is gedaan. Dat is natuurlijk allemaal bekend. Dat was ook niet mijn vraag. Mijn vraag was: realiseert de Minister zich dat het verhogen van de leennormen bijdraagt aan een opwaartse druk van de huizenprijzen? Als je dat bij de historisch lage rente, plus nog een aantal andere factoren voegt, dan draagt dat misschien bij aan de verklaring waarom die huizenprijzen zo de pan uit rijzen. Mijn vraag aan de Minister is daarom: is zij bereid om te kijken of die verhoging van de leennormen kan worden afgebouwd zodat er in ieder geval een neerwaartse druk op die huizenprijzen komt? Want mensen gaan kijken wat de financieringsmogelijkheden zijn en bieden over de vraagprijs heen. Dat is het proces wat op dit moment gaande is. Ik vraag daarom op dit punt actie van de Minister. Is ze daartoe bereid?

**Minister Ollongren:**

Hier speelt inderdaad een complex van factoren mee. Dat zegt de heer Bisschop trouwens terecht. Hij heeft één factor genoemd. Ik ben best bereid om toe te geven dat het ook een factor kan zijn, zeker. Maar ik denk dat het toch de hele context is, zoals hier de lage rente, waardoor je niet alleen in Nederland, maar eigenlijk in alle westerse landen een enorme druk op de huizenmarkt ziet. Je ziet ook dat de schaarste een prijsopdrijvend effect heeft. Daarbinnen heb je ook nog verschillende oorzaken die allemaal bijdragen aan opwaartse druk. Ik denk dat het om die reden niet voor de hand ligt om, zoals de heer Bisschop zegt, op dit specifieke onderdeel nu stappen te ondernemen. Ik denk dat het verstandiger is dat we in dit kabinet doorgaan met wat we kunnen doen om te zorgen voor meer woningbouw en meer betaalbaarheid in de woningmarkt. Straks, als er een nieuw kabinet komt – en hopelijk is daar bij de formatietafel

aandacht voor – moet je kijken naar het hele complex, dus niet alleen naar het aanbod van woningen maar ook naar inderdaad het hele fiscale pakket. De heer Omtzigt wijst daar ook op. Je moet bekijken hoe dat in elkaar zit en hoe je dat eerlijk, werkbaar en ook in de woningmarkt met een gewenst effect kunt inzetten. Daar zou dit ook een rol kunnen spelen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik vind het een teleurstellende positiekeuze. De Minister legt terecht de vinger op het punt dat het ook te maken heeft met schaarste. Wat doen wij hier? We praten er al de hele dag over. We kijken hoe we die schaarste terug kunnen dringen en hoe we het aantal woningen, de woningbouw, kunnen ophogen. Ik vraag niet aan de Minister om een maatregel te nemen om die lage rente hoger te maken. Dat bevindt zich niet binnen ons machtsbereik, om het zo te zeggen. Maar de Minister kan wel stappen zetten om met een relatief gemakkelijke ingreep net zo goed iets te doen aan de opwaartse druk als gevolg van de verruimde leennormen als aan de schaarste. De Minister zegt: nee, dat moet het volgende kabinet maar doen. Ik vind dat ronduit teleurstellend.

Minister **Ollongren**:

Er zijn heel veel starters in Nederland die graag de woningmarkt op willen. Ik vind dat je voorzichtig moet zijn met starters. Je moet mensen niet onnodig in de financiële krapte of problemen brengen. Maar tegelijkertijd willen we wel graag dat die starters een kans hebben. Het vergt dus een zorgvuldige balans. Dat is heel lastig. Ik denk dat de heer Bisschop en ik het op dat punt nu gewoon niet eens kunnen worden, helaas.

Ik noemde het woord «starters» en kom nu bij antwoorden op een vraag over starters. De heer Koerhuis vroeg naar de overdrachtsbelasting. Hij vroeg hoeveel procent van de starters de kosten koper niet op de bank had staan, althans, als ik zijn vraag goed had begrepen. Om te beginnen – dat vind ik echt wel een mooi resultaat en doel van beleid – blijkt uit recente cijfers van het Kadaster dat het aandeel beleggers in 2021 is gehalveerd ten opzichte van 2020. In 2020 werd 19% van de in Nederland verkochte woningen gekocht door een belegger. In de G4 was dat trouwens nog hoger: 33%. In de eerste helft van dit jaar werd nog maar 8% van de in Nederland verkochte woningen door een belegger gekocht. In de G4 was dat 14%. Dat is dus meer dan een halvering. Dat is het overzicht op dit moment. Ik heb de vraag van de heer Koerhuis gebruikt om even dit antwoord te geven. Ik kan hem daarentegen, omdat ik gewoon geen inzicht daarin heb, niet zeggen hoeveel starters de kosten van de overdrachtsbelasting op hun bankrekening hadden staan c.q. hoe dat voor de starters is gewijzigd vanaf de verlaging van de overdrachtsbelasting. Die gegevens hebben we niet.

Dan borduur ik toch nog even voort op de vraag van de heer Koerhuis over starters. Het kabinet, of beter gezegd mijn ministerie, werkt nog aan een aantal onderwerpen, namelijk aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het bouwsparen en aan de vernieuwde versie van de premie-A-koopwoningen. Dat gebeurt beide op verzoek van de Kamer. Er zijn natuurlijk verschillende manieren om starters te helpen. Het is altijd lastig – dat bleek net ook uit het interruptiedebatje met de heer Bisschop – om aan de ene kant de financiële mogelijkheden voor starters te verbeteren en aan de andere kant niet dat prijsopdrijvende effect te creëren. Daarom heb ik gekozen voor het bouwen van zo veel mogelijk betaalbare huur- en koopwoningen, zodat de druk op de woningmarkt überhaupt vermindert, voor het behouden van betaalbare koopwoningen – denk aan de opkoopbescherming et cetera – en voor het versoberen van de fiscaal gunstige behandeling van eigen woningen. Dat zijn de stappen die wij hebben gezet. We zullen zien waar het volgende kabinet nog mee komt.

Voorzitter. Dan de studieschuld. De heer Van Baarle vroeg ernaar en anderen ook, dacht ik. Kan de wegingsfactor voor studieschulden niet worden verlaagd, vroeg de heer Van Baarle. Niet alleen ik, maar ook deskundigen zeggen dat een nieuwe verlaging van de wegingsfactor echt onverantwoord zou zijn, want daarmee zadel je de oud-studenten – dat zijn ze tegen die tijd – op met een financieel risico. Daar is die groep niet mee geholpen. We hebben afgesproken dat de studieschuld minder zwaar wordt meegewogen dan andere schulden. Dat kan ook, omdat er hele sociale terugbetaalvoorwaarden zijn. We hebben weer een advies gevraagd en gekregen van het Nibud. We hadden het in januari 2021 nog aangepast, ook op advies van het Nibud. Daardoor is voor mensen met een studieschuld de maximaal verantwoorde hypotheek toen toegenomen. Het Nibud zegt ook dat we nu aan de grens zitten van wat verantwoord is. We kunnen die wegingsfactor dus echt niet nog verder verlagen. Dat zou onverstandig zijn.

De heer Koerhuis vroeg over ditzelfde onderwerp naar de registratie bij BKR. Het kabinet gaat niet over de registratie bij BKR. Kredietverstrekkers zijn verplicht informatie op te vragen, dus ook over studieschuld. Oud-studenten moeten die dan opgeven. De hoogte van de studieschuld heeft dus inderdaad wel invloed. Maar stel dat je die niet zou opgeven – ik zou het niemand aanraden – dan krijg je misschien een te hoge hypotheek in verhouding tot je financiële mogelijkheid. Ik zei net al dat de groep daarmee echt niet geholpen is. Een student heeft de mogelijkheid om de gegevens over de studieschuld via DUO in te zien en kan er zelf voor kiezen om die gegevens dan ook te delen met derden voor bijvoorbeeld een hypotheekaanvraag. Daar is verder niets aan gewijzigd. Dat is gewoon de feitelijke situatie.

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

De gemiddelde studielening van studenten maakt enorm uit voor het bedrag dat je kan lenen op de woningmarkt. Bij een gemiddelde studieschuld en een looptijd van een hypotheek van 20, 30 jaar, betekent dat gewoon dat iemand ongeveer € 13.000 minder kan lenen. Dat haalt de startende jongeren enorm naar beneden op de woningmarkt. Laat ik dan in eerste instantie aan de Minister vragen of zij met mij deelt dat het moreel onwenselijk is dat we de jongeren dat aandoen.

Mijn tweede vraag is als volgt. Het klopt inderdaad dat het Nibud een advies heeft uitgebracht. Daarin zegt het Nibud: we kunnen de wegingsfactor niet verlagen, omdat we rekening moeten houden met de mogelijkheid dat de rente op studieleningen gaat stijgen. Deelt de Minister met mij de mening dat de vraag of de rente op studieleningen gaat stijgen, een politieke keuze is? Als we naar de meerderheden in dit huis kijken – een meerderheid heeft uitgesproken dat het leenstelsel überhaupt moet verdwijnen – acht ik de kans niet zo groot dat dat politieke besluit genomen gaat worden. Dus als we dat risico eventjes laten wegvallen met elkaar, deelt de Minister dan met mij de mening dat het gewoon heel erg verstandig is om die jongeren meer kansen te bieden op de woningmarkt?

Minister **Ollongren**:

Ik ben het met de heer Van Baarle eens dat we jongeren zo veel mogelijk kansen op de woningmarkt moeten bieden, maar ik ben het gewoon niet met de heer Van Baarle eens dat je dat zou doen door het abstraheren van de studieschuld. Dat zou echt onverstandig zijn, even helemaal los van enig oordeel dat ik heb over het leenstelsel en de toekomst daarvan. We hebben het stelsel zoals het is. Dat betekent dat oud-studenten met een studieschuld zitten – overigens met heel sociale terugbetaalvoorwaarden, maar het is wel onderdeel van hun financiële huishouding. Je kunt dat er niet helemaal van abstraheren. Je kunt niet doen alsof het er niet is. Ik wil juist jongere starters zo veel mogelijk kansen geven op de woningmarkt,



maar ik wil ze niet iets voorhouden waardoor ze vervolgens in de financiële problemen zouden kunnen komen. Vandaar dat ik het toch verstandig vind, zoals het Nibud ook zegt, om een wegingsfactor te hanteren, maar dan de laagst verantwoorde wegingsfactor.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het verbaast me wel dat de Minister zegt: het percentage starters dat de kosten koper op de bank heeft staan, heb ik nu niet. Dat had ze wel. Ze zou het dus opnieuw uit kunnen zoeken. Dat zou wel aardig zijn richting die starter.

Ik verbaas me er nog meer over dat de Minister zegt: het kabinet gaat niet over de registratie. Dan vraag ik me af hoe mevrouw Van Engelshoven erin zit, als zij zegt: registratie bij BKR gaat niet gebeuren. Klopt het dan niet wat die Minister heeft gezegd? Ik begrijp het niet helemaal. Zou Minister Ollongren daar iets meer over kunnen zeggen?

Minister **Ollongren**:

Op het eerste punt van de heer Koerhuis: de verlaging van de overdrachtsbelasting en een gelijktijdige verhoging voor beleggers wordt op enig moment geëvalueerd. Ik zal in aanloop naar de evaluatie kijken of we dit ook kunnen proberen uit te zoeken. Dan wordt dat punt in ieder geval bij de evaluatie bekend.

Dan de weging van de studieschuld. Ik heb daar gewoon een heel feitelijk antwoord op gegeven. Ik ben mij er ook niet van bewust dat mijn collega daar een andere uitspraak over zou hebben gedaan, eerlijk gezegd.

De **voorzitter**:

We gaan door.

Minister **Ollongren**:

Ja.

De heer Nijboer had nog een vraag gesteld over de Wet opkoopbescherming. Hij is er jammer genoeg niet, maar ik beantwoord de vraag toch maar eventjes. Hij zei: het flippen van woningen neemt toe. Ik verwijs naar de opkoopbescherming. Die helpt natuurlijk, want dan kunnen straks nieuw aangekochte koopwoningen niet worden opgekocht voor verhuur. Het wordt dus sowieso minder aantrekkelijk voor beleggers. Strikt genomen zou verbouwen en doorverkopen nog wel kunnen, maar die 8% overdrachtsbelasting helpt natuurlijk ook weer. We hebben het dus aan twee kanten onaantrekkelijker gemaakt. Ik denk dat juist de beleggers met een kortetermijnperspectief hierdoor geremd worden. Voor hen is het echt minder interessant. De cijfers die ik net opsomde, laten zien dat het in ieder geval in het eerste deel van dit jaar het gewenste effect heeft gehad. We moeten het natuurlijk wel op de wat langere termijn kunnen bekijken, want je weet ook niet precies wat voor effect erin zat. Misschien is er eind 2020 wat extra gekocht, en daardoor weer wat minder in 2021. We hebben dus iets meer tijd nodig om het echt te kunnen beoordelen. Maar de eerste resultaten vallen in ieder geval helemaal niet tegen. Dat in antwoord op de heer Nijboer.

Voorzitter. Ik wil nu eigenlijk verdergaan met het onderwerp energie en verduurzaming. Ik begin met de isolatieaanpak. De heer Grinwis zei: mooi dat ermee gestart wordt, maar het moet eigenlijk langjarig gebeuren en stabiel zijn. We hebben nu middelen voor de jaren 2022 tot en met 2024. Ik weet één ding zeker, namelijk dat de nationale isolatieopgave dan nog niet gereed zal zijn. We hebben tenslotte doelen voor 2030, en trouwens nog verder. Er moeten miljoenen woningen beter geïsoleerd en verduurzaamd worden in Nederland. Ik ben het dus helemaal met de heer Grinwis eens. Ik ben echt heel blij dat we deze stap nu hebben kunnen zetten voor de komende jaren, maar ik hoop inderdaad dat het nieuwe kabinet, met alle klimaatambities, voorziet in een nationaal isolatieprogramma verder dan

dat. Overigens zullen er ook afspraken worden gemaakt met de corporaties over het uitfaseren van woningen met een slecht label. Dus dat maakt ook onderdeel uit van de aanpak.

Dan de vraag: hoe kunnen we zorgen dat de financiële ondersteuning daar komt waar ook de grootste stappen kunnen worden gezet? Dat was een beetje het punt van mevrouw Bromet. Ik denk dat we het programma inderdaad zo hebben ingericht dat we proberen juist die woningen te targeten die echt het allerslechtst geïsoleerd zijn. Daarvoor hebben we natuurlijk wel de gemeenten nodig. Dus we hebben een lokale, gemeentelijke aanpak nodig, zodat de gemeenten de wijken en de woningen kunnen selecteren waar echt sprake is van energiearmoede. Dat zijn de slechtst geïsoleerde huizen waar vaak de mensen met de laagste inkomens wonen, die dan ook nog eens een hoge energierekening hebben. Dat is echt een hele onwenselijke situatie. TNO heeft hier onderzoek naar gedaan. TNO weet ook heel goed waar die energiearmoede zit. Veel gemeenten hebben zelf ook al een infrastructuur, met loketten waar mensen terecht kunnen. Ze krijgen daar dus extra geld voor. En het is echt de bedoeling dat de gemeenten die meest kwetsbare groepen proberen te ontzorgen. Dit gebeurt op de korte termijn door de meest kleine en eenvoudige ingrepen, maar natuurlijk ook door structurele verbeteringen en verduurzaming van juist dat deel van de woningvoorraad.

De heer Kops was niet zo enthousiast over de subsidie voor de hybride warmtepompen. Ik vond het wel een mooie bijvangst dat hij zei: u kunt het beter in de Woningbouwimpuls stoppen. Dat is toch enig enthousiasme van de kant van de PVV voor de Woningbouwimpuls. Dat vind ik heel mooi. Dat is namelijk ook een belangrijk instrument. Desalniettemin vind ik ook de andere subsidie-instrumenten voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving echt dringend nodig. Want die zijn nodig voor de klimaatopgave. Nou, de heer Kops heeft vast ook de afspraken in Glasgow gevolgd en de voorstellen voor de Europese Commissie tot zich genomen. Hij is er misschien wat minder enthousiast over dan ik, maar het is echt nodig om dit soort subsidieprogramma's te hebben om die verduurzaming voor elkaar te krijgen.

Dan een puntenstelsel voor slechte labels. Althans, een strafkorting was volgens mij de gedachte van de heer Nijboer. Ik heb de Kamer al eerder geïnformeerd – volgens mij in maart van dit jaar nog, maar daarna ook nog een paar keer – dat ik aftrekpunten voor de slechte labels wel iets vind wat we zouden moeten overwegen. Je wil vooral dat de huursector verduurzaamt, daarbij rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de verhuurder. Maar het aanpassen van het puntenstelsel is een van de mogelijkheden. Dan krijg je bij een slecht label dus minder punten. Dat is al door het kabinet aangewezen als een route die je zou kunnen nemen. Ik ben ook in gesprek met Aedes over hoe de extra investeringsruimte van 500 miljoen, die nu ontstaat als gevolg van de motie-Hermans, ook kan worden ingezet voor verduurzaming.

Dan de vragen die zijn gesteld over ruimtelijke ordening.

**De voorzitter:**

De heer Omtzigt nog even.

**De heer Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Die aftrek staat in een aantal verkiezingsprogramma's. Die wordt ook door een aantal mensen hier voorgesteld. Die is natuurlijk wat noodzakelijker of dringender geworden nu de gasprijzen enorm hoog zijn. De Minister is daar eigenlijk vrij positief over. Maar is de regering bereid om zelf met een voorstel te komen om deze wijziging alvast in te dienen? Want het puntenstelsel ligt niet vast in de wet. We hebben niet in de wet vastliggen dat je voor elke vierkante meter zoveel punten krijgt en dat je een aftrek krijgt als je geen voedsel kunt bereiden in je eigen woning. Zo gedetailleerd is het namelijk. Het is dus echt aan de regering om dat te doen, en

niet aan de Kamer. Ze heeft die middelen zelfs niet. Is de regering dus bereid om de komende maand een aftrek te regelen voor woningen met energielabel D, E, F of G?

De tweede reden waarom ik dat zeg, is de volgende. Met Aedes gaat het nog wel, in de zin dat woningbouwcorporaties zich redelijk aan de normen houden en ook nog een poging doen om te verduurzamen. Maar er is echt nog wel een probleem met een aantal private verhuurders. Daar kunnen mensen geen kant op. Is de regering bereid om het besluit zodanig aan te passen aan de huurprijzen dat er een aftrek komt voor onzuinige woningen?

**Minister Ollongren:**

Ik antwoordde net dat ik die aanpassing van het puntenstelsel inderdaad als mogelijkheid zie om te zorgen dat verhuurders een extra prikkel krijgen om woningen met slechte labels te verbeteren. Dat zie ik als een begaanbare weg. Daarom loopt dat nadere onderzoek op dit moment. Ik doe dat omdat ik het klaar wil hebben liggen, zodat het volgende kabinet met voorstellen zou kunnen komen. Ik heb zelf, vanuit de huidige demissionaire situatie, geen voornemens om dat voorstel te doen. Maar ik bereid het wel voor. We hebben dat, dacht ik, ook in de kabinetsbrief over de energierekening opgenomen als een traject dat wel ingezet is, maar nog vergt dat er met de Kamer wordt gesproken over een wetswijziging op dat punt. Dat heb ik wel aan een volgend kabinet gelaten.

**De voorzitter:**

We gaan naar het volgende blokje. O, de heer Koerhuis nog.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De Minister zegt dat het kabinet niet gaat over de registratie van de studieschuld. Ik heb het er even bij gepakt. Op 22 april heeft Minister van Engelshoven getweet: «Een BKR-registratie van de studieschuld kan een afschrikwekkende werking hebben, gaan we dus niet doen.» Dan stel ik de vraag nogmaals aan de Minister. Minister van Engelshoven had al toegezegd dat we dit dus niet gaan doen, maar we zien toch dat er opnieuw trucjes worden uitgehaald en dat we dit nu dus toch gaan doen bij de Nederlandse hypotheekdatabase. Ik wil toch graag een toezegging van de Minister dat – ik herhaal – we dit dus niet gaan doen.

**Minister Ollongren:**

Er kan een misverstand zijn. Ik zal dat straks nog even precies uitzoeken. Wat ik al zei: iedereen die een studieschuld heeft, kan die zelf bij DUO inzien. Iedereen kan, als hij een hypotheek aanvraagt, vervolgens zelf besluiten om de hypotheekverstrekker inzage te geven in de studieschuld die geregistreerd staat bij DUO. Ik zou overigens ook adviseren om dat te doen, want het maakt onderdeel uit van je financiële huishouding. Ik zal nog even precies kijken naar de tweet van mijn collega, maar ik geloof niet dat er op dit punt licht zit tussen wat BZK en OCW willen. Niemand wil dat oud-studenten in de financiële problemen komen. Iedereen wil dat die wegingsfactor aansluit bij de, laten we zeggen, sociale voorwaarden die er zitten aan het afbetalen van de studieschuld.

Voorzitter. Met uw welnemen ga ik naar de ruimtelijke ordening. Daar zijn wel wat vragen over gesteld, maar iets minder dan over het onderdeel wonen. Dat begrijp ik heel goed, maar ik ben het wel van harte eens met degenen die zeiden: aan ruimtelijke ordening besteden we met z'n allen minder aandacht dan we zouden moeten. Ruimtelijke ordening is heel belangrijk. We hebben een relatief klein land en we hebben hele grote opgaven, niet alleen voor de woningbouw, waar we hier vandaag vaak over praten, maar bijvoorbeeld ook voor de energietransitie, de klimaatverandering et cetera. Ruimtelijke ordening is daarvoor echt het houvast.

We hebben de NOVI wel besproken in de Kamer. De NOVI bevat een visie op de ruimtelijke ordening, voor zowel de woningbouw als al die andere thema's. Ik denk dat er bij de invulling daarvan nog heel veel moet gebeuren. Eén van die dingen is de regie op de ruimtelijke ordening, zodat al die thema's – wonen, water, natuur; mevrouw Bromet somde ze allemaal op – voldoende ruimte krijgen. Dat is precies het knelpunt: hoe maak je een goede afweging tussen alle belangen die er zijn? Dat zijn niet alleen economische belangen; de natuur is ook belangrijk, de energievoorziening moet verduurzaamd worden et cetera. De NOVI geeft daar echt richting aan. Dat is het houvast dat de medeoverheden hebben bij de nadere invulling van de onderdelen waar zij over gaan. Als je bijvoorbeeld zegt dat water een van de ordenende principes is waar we mee werken, dan moet je dat in de provinciale visies en de omgevingsvisies van de gemeenten laten doorklinken. In de zogenaamde RES'en wordt dat ook heel concreet uitgewerkt. Er zijn 30 regio's die Regionale Energiestrategieën maken, waarin ze moeten laten zien hoe ze die transformatie, die transitie naar duurzaam, voor elkaar gaan krijgen, gegeven alle ambities en opgaven die er zijn, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw. De heer Geurts had gevraagd om een reactie op verschillende adviezen van planbureaus en anderen. Die brief is inmiddels naar de Kamer gestuurd. In de adviezen worden we ertoe opgeroepen om nog scherpere ruimtelijke keuzes te maken en om, niet onbelangrijk, tot meer uitvoeringskracht te komen in de praktijk. Er staan aanbevelingen in, ook weer voor een volgend kabinet, maar in veel van die rapporten krijgen de regio's een centrale rol en wordt gezegd dat het Rijk een soort wederkerige prestatieafspraken moet maken met de medeoverheden om dit voor elkaar te krijgen.

In die context is natuurlijk de Omgevingswet belangrijk. De invoeringsdatum hebben we inderdaad een paar keer moeten uitstellen, maar die is nu 1 juli volgend jaar. De heer Boulakjar vroeg: zou nieuw uitstel nog gevolgen kunnen hebben? Jazeker. Ik ga er niet van uit dat uitstel nodig is, integendeel, maar stel dat het wel zo zou zijn, dan zou dat hele nadelige gevolgen hebben, want de uitvoeringspraktijk, ook juist de bouw, heeft behoefte aan duidelijkheid. De Omgevingswet biedt echt nieuwe mogelijkheden, ook voor de bouw: procedures kunnen korter worden, er is meer ruimte voor maatwerk, er komt meer ruimte om gemotiveerd af te wijken als dat verantwoord is. Het nieuwe stelsel is dus echt een verbetering, voor allerlei dingen die je voor elkaar wilt krijgen in Nederland, of het nou gaat om de woningbouw, de energietransitie of bijvoorbeeld de kwaliteitsborging. Dat is een ander onderwerp, waar we vorige week ook een interessant debat over hadden. Alles is er dus op gericht om die inwerkingtredingsdatum te halen, niet alleen bij mij, maar ook bij de medeoverheden.

Gaat dat lukken? Dat was een vraag van de heer Koerhuis. Ik zei het al: als het aan mij en de medeoverheden ligt, dan lukt dat. De voorbereidingen zijn echt in volle gang. Er moet natuurlijk nog wel het een en ander gebeuren: nog meer aansluitingen op het DSO, het Digitaal Stelsel Omgevingswet, productieklare landelijke en lokale ICT-voorzieningen, alle uitvoeringsprocessen moeten ingeregeld zijn. Maar het hebben van die datum en het daarnaartoe kunnen werken helpen daar juist bij. We gaan nu een hele intensieve oefenfase in voor al die overheden, voor al die partners die hiermee gaan werken. Ik heb heel regelmatig bestuurlijk overleg met alle medeoverheden. We hebben tegen elkaar gezegd: we komen net zo vaak bij elkaar als nodig is. Wij sturen bij als het nodig is. Ik heb de Kamer daar begin november nog over geïnformeerd. Op dit moment doen wij er alles aan. We denken dat we op het goede pad zitten om inderdaad op 1 juli zowel de Omgevingswet als de Wet kwaliteitsborging in gang te laten gaan. Nogmaals, het is echt belangrijk voor de uitvoeringspraktijk dat men weet waar men aan toe is.

De heer Koerhuis vroeg naar de financiën van de Omgevingswet. U weet dat de begroting BZK voorziet in een dekking voor de Omgevingswet. Wij hebben het budget voor de afbouw van het DSO verhoogd. Wij hebben het budget voor interbestuurlijke implementatieondersteuning ook opgehoogd. Wij hebben ook nog eenmalig geld vrijgemaakt voor de kosten van het programma, omdat we inderdaad hebben uitgesteld tot 1 juli. Al met al bewegen de financiën mee met de voorbereiding. Ik heb goede afspraken met de medeoverheden over hoe om te gaan met eventuele financiële knelpunten.

Er was een vraag over een motie. Even kijken. Er was een vraag van mevrouw Van Esch over de verdozing. Ik moest even nadenken waar de vraag ook al weer over ging. Er is een onderzoek gedaan met de provincies en gemeenten. Het gaat over vraag en aanbod van grote bedrijventerreinen. Dat is provinciaal beleid. BZK werkt samen met provincies om te kijken welk beleid daar misschien voor zou kunnen worden aangescherpt. Daarvoor gebruiken wij de voorkeursvolgorde zoals die in de NOVI staat. We kijken naar wat de behoefte is en wat er nog mogelijk is, zoals herontwikkeling van brownfields, clustering langs vervoersregio's en inrichting van bedrijventerreinen. Er wordt dus aan gewerkt. De planning is om de Kamer in de tweede helft van volgend jaar te informeren over de uitkomst daarvan en het beleid. Dat zal dus een opvolger van mij moeten doen.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik wil meteen door op dit punt. Ik hoor deze Minister opnieuw zeggen: dit is decentraal beleid. Maar we lezen de afgelopen tijd hoeveel invloed nationaal beleid heeft. Nationaal beleid pusht er constant voor dat die grote distributiecentra naar Nederland moeten komen. Het beleid van EZK is om zo veel mogelijk van deze centra naar Nederland te halen. We kunnen wel zeggen dat er decentraal over wordt besloten, maar nationaal duwen wij die decentrale overheden wel degelijk die distributiedozen door hun spreekwoordelijke strot, zeg ik dan maar even zo. Ik vind het iets te makkelijk om te zeggen: laat de decentrale overheden het maar oplossen. Ook het College van Rijksadviseurs zegt: hier moet landelijke regie op komen. We zien dat het decentraal misgaat. Ik hoop toch nog dat deze Minister iets steviger die landelijke regie zou willen opzoeken, zodat dit soort grote distributiecentra niet zomaar in Nederland oppoppen zonder dat wij daar landelijk iets over zouden willen of moeten zeggen.

Minister **Ollongren**:

Op één punt herken ik niet wat mevrouw Van Esch zegt, namelijk het punt dat de rijksoverheid de aanjager zou zijn van dit soort grote bedrijfsterreinen. Weliswaar noemde mevrouw Van Esch een ander ministerie dan het mijne, maar dat is niet mijn beeld. Regionaal en lokaal is er soms wel groot enthousiasme om zoiets te realiseren, maar dan geldt juist dat we echt goed moeten samenwerken. We moeten vragen: wat willen wij nou met dat landschap in Nederland? Hoe kun je concentreren? Hoe kun je clusteren? Hoe kun je bepaalde economische afwegingen maken in relatie tot andere afwegingen die wij hebben, die ook te maken hebben met andere waarden die wij belangrijk vinden? Ik vind dus juist dat we met het sturende principe en de vertakking van de NOVI stappen hebben gezet. Ik zei al: we zijn nu met provincies in overleg om te kijken of we dat nog verder zouden moeten aanscherpen. Daar wordt aan gewerkt. Dat zou volgend jaar kunnen leiden tot nadere voorstellen voor het beleid.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Esch nog even.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ja, heel kort. Ik verbaas mij over het feit dat de Minister, ondanks dat het niet haar ministerie is, niet op de hoogte is gebracht van alle Wob-verzoeken en alle Wob-inwillingen die wel degelijk hebben laten zien welke enorme invloed het Ministerie van EZK heeft. Er wordt gewoon internationaal beleid gevoerd om alle grote multinationals naar Nederland te halen. Het is beleid van deze regering om dat maar te blijven en blijven doen. Op die manier legt zij dat wel degelijk decentraal neer bij de gemeentes, die dat misschien helemaal niet willen en proberen tegen te houden, maar dat is wel beleid van deze regering, van EZK. Ik zou als tip willen meegeven om daar nog eens goed naar te kijken vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Misschien is het goed om de Minister van EZK daar eens op aan te spreken en te zeggen dat we moeten stoppen met deze drang om al die bedrijven constant naar Nederland te willen halen, om te zien of dat iets bijdraagt aan onze samenleving.

**Minister Ollongren:**

Nou begrijp ik het punt van mevrouw Van Esch wat beter. Inderdaad, het Ministerie van EZK doet aan acquisitie in die zin dat er bedrijvigheid naar Nederland wordt gehaald. Dat is ook in het belang van de werkgelegenheid, innovatie et cetera. Die afweging kan worden gemaakt, maar dat is wat anders dan dat je zegt: we willen die allemaal als een soort dozen in onze natuur neerzetten. Dat zouden we niet moeten willen. Dat is geen beleid van het kabinet. Ik kan me voorstellen dat mevrouw Van Esch misschien specifiek denkt aan de groei van de datacenters in Nederland. Dat is misschien het type gebouwen waar we met z'n allen aan denken als we denken aan dozen. Daar moet een goede afweging in worden gemaakt en zorgvuldig overleg over zijn geweest. De ene keer wordt een bedrijf misschien via het ministerie naar Nederland gehaald, maar de volgende vraag is dan: waar is de goede plek om dat te huisvesten en waar is het interessant voor de regio, ook in economisch opzicht? Maar nogmaals, dat is nooit het enige belang dat moet worden afgewogen.

Mevrouw Van Esch was enthousiast over een nieuw Ministerie van VROM. Dat onderwerp komt vaker langs. Zij vroeg het omdat zij ook wat meer regie zou willen op grond. Dat hoeft gelukkig niet te wachten op een eventuele nieuwe Minister van VROM of wat dan ook, want ik zet ook al in op een actief grondbeleid. Dat doe ik zowel landelijk als in het stedelijk gebied. Ik heb de Kamer al aangekondigd te werken aan een landelijke grondfaciliteit. Daar hebben we ook een oprichtbudget, een startbudget, voor beschikbaar gesteld. Dat maakt het mogelijk om meer regie te hebben op het grondbeleid, maar ook bij te dragen aan de uitvoering en versnelling van gebiedsontwikkeling, juist als het gaat over woningbouw, maar dat kan ook gaan over andere ruimtelijke ambities of transities. Wij hebben in de rijksbegroting ook al 20 miljoen gereserveerd om doorontwikkeling mogelijk te maken. Dat is dus eigenlijk al opgestart. Daar kan een nieuwe Minister die over ruimtelijke ordening en wonen gaat, zijn of haar voordeel mee doen.

De kwestie van de Nitraatrichtlijn werd opgebracht door mevrouw Pouw-Verweij. De voorrangpositie als gevolg van de motie-Moorlag heeft betrekking op de ruimte in het stikstofregistratiesysteem. Dat gaat over de landelijke snelheidsverlaging en de ruimte die dat oplevert. Die wordt gewoon toegepast. De bouwvrijstelling heeft geregeld dat er meer mogelijkheden komen om woningen te bouwen. Er zijn nog wel knelpunten in de stikstof. Die zitten met name aan de kust. De Nitraatrichtlijn heeft betrekking op stikstof in het water. Die staat helemaal los van de stikstofruimte die nodig is voor woningbouw en trouwens ook wegenbouw.

**Mevrouw Van Esch (PvdD):**

Dat was een vraag die logischerwijs van de Partij voor de Dieren afkomstig is, maar ik kan de verwarring af en toe ook wel begrijpen.

**De voorzitter:**

Die zit een beetje in dezelfde hoek daar.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ja, daarom. Ik vind het leuk om hem richting mevrouw Pouw-Verweij te schuiven, maar ik verwacht niet dat zij diezelfde vraag zou hebben gesteld. Mijn overkoepelende vraag blijft staan. Wij weten dat er, ook met de Nitraatrichtlijn, meer mogelijkheden komen voor de hoeveelheid mest, waarschijnlijk dus ook voor de huidige hoeveelheid dieren en voor een uitbreiding van de hoeveelheid stikstof. Dat sommetje kunnen we gewoon maken. We kunnen ook het sommetje maken dat er nog steeds snelwegverbredingen en snelwegprojecten plaatsvinden. Dan blijft mijn overkoepelende vraag richting deze Minister toch staan. Als we dit soort sommetjes optellen, komen we er niet wat betreft stikstof. Als we hier constateren dat we meer willen bouwen, dan zouden we ook richting andere ministeries moeten zeggen: hallo, jongens, wij hebben ook stikstofruimte nodig. Misschien is een pas op de plaats op dit moment sowieso van toepassing, als het Ministerie van Binnenlandse Zaken dat ook doet.

**Minister Ollongren:**

Mijn excuses voor de verwarring. Dat ligt inderdaad aan de afstand in deze zaal. Het moet stap voor stap. Ik ben allang blij dat we die landelijke snelheidsverlaging hebben kunnen inzetten, dat het stikstofregistratiesysteem werkt en dat we die bouwvrijstelling ook gerealiseerd hebben. Het moet stap voor stap. Het is een complex geheel. De woningbouw heeft wat mij betreft absoluut voorrang, maar ik snap heel goed dat er ook andere afwegingen zijn.

De heer Bisschop had het in dit blokje, ook al durf ik dat woord bijna niet meer te gebruiken, over leegstand in landbouwruimtes en over de problematiek die daarmee samenhangt. We kennen dat probleem, bijvoorbeeld een landbouwer die geen opvolger heeft, bedrijfsbeëindiging et cetera. Dit onderwerp ligt bij de gemeenten en het Ministerie van LNV. Er wordt specifiek gekeken naar oplossingen daarvoor. BZK kan daar wel bij helpen en dat doet het ministerie ook. We kunnen de gemeenten in praktische zin ondersteunen en begeleiden bij gebiedsontwikkeltrajecten, zodat de leegstand in samenhang met andere opgaven in het gebied kan worden bekeken. In die zin kan ik de heer Bisschop toezeggen dat ik wel degelijk een rol zie voor het Ministerie van BZK. Soms zal er ook worden samengewerkt met JenV, omdat er ook sprake kan zijn van ondermijningsachtige problematiek. Dat is niet altijd het geval, maar dat is wel een van de dingen die we zien. De provincies zijn daar overigens ook voor nodig. Het ministerie is hier dus bij aangehaakt.

Voorzitter, tot slot een aantal overige vragen. Misschien kan ik eerst nog even kort ingaan op de vraag van de heer Grinwis. Hij vroeg of we in de Huisvestingswet iets zouden moeten aanpassen, zodat bewoners met een maatschappelijke binding met de gemeente of de wijk voorrang kunnen krijgen. Ik ben het niet helemaal eens met zijn stelling dat passend toewijzen op zichzelf leidt tot eenzijdige wijken. Corporaties kunnen daarop sturen en dat doen ze ook. Ze kunnen in kwetsbare wijken huishoudens met hogere inkomens toewijzen en ze kunnen in andere wijken de huurprijs verlagen voor mensen met wat lagere inkomens. Dat instrument kunnen ze inzetten.

We hebben vandaag al eerder gesproken over de herstructurering van wijken. Het is belangrijk voor gemeenten om dat te doen. Je wilt in ieder geval graag gemengde, leefbare en veilige wijken hebben. Een aantal stappen die we gezet hebben, dragen daar ook toe bij. Ik noem het afschaffen van de markttoets voor woningbouwcorporaties, zodat ze gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen, het fonds waar we het net over hadden en het programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om de toewijzingsruimte te verruimen, zodat er ook sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd aan mensen met een iets hoger inkomen.

De heer Grinwis vroeg ook naar mensen met binding, zoals ik net al zei. Dat kan al. Gemeenten kunnen dat opnemen in hun huisvestingsverordening.

De heer Koerhuis vroeg of mantelzorgwoningen vergunningsvrij geplaatst kunnen blijven worden door het inzetten van een instructieregel. Ik kan de heer Koerhuis bevestigen dat ik een instructieregel zal opnemen voor het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De heer Koerhuis merkte op dat zes gemeenten nog geen woonzorgvisie hebben. We hadden afgesproken dat iedereen medio dit jaar een woonzorgvisie moest hebben. Die zes gemeenten moeten dus opschieten, want dit moet wel. Er is een taskforce die kijkt hoe gemeenten op maat kunnen worden geholpen. Het ministerie is daar ook op tal van manieren behulpzaam bij. Overigens blijkt uit onderzoek van RIGO dat 97% van de onderzochte gemeenten afspraken heeft gemaakt over toegankelijkheid, specifieke woonvormen, kwetsbare bewoners et cetera.

Dan de seniorenhuisvesting. Er is een debat geweest over een initiatiefnota over dat onderwerp, meen ik. Collega De Jonge vertegenwoordigde daar het hele kabinet, ook mij. Dus alles wat hij daar gezegd heeft, heeft hij ook namens mij gezegd. Dus als de samenwerking tussen de twee departementen moet worden verbeterd, dan zeg ik dat vanzelfsprekend ook toe. Het complexe daaraan is natuurlijk juist dat ouderenhuisvesting niet alleen maar over het wonen gaat maar dat het over méér gaat. Het gaat ook over de juiste zorg, over welzijn en over de bereikbaarheid van voorzieningen waar ouderen behoefte aan hebben. Ik denk juist dat we in de afgelopen jaren goed samen hebben opgetrokken, met een gezamenlijk ondersteuningsteam, met een Taskforce Wonen en Zorg. De brieven die aan de Kamer zijn gestuurd, zijn door beide bewindslieden ondertekend, en ambtelijk is er frequent overleg. Dus als we dat nog verder kunnen intensiveren, dan zeg ik dat graag toe.

Mevrouw Den Haan vroeg aandacht voor de mensen met dementie. De groep ouderen in ons land – mevrouw Den Haan weet dat veel beter dan ik – is natuurlijk heel divers. Ook daarvoor geldt weer dat het beleid lokaal moet worden gemaakt. We weten inderdaad dat dit een groeiende groep is en dat het belangrijk is om daar aandacht voor te hebben. Vanuit beide ministeries hebben we gezien dat er lokaal echt mooie vormen van wonen zijn, juist waar er ook ruimte is voor mensen met dementie. Sowieso moeten deze seniorenwoonvormen toenemen, ook in aantal. Dat is heel belangrijk. De Kamer heeft er ook op aangedrongen dat we het makkelijker maken om dit soort woonvormen te realiseren. Dat hebben we onder andere gedaan met de Regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting. Die wordt per januari 2022 geopend. Ik denk dat dat zeker zal helpen bij het realiseren van meer seniorenwoningen.

Dan de brandveiligheid en in dat verband de kwetsbaarheid van ouderen. Afgelopen week was er een commissiedebat over dit soort kwesties. Ik heb toen ook gezegd dat het Bouwbesluit al is aangepast middels betere eisen qua rookwerendheid. Dat is mede bedoeld voor ouderen die langer thuis kunnen blijven wonen. Ook is er naar aanleiding van die hele nare flatbrand in Arnhem al een onderzoeksrapport opgeleverd door de Onderzoeksraad voor Veiligheid. Dat heeft ook geleid tot meer aandacht voor het rookvrij houden van vluchtroutes. Dat geldt dus zeker ook voor de vluchtroute van ouderen.

In datzelfde overleg heb ik overigens gezegd – maar ik zeg het heel graag nog een keer tegen mevrouw Den Haan – dat het idee om de verplichting tot doormelding te laten vervallen inderdaad in de internetconsultatie zat, maar dat daar veel kritiek op is gekomen en dat ik daarom heb besloten om die wijziging níet door te zetten in de bouwregelgeving. Dus ik zie af van dat voornemen, zoals het wel in consultatie was gebracht. Ik vind het



belangrijk dat ook mevrouw Den Haan dat weet. Ik ga daarom nu ook weer in overleg met de woonzorgsector. Een heel ander onderwerp snijdt de heer Geurts aan. Hij vroeg naar het schriftelijkheidsvereiste.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik had nog een vraag over de prestatieafspraken. De meeste gemeenten hebben nu een woonzorgvisie, maar nu moeten corporaties aan de slag. Dus wat is de stand van zaken bij de prestatieafspraken uit de woonzorgvisie? Ook had ik gevraagd naar de prestatieafspraken met betrekking tot de motie-Hermans.

Minister **Ollongren**:

Dat eerste punt noteer ik even. Het antwoord daarop ken ik niet uit mijn hoofd, dus als ik dat nog tegenkom, dan komt het goed. Anders moet ik die vraag in tweede termijn beantwoorden. Van het andere punt, de motie-Hermans over de prestatieafspraken, heb ik bij de behandeling van het Belastingplan het volgende gezegd. Ik ben in gesprek met Aedes, want we willen natuurlijk ook gewoon weten wat de investeringsruimte van 500 miljoen, die vrijkomt voor de woningbouwcorporaties, aan extra woningen en aan verduurzaming oplevert. Dat zullen bestuurlijke afspraken zijn met Aedes. Ik heb geen instrumentarium om het wettelijk afdwingbaar te maken, maar ik kan wel bestuurlijke afspraken maken. Dat komt omdat het een verlaging van het tarief is. Die verlaging is anders dan de heffingskorting. Maar ik wil dus dat de corporaties inzichtelijk maken hoe ze lokaal en regionaal invulling gaan geven aan die afspraken. De gemeenten kunnen dat vervolgens gebruiken in de prestatieafspraken die ze met de corporaties maken. Op basis van dat inzicht wil ik kunnen beoordelen of de totale ambitie wordt gehaald. Als dat niet het geval is, dan wil ik zowel Aedes als de corporaties daarop kunnen aanspreken. Dat gesprek met Aedes loopt. Ik heb vorige week in de Kamer gezegd dat ik zo snel mogelijk de Kamer daarover wil informeren.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Allereerst vertegenwoordigt Aedes niet alle corporaties, en zij krijgen wel allemaal een verlaging van de verhuurderheffing. Dus heel eerlijk: een afspraak met alleen Aedes is niet goed genoeg. Daarbovenop komt de vraag: hoe gaan we ermee om als corporaties de doelstelling niet halen? Blijkbaar gaan we in één keer afspraken maken voor heel Nederland, dus wat als de corporaties de doelstelling niet halen? Verlagen we dan de heffing één jaar niet? Ik zou de Minister toch ter overweging mee willen geven dat een corporatie dan haar doelstelling niet hoeft te halen als een andere corporatie de doelstelling wel haalt. Onder econometristen is «freeriding» een bekend begrip. Als er in één keer een afspraak wordt gemaakt voor alle corporaties, dan gaat er freeriding plaatsvinden – dat gebeurt volgens mij al veel te veel in corporatieland – waardoor je uiteindelijk de totale doelstelling niet haalt.

Minister **Ollongren**:

Ik wil hier twee dingen over zeggen. Allereerst heb ik vorige week precies dit antwoord gegeven bij de behandeling van het Belastingplan. We hebben nou eenmaal met elkaar afgesproken – dat is gewoon een rechtstreeks gevolg van hoe deze middelen beschikbaar zijn gesteld – dat het gaat over een verlaging van het tarief van de belasting. Die verlaging geldt dan gewoon voor iedere belastingplichtige. Dat is echt anders dan hoe we tot nu toe werkten met de heffingskortingen op de verhuurderheffing. Dit is dus gewoon een verlaging van het tarief. Desalniettemin ben ik daarover met Aedes in overleg. Via Aedes probeer ik natuurlijk gewoon de hele corporatiesector daarbij te betrekken. Maar het zal niet een wettelijk afdwingbare afspraak zijn. Zoals ik al zei, zal het

dus een bestuurlijke afspraak moeten zijn die zich doorvertaalt in de prestatieafspraken van de gemeenten die je dus ook weer terug kunt vertalen, zodat je het ook kunt monitoren. Ik heb de indruk dat Aedes en de corporaties echt constructief zijn op dit punt, uiteraard ook omdat die 500 miljoen gewoon een mooie stap is. Ze hebben ook de ambitie om te bouwen. Het helpt hen ook in het realiseren van extra investeringsruimte. Maar als ik die afspraken heb gemaakt, moet de heer Koerhuis maar kijken of dat voor hem voldoende is. Maar dit is het instrument dat is ingezet. Binnen die grenzen probeer ik natuurlijk de beste afspraken te maken.

**De voorzitter:**

Kort.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Die afspraken met Aedes zijn niet genoeg, want Aedes vertegenwoordigt niet alle corporaties. We hebben al bestuurlijke afspraken met Aedes voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en het plaatsen van 10.000 flexwoningen. Dat was al vóór de verlaging van de verhuurderheffing, dus als de Minister blijkbaar al in gesprek is met Aedes over bestuurlijke afspraken, dan ben ik benieuwd naar welke plus ze kijkt ten opzichte van de afspraken die wij al hebben. Maar nogmaals, afspraken met Aedes zijn niet genoeg, want Aedes vertegenwoordigt niet alle corporaties.

**Minister Ollongren:**

Dan hoor ik graag van de heer Koerhuis wat hij nog meer van mij verwacht. Eerlijk gezegd heb ik die verlaging van het belastingtarief niet zelf bedacht, maar ik ben er wel heel blij mee dat we het kunnen doen. Ik ben er ook van overtuigd dat we goede afspraken met de woningbouwcorporaties kunnen maken over wat ze kunnen doen rondom verduurzaming, nieuwbouw en onderhoud.

**De voorzitter:**

Ik zie nog een hele stapel papiertjes bij de Minister liggen, maar in principe komen over 31 minuten de schoonmakers binnen, want tot die tijd hebben wij het zaaltje hier. Ik weet niet hoeveel noten de Minister nog op haar zang heeft? Is het misschien iets in te korten?

**Minister Ollongren:**

Dit duurt echt niet heel lang meer, en de bouwvakkers zijn inmiddels naar huis; dat is één ding dat zeker is.

**De voorzitter:**

Ik vecht vandaag tegen bouwvakkers en schoonmakers. Dat is mijn bestaan. Nou, gaat uw gang!

**Minister Ollongren:**

Een ondankbare taak, voorzitter.

De heer Geurts vroeg naar het schriftelijkheidsvereiste. Ik moet zeggen dat dat voor mij wat nieuw was. Ik heb geen signalen ontvangen dat particuliere woningverkopers zich niet bewust zijn van het feit dat een mondelinge overeenkomst in het geval van een zakelijke koop rechts-geldig is, maar misschien bedoelde de heer Geurts dat niet. Ik wil dit wel betrekken bij het verbeteren van het koopproces. Dat zou betekenen dat we even precies moeten onderzoeken hoe groot het probleem is van het onderscheid tussen particuliere en zakelijke kopers. Naar aanleiding van dit signaal wil ik de heer Geurts graag toezeggen dat we er even naar gaan kijken. Als onderzoek uitwijst dat dit een probleem is, zou je ook kunnen kijken wat voor toegevoegde waarde het heeft om dit te veranderen.

De heer Koerhuis vroeg naar het Besluit omgevingsrecht en permanente bewoning van recreatiewoningen. Hij vroeg om het Bor per 1 januari in te laten gaan, maar dat is niet haalbaar. De Eerste Kamer heeft namelijk aangegeven de afdoening van de motie-Bisschop te willen afwachten. Deze motie verzoekt om het gesprek aan te gaan om tegemoet te komen aan bezwaren van medeoverheden en de brancheorganisaties bij wijziging van het Bor. Die gesprekken worden nu gevoerd. Ik zal uw Kamer rond de kerst weer informeren over waar we staan, maar na de afdoening van de motie-Bisschop moet, op verzoek van de Eerste Kamer, het ontwerpbesluit nog naar de Raad van State. Dat is het tijdstraject waarmee we te maken hebben.

Voorzitter. Over de Huurcommissie zijn een aantal vragen gesteld. Ik denk dat dit wel zo'n beetje het laatste is wat ik nog aan antwoorden wil geven. Mevrouw Beckerman wees op de achterstanden. De Huurcommissie is heel hard bezig om die terug te dringen. Dat houdt inderdaad in dat zij schriftelijke uitspraken toepast als al aan de voorkant duidelijk is wat de uitspraak zou moeten zijn. Dat is het actieplan van de Huurcommissie zelf. Ik heb daar extra middelen voor beschikbaar gesteld. De Huurcommissie is voorzichtig optimistisch over de voortgang. De werkvoorraad is gewoon te groot en moet worden teruggedrongen. We hebben wel gezegd goed de vinger aan de pols te houden bij de uitvoering van het actieplan. De Kamer zal daarvan op de hoogte worden gehouden. Ik denk dat we volgend jaar voorjaar weer een tussenstand kunnen geven. De Huurcommissie stelt, zoals altijd, de offerte op voor volgend jaar. Dan is het mijn taak om ervoor te zorgen dat de Huurcommissie over voldoende middelen beschikt om haar taak te kunnen uitvoeren. De capaciteit, waar de heer Boulakjar naar vroeg, is voldoende. Nogmaals, de Huurcommissie moet zelf zeggen hoeveel zij nodig heeft. Vervolgens moet het ministerie die middelen beschikbaar stellen.

De heer Geurts vroeg naar het beeld dat geschetst wordt door Investico. Dat is een beeld dat we echt niet herkennen. De Huurcommissie doet gewoon sneller uitspraak in eenvoudige zaken. Dat is belangrijk. Daarmee krijgen partijen ook eerder duidelijkheid in hun geschil. De schriftelijke uitspraken worden heel zorgvuldig voorbereid. Die zijn kwalitatief geborgd. De Huurcommissie heeft daarbij ook controlemechanismen ingebouwd. Het gebeurt alleen bij duidelijke zaken. Er is een team dat dat ook echt toetst. Huurders, en verhuurders trouwens ook, kunnen ook nog in verzet. Na verzet wordt de zaak op zitting behandeld. Dus met andere woorden: het is op voorstel van de Huurcommissie zelf, het wordt heel goed getoetst en er is ook nog een auditteam dat de kwaliteit van de uitspraken controleert. Dus het gebeurt niet zomaar. Het gebeurt gecontroleerd en wordt gecheckt.

Huurders in de vrije sector kunnen zes maanden hun aanvangshuurprijs laten checken. De heer Nijboer had daar vragen over. Hij suggereerde dat sommige huurders daarmee niet naar de Huurcommissie zouden stappen. De Kamer weet dat het wetsvoorstel Goed verhuurderschap in voorbereiding is. Aan de verhuurvergunning – dat is iets wat we dan introduceren voor de gemeenten – kan je ook voorwaarden koppelen. Daar kan de gemeente vervolgens weer op handhaven. Dat is een manier om in ieder geval die huisjesmelkers aan te pakken, ook in de vorm van bestuurlijke boetes. Dat kan allemaal zonder dat de huurder in actie hoeft te komen. Dat is één ding.

Ik vind het wel heel belangrijk dat huurders inzicht hebben in de huurprijs. De motie-Beckerman/Nijboer om het woningwaarderingstelsel inzichtelijker te maken is ook in uitvoering. Ik werk aan de inzichtelijkheid van de aanvangshuurprijzen. Natuurlijk wil ik dat er rechtszekerheid is. Ik denk dat die termijn van zes maanden in principe wel voldoende is. Huurders en verhuurders spreken de huurprijs tenslotte samen af. Dus ik heb op dit moment zelf geen plannen om dat te verlengen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Maar die plannen heb ik wel. Sterker nog, er ligt een amendement voor. Het is natuurlijk altijd zo dat termijnen arbitrair zijn. De Minister kan niet zeggen: zes maanden is redelijk en zeven maanden is onredelijk. Dat houdt geen stand. Mijn punt is nou juist dat het, nu flexibele huurcontracten de norm zijn geworden, eigenlijk bij alle contracten van onder een jaar zo is dat de verhuurder, als je als huurder je klacht indient en zegt «u vraagt te veel», zegt: uw contract wordt niet verlengd. Je kunt geen kant op. Dus ik snap niet waarom die termijn, die nog komt uit de tijd voordat de flexibele huurcontracten zo zijn opgekomen, niet ten minste langer dan een jaar is. Ziet de Minister dat probleem? Erkent ze dat er een probleem kan zijn?

Minister **Ollongren**:

Ja, dat erken ik, want iedere termijn is inderdaad wat arbitrair. Het zou dus kunnen dat dat voor sommige mensen net verkeerd uitvalt. In die zin begrijp ik dat punt wel. Aan de andere kant: ik begrijp dat de heer Nijboer opkomt voor huurders, en terecht ook, maar ook voor verhuurders moet er op enig moment duidelijkheid zijn. We hebben dat nu in die zes maanden gegoten. Dat lijkt werkbaar. Maar ik ben graag bereid om toe te geven dat ik me ook kan voorstellen dat het in sommige gevallen wél knelt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Verhuurders hebben op zichzelf zekerheid. Het puntenstelsel is best simpel. Zij gaan naar een pand en kijken hoe groot de kamers zijn, hoeveel keukens erin zitten, wat de kwaliteit is van de keuken die erin zit, of van de badkamer. Dat is allemaal niet ingewikkeld, hoor. Zij hebben dus best zekerheid. Alleen, ze vragen vaak te veel. En het is niet in sommige gevallen zo; het is in Nederland nu bijna de standaard geworden dat je eerst een jaarcontract krijgt voor je huur. Dat geldt dus voor al die nieuwe huurders. Die moeten binnen een halfjaar naar de Huurcommissie, en anders zijn ze te laat, terwijl in het halfjaar daarna dan wel hun contract opgezegd kan worden. Dat is mijn probleem. Er zit ook nog eens geen straf op; dat is die huisjesmelkersboete. Maar dat is het probleem: dat je dan maar zo kort de tijd hebt om naar de Huurcommissie te gaan.

Minister **Ollongren**:

Ik vind dat de heer Nijboer wel een punt heeft. Ik weet niet of dat nou opgelost wordt door die termijn, maar laat mij daar nog even naar kijken; dan zal ik daar in de tweede termijn op terugkomen.

De heer Van Baarle heb ik volgens mij al geantwoord.

Dan tot slot, voorzitter, de laatste vraag die ik probeer te beantwoorden. Die gaat over de funderingsproblemen. Dat was een vraag van de heer Nijboer. Hij stelde die van de week ook in een ander debat. Ik heb toen ook gezegd: ik snap dat hij een goede aanpak wil. Dat is ook belangrijk. Dan moeten we precies weten wat er aan de hand is. Hier zijn echt veel partijen bij betrokken. Dit is echt niet alleen iets van mijn ministerie. Verschillende ministeries spelen daar een rol in, zoals de Ministeries van IenW en LNV, maar natuurlijk ook de medeoverheden, en ook de gebouweigenaren zelf. Dat proberen we juist te verbeteren door de doorontwikkeling van het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek. Daar zijn trouwens ook de indieners van het manifest Deltaplan Funderingsschade bij betrokken: de financiers, verzekeraars, Vereniging Eigen Huis. De komende maanden zullen worden benut om die samenwerking verder vorm te geven en uit te werken. Het is de bedoeling om de Kamer in de eerste helft van volgend jaar te informeren over een breder gedragen aanpak van de funderingsproblematiek.

Voorzitter. Daarmee hoop ik de gestelde vragen – het waren er een stuk of honderd – te hebben beantwoord.

**De voorzitter:**

Ik heb geturfd. De meeste zijn wel beantwoord, dacht ik. Dan gaan we naar de tweede termijn, als daar behoefte toe bestaat. Het woord is, of hij wil of niet, aan de heer Kops.

**De heer Kops (PVV):**

Voorzitter. Ik heb vier moties die voor zich spreken.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering de huren te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.  
Zij krijgt nr. 55 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering de verhuurderheffing af te schaffen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.  
Zij krijgt nr. 56 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het voormalige Fletcher Hotel te Emmen omgebouwd zou worden tot woon-zorgcomplex voor senioren, maar inmiddels een noodopvang voor gelukszoekers is geworden;

verzoekt de regering ervoor te zorgen dat de noodopvang onmiddellijk verdwijnt en het voormalige hotel een woon-zorgcomplex wordt zoals afgesproken,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 57 (35 925-VII).

De heer **Kops** (PVV):  
En dan de laatste.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat «de toename van de woningbehoefte voor de komende tien jaar voor een kwart gevormd wordt door de natuurlijke aanwas en voor de overige driekwart door het migratiesaldo», aldus de Minister van BZK;

constaterende dat immigratie de woningnood verder aanjaagt;

verzoekt de regering de grenzen te sluiten voor asielzoekers en immigranten uit islamitische landen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.  
Zij krijgt nr. 58 (35 925-VII).

De heer **Kops** (PVV):  
Ik dank u hartelijk.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Kops heeft zojuist het goede voorbeeld gegeven: gewoon kort, puntig, motietje indienen en weer klaar. Ik hoop dat we dat allemaal kunnen doen. De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Ik heb eerst een motie over Amersfoort.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het woningtekort in Nederland groot is;

constaterende dat de regering veertien grootschalige woningbouwgebieden in kaart heeft gebracht;

constaterende dat de regering 500 miljoen euro ter beschikking stelt voor grootschalige woningbouwgebieden;

overwegende dat Amersfoort ook een grootschalig woningbouwgebied heeft;

overwegende dat Amersfoort ook een woondeal heeft;

verzoekt de regering om de 500 miljoen euro ook ter beschikking te stellen voor Amersfoort,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Koerhuis, Geurts, Grinwis en Boulakjar.

Zij krijgt nr. 59 (35 925-VII).

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan een motie over transformaties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het woningtekort in Nederland groot is;

overwegende dat we op korte termijn hiervoor moeten inzetten op flexwoningen en transformaties om snel en goedkoop woningen te bouwen;

constaterende dat de regering binnenkort het nieuwe programma versnellen woningbouw opstart voor het verkorten van procedures rondom woningbouwprojecten voor flexwoningen;

constaterende dat transformaties dit jaar achterlopen;

verzoekt de regering om transformaties te laten aansluiten in het nieuwe programma versnellen woningbouw,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Koerhuis en Boulakjar.

Zij krijgt nr. 60 (35 925-VII).

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan een motie over de Woningbouwimpuls, over de vierde tranche. De Minister zegt: wacht nu even. Maar de vorige keer was ik te laat voor de derde tranche. Dus nu toch een motie voor de vierde tranche.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er veel dure koopwoningen worden gebouwd;

overwegende dat er niet met landelijke subsidies veel dure koopwoningen horen te worden gebouwd;

verzoekt de regering om in de vierde tranche van de Woningbouwimpuls als voorwaarde te laten opnemen dat de gemiddelde koopprijs niet hoger mag zijn dan de NHG-grens,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koerhuis.  
Zij krijgt nr. 61 (35 925-VII).

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan Breda-Tilburg. De Minister zegt dat zij drie dingen aan het klaarzetten is voor het volgende kabinet. Om dat toch nog even een duwtje in de rug te geven, heb ik een motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in de regio Breda en Tilburg veel gebouwd moet worden;

constaterende dat het kabinet veel woondeals sluit;

verzoekt de regering om in gesprek te gaan met de betreffende gemeenten over een woondeal Breda-Tilburg,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koerhuis.  
Zij krijgt nr. 62 (35 925-VII).

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan, voorzitter, wil ik toch nog even doorvragen over Valkenburg bij Katwijk en de impasse tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de grondeigenaar. Op een gegeven moment zei de Minister «wij» toen ze het over het Rijksvastgoedbedrijf had. Ik zou graag willen dat de Minister hier optreedt als Minister van Wonen en dat zij die impasse boven de partijen staand doorbreekt. Daar krijg ik nog graag een reactie op.

**De voorzitter:**

Is dat ook een motie?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Nee!

Ik had nog een vraag gesteld over het volgende. Het is heel goed dat de Minister aan het kijken is hoe we de vertraging van de aansluiting op het elektriciteitsnet voor flexwoningen moeten oplossen, maar ik had ook een vraag gesteld over de afgifte van huisnummers. Misschien heb ik het antwoord gemist, maar als daar nog een antwoord op kan komen: graag. Dan de regeling voor recreatiewoningen. De motie-Bisschop moet voor 1 januari 2022 worden uitgevoerd. Het verbaast mij dus dat daar nu nog steeds gesprekken over lopen. Ik zou zeggen: rond de gesprekken af en voer de motie uit, dan kunnen we de regeling vanaf 1 januari invoeren.



Anders kom ik hier later nog wel op terug; er komen nog wat tweeminutendebatten aan.

De Minister komt nog terug op wat Minister van Engelshoven heeft gezegd.

En dan echt tot slot, voorzitter, de huurtoeslag voor statushouders en hun kinderen. De Minister heeft gezegd dat die grens op 18 jaar gezet is. Daar heb ik nog wel één vraag over. Dat is de vraag die nog is blijven liggen: hoe zorgen we ervoor dat statushouders dan niet alleenstaande, minderjarige asielzoekers illegaal in hun huurwoning laten wonen? Dat is de enige vraag die de Minister met betrekking daartoe nog heeft laten liggen. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank voor uw beknoptheid. Kijken of mevrouw Beckerman dat ook kan. Het woord is aan haar.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nou, voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het aantal daklozen in tien jaar verdubbeld is en het werkelijk aantal daklozen veel hoger is vanwege het ontbreken van grote groepen mensen in de cijfers van het CBS;

overwegende dat de EU-landen in juni 2021 tijdens een conferentie over dakloosheid in Lissabon een verklaring ondertekend hebben waarin ze beloven dakloosheid voor 2030 te beëindigen;

verzoekt de regering om uitvoering te geven aan de aanbeveling van het College voor de Rechten van de Mens om dakloosheid tot topprioriteit te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 63 (35 925-VII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het aantal tijdelijke huurcontracten sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt explosief gestegen is en deze tijdelijke huurcontracten tot enorme woononzekerheid en dus stress leiden;

overwegende dat belangrijke doelstellingen van de wet aantoonbaar niet worden gehaald, terwijl particuliere verhuurders de tijdelijke contracten heel veel inzetten en het reguliere huurcontract zo verdrongen wordt;

verzoekt de regering om de tijdelijke huurcontracten af te schaffen en weer over te gaan op contracten voor onbepaalde tijd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 64 (35 925-VII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De derde motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het recht op huisvesting steeds meer klemmt omdat huurders steeds minder huurbescherming genieten;

overwegende dat rechtsbescherming van huurders een essentieel onderdeel is van het recht op huisvesting;

verzoekt de regering om de gronden waarop huurders naar de Huurcommissie kunnen stappen uit te breiden;

verzoekt de regering mede derhalve de Huurcommissie ook uit te breiden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 65 (35 925-VII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

En de laatste motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Blackstones van deze wereld woningen langdurig leeg laten staan;

overwegende dat mensen zeer moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden;

verzoekt de regering de Leegstandwet aan te passen om de Blackstones van deze wereld te kunnen onteigenen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.  
Zij krijgt nr. 66 (35 925-VII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

U bedankt. Dan de heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja, dank u wel. Voorzitter, vier moties vanuit mijn kant.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een grote bouwopgave is;

overwegende dat het Rijksvastgoedbedrijf de beschikking heeft over veel gronden en bezit;

overwegende dat zij hiermee een bijdrage kunnen leveren aan maatschappelijke opgaven, waaronder het huisvesten van aandachtsgroepen voor de woningbouw;

verzoekt de regering om knelpunten voor het Rijksvastgoedbedrijf om zijn bezit en gronden in te zetten ten behoeve van snelle woningbouw weg te nemen, en de Kamer hierover voor de zomer te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar, Geurts en Grinwis.  
Zij krijgt nr. 67 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er krapte heerst op de woningmarkt;

constaterende dat er steeds vaker woningen worden verhuurd door middel van opbiedsystemen;

overwegende dat dergelijke systemen niet in het voordeel werken van de huurder en een potentieel prijsopdrijvend effect kennen;

verzoekt de regering om de effecten van het opbieden op de huurmarkt in kaart te brengen;

verzoekt de regering bij een vastgesteld prijsopdrijvend effect het gebruik van opbiedsystemen te belemmeren, bijvoorbeeld door dit mee te nemen in de uitwerking van de Wet goed verhuurderschap,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar en Grinwis.  
Zij krijgt nr. 68 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Huurcommissie huurders in de sociale sector bijstaat bij disputen met verhuurders;

overwegende dat deze bescherming momenteel niet beschikbaar is voor huurders in de vrije sector;

van mening dat alle huurders beschermd dienen te worden tegen malafide verhuurders;

verzoekt de regering om uitbreiding van het takenpakket van de Huurcommissie naar de vrije sector te onderzoeken, en de Kamer hierover voor de zomer te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar en Geurts.  
Zij krijgt nr. 69 (35 925-VII).

De heer **Boulakjar** (D66):  
En de laatste motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er nog steeds discriminatie plaatsvindt op de woningmarkt;

constaterende dat dit bijdraagt aan kansenongelijkheid op de woningmarkt;

overwegende dat er momenteel naar aanleiding van de mysterycalls en meldingsplicht proeven zijn gestart in Utrecht en Rotterdam om discriminatie tegen te gaan;

verzoekt de regering afdwingbare regels te maken in de aanpak van discriminatie bij woningverhuur en dit stevig te verankeren in de Wet goed verhuurderschap,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar en Belhaj.  
Zij krijgt nr. 70 (35 925-VII).

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan de heer Nijboer van de fractie van de Partij van de Arbeid.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik doe het vandaag in tweeën. Ik heb twee financiële wensen of in ieder geval voorwaarden om de begroting te steunen: de verhuurderheffing van tafel en het Volkshuisvestingsfonds doorzetten. Er zijn twee amendementen ingediend om huurders beter te beschermen, om de huisjesmelkersboete in te voeren en om de termijn van zes maanden, waarover ik zojuist een interruptiedebat had met de Minister, te verlengen, zodat je eerder naar de Huurcommissie kunt. Als ik alles in tweeën doe, dan dien ik natuurlijk ook twee moties in samen met collega Bromet.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat nog te veel huurders in tochtige huizen wonen en geen kant op kunnen;

overwegende dat de energierekening almaar oploopt;

verzoekt het kabinet te onderzoeken op welke wijze het puntenstelsel verder kan worden aangescherpt, zodat voor woningen met de labels E, F en G een lagere huur dan nu mag worden gevraagd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer en Bromet.  
Zij krijgt nr. 71 (35 925-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

En dan heb ik er nog eentje, omdat dit debat ook over ruimtelijke ordening gaat en hoe ons land er uitziet. Zo heet het debat tenminste. Daar is wel wat over gezegd, maar niet al te veel, terwijl dat toch de moeite waard is.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat ruimte in Nederland schaars is;

overwegende dat fundamentele keuzes over het ruimtegebruik gemaakt moeten worden;

overwegende dat het aantal grijze dozen in open landschap hand over hand toeneemt, terwijl de maatschappelijke waarde ervan kan worden betwist;

verzoekt het kabinet de verdozing van ons landschap tegen te gaan en prioriteit te geven aan natuur, landschap en woningbouw,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer en Bromet. Zij krijgt nr. 72 (35 925-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan de heer Grinwis. Hij is weer bij ons.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, voorzitter, dank u wel. Ik heb drie moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Woningbouwimpuls een ondergrens kent van 200 woningen per project, maar dat uit een tussentijdse evaluatie bleek dat twee derde van de gemeenten woningbouwplannen had willen indienen voor minder dan 200 woningen;

overwegende dat ook gemeenten met meerdere dorpen en kleine kernen voor een woningbouwopgave staan en tegen obstakels oplopen, waardoor veel jongeren nu niet in hun eigen dorp of regio kunnen blijven wonen, met alle gevolgen voor de leefbaarheid;

overwegende dat provincies een rol kunnen spelen in het bundelen van deze kleinere maar waardevolle inbreidingsprojecten, zodat deze ook in aanmerking kunnen komen voor de vierde tranche van de Woningbouwimpuls;

verzoekt de regering de vierde tranche van de Woningbouwimpuls ook beschikbaar te maken voor het bevorderen en versnellen van betaalbare woningbouw in kleine(re) kernen, bijvoorbeeld door de provincies deze projecten te laten bundelen en namens de betreffende gemeenten een aanvraag te doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Koerhuis en Geurts.  
Zij krijgt nr. 73 (35 925-VII).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):  
Dan de tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat artikel 14 van de Huisvestingswet gemeenten de mogelijkheid geeft om bij het toewijzen van een sociale huurwoning voorrang te geven aan mensen met een maatschappelijke binding aan een kern in een gemeente met meerdere woonkernen;

overwegende dat wijken en stadsdelen in steden vaak meer inwoners kennen dan een dergelijke woonkern en mensen vaak ook een sterke maatschappelijke binding hebben met de wijk of het stadsdeel waar ze wonen, maar dat artikel 14 van de Huisvestingswet geen ruimte biedt om mensen met een maatschappelijke binding aan de wijk of het stadsdeel voorrang te verlenen;

verzoekt de regering te onderzoeken of het van toegevoegde waarde is gemeenten de mogelijkheid te bieden om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning ook voorrang te kunnen geven aan mensen met een maatschappelijke binding aan een wijk of stadsdeel,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Geurts.  
Zij krijgt nr. 74 (35 925-VII).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):  
Ten slotte, voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er steeds vaker sprake is van nep-sociale huur, waarbij commerciële partijen kleine woonruimtes als sociale huur aanbieden met een huur net onder de liberalisatiegrens, maar hierbij regelmatig minimuminkomens- en leeftijdseisen stellen, geen aandachtsgroepen toelaten en veel extra servicekosten rekenen, met een stapeling van aandachtsgroepen in wijken met veel corporatiebezit tot gevolg;

verzoekt de regering verhuurders en huurders beter te informeren over wat reële servicekosten zijn en wat te doen wanneer te hoge servicekosten in rekening worden gebracht;

verzoekt de regering tevens bestaande wetgeving betreffende sociale verhuur door niet-toegelaten instellingen tegen het licht te houden om te bepalen of deze voldoende regels bevat, bijvoorbeeld om stapeling van aandachtsgroepen in wijken met veel corporatiebezit te voorkomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Boulakjar. Zij krijgt nr. 75 (35 925-VII).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dan rest mij de Minister te bedanken voor de antwoorden die zijn gegeven en die zorgvuldig zijn opgetekend. Dank.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter. Laat ik ook beginnen met een dankwoord aan de Minister voor de gegeven antwoorden. Het verbaast mij wel dat de coalitiepartijen die voor mij aan de beurt zijn geweest, nu al twaalf voorstellen hebben ingediend in de vorm van een motie, terwijl er over de verhuurderheffing – dat is iets wat de wooncrisis echt op gaat lossen – niet gesproken mag worden, omdat dat op de formatietafel ligt. Ik vind dat een schoffering van de andere Kamerleden die hier aanwezig zijn. Een van mijn collega's van de PvdA, de heer Nijboer, heeft al aangegeven dat om de begroting Wonen te kunnen steunen GroenLinks en de PvdA stellen dat de verhuurderheffing afgeschaft moet worden, het Volkshuisvestingsfonds weer aangevuld moet worden en de huisjesmelkersboete er moet komen. Ik heb tot slot zelf één motie, samen met de heer Nijboer.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een groot woningtekort is en veel studenten en starters moeilijk een woning kunnen vinden;

overwegende dat in 2020 het aantal kantoorpanden dat is getransformeerd naar woningen, is afgenomen en er nog steeds veel kantoorpanden en andere gebouwen leegstaan;

overwegende dat juist deze panden kunnen worden omgebouwd tot studentenwoningen of starterswoningen;

verzoekt de regering actiever dan nu het geval is in te zetten op transformatie van leegstaande gebouwen, en de Kamer over deze extra inzet voor 1 maart 2022 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.



**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet en Nijboer.

Zij krijgt nr. 76 (35 925-VII).

Dank u wel. De heer Geurts van het CDA.

De heer **Geurts** (CDA):

Voorzitter. Eén motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat op grond van artikel 7:2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek de koop van een woning door een particuliere koper pas bindend is wanneer de koopovereenkomst schriftelijk is vastgelegd;

constaterende dat bij een koper die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (zakelijke koper) enkel een mondelinge koopovereenkomst reeds bindend is;

overwegende dat particuliere woningverkopers steeds vaker te maken krijgen met zakelijke kopers, maar zij zich niet altijd bewust zijn van het feit dat een mondelinge overeenkomst in het geval van een zakelijke koper rechtsgeldig is of niet weten dat zij te maken hebben met een zakelijke koper;

overwegende dat de particuliere woningverkoper zich na een mondelinge overeenkomst alleen nog kan terugtrekken uit een koopovereenkomst als er een schadevergoeding of boete wordt betaald aan de zakelijke koper;

van mening dat particuliere woningverkopers betere rechtsbescherming verdienen;

verzoekt de regering het schriftelijkheidsvereiste tevens van toepassing te laten zijn bij een koopovereenkomst tussen particuliere verkoper en een zakelijke koper, waardoor enkel een mondelinge koopovereenkomst niet langer bindend is,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Geurts en Grinwis.

Zij krijgt nr. 77 (35 925-VII).

De heer **Geurts** (CDA):

Dank aan de Minister voor de beantwoording van de vele gestelde vragen. De CDA-fractie is benieuwd naar de uitkomsten van het gesprek dat het ministerie heeft met het Leger des Heils en ziet de uitkomsten daarvan graag naar de Kamer toe komen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mevrouw Van Esch.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Dank u, voorzitter. Ik heb twee moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Rijk een groot aantal nationale verplichtingen heeft die een ruimtevraag met zich meebrengen (bijvoorbeeld: voldoende natuur, voldoende woningbouw, voldoende duurzame energieopwek en waterveiligheid);

constaterende dat ruimte beperkt beschikbaar is en een aantal opgaves nog ruimte tekortkomen;

verzoekt de regering om aan te geven welke instrumenten beschikbaar zijn en gebruikt gaan worden om nationaal beter te sturen op de verdeling van ruimte om aan alle verplichtingen te voldoen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Esch.  
Zij krijgt nr. 78 (35 925-VII).

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):  
En de tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende de motie-Amhaouch/Bruins (35 300-XIII, nr. 43) die de regering verzocht ongewenste verdozing af te remmen;

constaterende dat de Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving recent adviseerde om de gronduitgifte voor «blokkendozen» te bevrozen omdat anders de schade niet meer te herstellen is;

van mening dat de schaarse bouwruimte in Nederland beter ingevuld kan worden dan met nog meer distributie- en datacentra;

verzoekt de regering, conform het advies van de Rijksadviseur, de gronduitgifte voor deze blokkendozen te bevrozen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Esch.  
Zij krijgt nr. 79 (35 925-VII).

Dat was de 25ste motie. Dan moet mevrouw Van Esch trakteren. Dat is nou eenmaal de traditie.

De heer Bisschop.

De heer **Bisschop** (SGP):

Een ijzeren wet, voorzitter, die ik van harte steun.  
Allereerst dank aan de Minister voor de beantwoording van de vragen.  
Het kan zijn dat ik wat afgeleid was en dat ik daardoor de beantwoording gemist heb, maar ik heb een vraag gesteld over de rol die de Minister zou kunnen spelen om in overleg met decentrale overheden paal en perk te stellen aan de verpaneling van het landschap, dus aan zonnepanelen op landbouwgrond. Excuses daarvoor bij voorbaat.  
Eén motie, voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er budget beschikbaar is voor de vierde tranche van de Woningbouwimpuls;

constaterende dat in eerdere tranches vereist was dat minimaal 50% van de woningen uit een project betaalbare woningen zijn;

overwegende dat het wenselijk is dat zo veel mogelijk woningen die mede door de Woningbouwimpuls gerealiseerd worden betaalbaar zijn, zodat groepen zoals jongeren en starters beter toegang krijgen tot de woningmarkt;

verzoekt de regering het percentage van 50% in de vierde tranche te verhogen, bijvoorbeeld naar 60%, zodat meer betaalbare woningen gebouwd kunnen worden met ondersteuning vanuit de Woningbouwimpuls,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Bisschop.  
Zij krijgt nr. 80 (35 925-VII).

De heer **Bisschop** (SGP):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan de heer Van Baarle van de fractie van DENK.

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

Voorzitter, dank u wel. Dank aan de Minister voor de beantwoording. Twee moties over woningmarktdiscriminatie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering om door middel van landelijke wetgeving (verhuur-)makelaars te verplichten om protocollen tegen discriminatie te hebben,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Baarle en Den Haan.  
Zij krijgt nr. 81 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering om woningmarktdiscriminatie een specifiek misdrijf in het Wetboek van Strafrecht te maken, met een hoge celstraf en een hoge boete,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Baarle en Den Haan.  
Zij krijgt nr. 82 (35 925-VII).

De heer **Van Baarle** (DENK):  
Voorzitter. Dan drie moties over studieschuld.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering om studieschuld niet meer mee te laten tellen bij hypotheekverstrekking, door studieschuld uit te zonderen in de regeling hypothecair krediet,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Baarle en Den Haan.  
Zij krijgt nr. 83 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

spreekt uit dat de rente op studieleningen op 0% moet blijven;

verzoekt de regering om de wegingsfactor voor studieschuld op leencapaciteit met 0,1 procentpunt te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Baarle.  
Zij krijgt nr. 84 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering om de wegingsfactor voor studieschuld op leencapaciteit te verlagen met 0,05 procentpunt,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Baarle.  
Zij krijgt nr. 85 (35 925-VII).

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

Dat was in volgorde van zwaarte.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan mevrouw Den Haan.

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

Voorzitter, dank u wel. Dank aan de Minister voor het naar genoegen beantwoorden van de vragen. Dat scheelt weer drie moties. Ik heb nog één motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er op dit moment 300.000 mensen zijn met dementie en dat dit aantal stijgt naar meer dan een half miljoen in 2040;

constaterende dat mensen gemiddeld acht jaar met dementie leven, waarvan de eerste zes jaar thuis;

constaterende dat mensen met dementie alleen thuis kunnen (blijven) wonen als er passende zorg en voorzieningen in de buurt zijn;

verzoekt de regering om ervoor te zorgen dat gemeenten bij de planvorming van ouderenhuisvesting specifieke aandacht geven aan mensen met dementie,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Den Haan en Van Baarle.  
Zij krijgt nr. 86 (35 925-VII).

De laatste spreker van de zijde van de Kamer is de heer Omtzigt.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Dank u wel, voorzitter. Dank voor de reactie van het kabinet op de vragen. Er is goed inhoudelijk op ingegaan, niet altijd naar tevredenheid, maar wel inhoudelijk goed.

Sorry, ik hoor een hele echo bij mezelf.

Ik heb drie moties.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering te bepalen hoeveel starters elke gemeente moet huisvesten de komende jaren en dat op dezelfde manier dwingend op te gaan leggen aan gemeentes zoals gedaan wordt met andere groepen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Omtzigt.

Zij krijgt nr. 87 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de wooncrisis niet is opgelost in de afgelopen periode, maar juist is verergerd;

verzoekt de regering met een deltaplan te komen om de wooncrisis in zes jaar in stappen op te lossen en de stappen daarvoor vast te leggen;

verzoekt de regering dat plan binnen vier maanden aan de Kamer te doen toekomen en in dat plan een aantal taboes te doorbreken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Omtzigt.

Zij krijgt nr. 88 (35 925-VII).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de begroting geen formele doelstellingen bevat over het aantal te bouwen woningen;

constaterende dat de regering in het debat over het Belastingplan wel heeft aangegeven dat er 80.000 woningen opgeleverd moeten worden in 2022, 90.000 in 2023 en 100.000 in 2024;

verzoekt de regering deze doelstellingen per nota van wijziging in de begrotingswet/nota van toelichting op te nemen, samen met doelstellingen over het aantal betaalbare huur- en koopwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Omtzigt.

Zij krijgt nr. 89 (35 925-VII).

Dank u wel. Tot zover de termijn van de Kamer. Ik zie een paar ambtenaren die zich blauw schrijven. Met de snelheid van het geluid moeten ze al die 30 moties becommentariëren. Ik hoor dat het er zelfs 35 zijn, poehpoeh. Dan neem ik aan dat ze allemaal oordeel Kamer krijgen. Dat scheelt een hoop tijd. Zullen we vijf minuutjes schorsen? Tien minuten, zegt de Minister. Ik schors tien minuten en dan gaan we luisteren naar de Minister.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Ik hoop dat we er een beetje snel doorheen kunnen racen, zei ik zojuist.

Qua vragen: hooguit de eerste indiener van een motie, want anders gaan we weer oeverloos delibereren. Het woord is aan de Minister. Graag kort en puntig.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter, dat ga ik doen. Helemaal aan het einde zal ik overigens ook de amendementen allemaal nog even langslopen, want dat heb ik niet helemaal ordentelijk gedaan in de eerste termijn.

Ik begin bij de heer Kops van de PVV. Hij heeft een viertal moties ingediend. Zijn eerste motie, de motie op stuk nr. 55, gaat over het verlagen van de huren. Die ontraad ik.

Zijn tweede motie, de motie op stuk nr. 56, ontraad ik ook. Die vraagt om het afschaffen van de verhuurderheffing, zonder dekking of iets dergelijks. De motie op stuk nr. 57 ontraad ik, omdat het woon-zorgcomplex er gewoon komt en de opvang nu even nodig is.

De vierde motie van de heer Kops, de motie op stuk nr. 58, suggereert dat alle migratie komt door asiel uit bepaalde landen. Dat is natuurlijk niet het geval. Dat wilde ik nog even vermelden voor ik de motie ontraad.

Dan ben ik bij de heer Koerhuis. Hij heeft ook een aantal vragen gesteld, maar ik doe eerst maar even de moties, in dezelfde volgorde waarin hij dat deed. Zijn eerste motie, de motie op stuk nr. 59, gaat over Amersfoort als grootschalig woningbouwgebied. Ik heb gezegd: ik probeer een aantal dingen al in kaart te brengen en een aantal stappen te zetten op weg naar het volgende kabinet, dat daar dan vervolgens zijn voordeel mee doet. Ik snap wel wat de heer Koerhuis zegt. Maar hij gaat me net iets te hard door nu al te vragen om die aanwijzing en dus ook om het beschikbaar stellen van de middelen. Het gaat stap voor stap. Ik heb echt veel aandacht voor Amersfoort, maar ik wil dat voorstel niet via deze motie al overnemen. Ik ontraad de motie dus.

De motie op stuk nr. 60 gaat over de transformatie en de procedures. Ik ben dat met hem eens. Dat wil ik proberen te doen. Ik geef het oordeel graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 61 gaat over de vierde tranche Wbi, de koopwoningen en de hoogte van de kosten daarvan. Ik ga over een aantal moties, die allemaal gaan over de Wbi, steeds zeggen dat ik het eigenlijk allemaal

in samenhang zou willen bekijken. Ik ga de indieners van al die moties vragen om die aan te houden. Als ik nu zou zeggen «laten we het maar doen», dan heeft het misschien gevolgen die ik niet kan overzien. Als ik zeg «nee, ik ontraad die», dan ontstaat er ook geen goede sfeer in dit overleg. Ik vraag of u ze misschien even kunt aanhouden, zodat we al die wensen in samenhang kunnen bezien op weg naar het uitgeven van de volgende tranche. Dan komt er een volgend moment waarop de Kamer daar alsnog over in debat kan gaan. Dan kunnen de moties nog worden ingediend. Met andere woorden: wil de heer Koerhuis deze motie misschien aanhouden?

**De voorzitter:**

Ik heb hem al zien schudden, dus we moeten toch voor die slechte sfeer gaan, vrees ik.

**Minister Ollongren:**

Dat schudden heb ik helemaal gemist. Is dat zo?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De vorige keer, voor de derde tranche, was ik te laat. Ik wil die motie dus toch gewoon in stemming brengen, want anders krijg ik de volgende keer te horen dat ik te laat ben en op de rem sta.

**De voorzitter:**

Helder. En dus?

**Minister Ollongren:**

Mijn voorstel zag dus op de vierde tranche. Ik zou dat graag allemaal willen betrekken bij het voorstel voor de vormgeving van de vierde tranche. Maar de heer Koerhuis wil het niet.

**De voorzitter:**

En dus?

**Minister Ollongren:**

Dan moet ik de motie ontraden, niet op inhoud, maar op proces.

Waar ben ik gebleven? Volgens mij bij de motie op stuk nr. 62 over Breda en Tilburg. Hiervoor geldt een beetje hetzelfde als voor Amersfoort. Ik wil wel heel veel voorbereiden voor het nieuwe kabinet, maar ik wil het niet al in beton gieten. Ik ontraad de motie dus, omdat het in mijn ogen aan een nieuw kabinet is. Maar ik bereid het zo goed mogelijk voor.

Voordat ik naar mevrouw Beckerman ga, beantwoord ik nog een paar vragen van de heer Koerhuis.

Valkenburg. Ik wil de impasse graag doorbreken. Volgens mij kan de hierbij betrokken private partij daarvoor zorgen. Maar nogmaals, ik heb er alle vertrouwen in dat dat ook gaat gebeuren. Ik zal doen wat ik kan om die te doorbreken.

De kwestie van de huisnummers is een aandachtspunt dat we zullen betrekken bij het programma voor het versnellen van de procedures. Dank voor het onder de aandacht brengen hiervan.

De motie-Bisschop, over de recreatiewoningen, moet echt wel worden uitgevoerd. Dan moet ik ook nog naar de Raad van State. De heer Koerhuis kan dus wel vragen om dat voor 1 januari te doen, maar ik kan dat gewoon niet toezeggen. Het gaat gewoon echt niet lukken. Dat weet ik nu al, dus daar kan ik maar beter duidelijk over zijn.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis, heel kort.

**De heer Koerhuis (VVD):**



De motie-Bisschop moet voor 1 januari worden uitgevoerd. Ik snap ook dat het samenhangt met de Raad van State en dat we hier niet over gaan, maar de oproep aan de Minister is in ieder geval: stuur alstublieft die regeling voor 1 januari naar de Raad van State. Dan zien we wel hoelang de Raad van State erover doet, zou ik zeggen.

**Minister Ollongren:**

Dat hangt natuurlijk ook af van hoe we de gesprekken over de uitvoering van de motie-Bisschop precies afronden. Dat kan nog leiden tot ingrijpende aanpassingen. Dat kan ik niet helemaal overzien. Ik ga wel m'n best doen. Ik wil het ook zo snel mogelijk naar de Raad van State brengen, maar ik moet het wel netjes doen. De senaat heeft daarom gevraagd, dus het kan niet anders. Maar ik voel wel de urgentie waar de heer Koerhuis om vraagt.

Hij had nog één vraag, of beter gezegd een opmerking, over de statushouders en de wijziging voor de kinderen. Hij suggereerde een beetje dat dat misschien zou leiden tot het herbergen van illegale minderjarigen. Ik weet niet waar dat idee vandaan komt. Volgens mij is het ook een beetje in tegenspraak met ons beleid: wij gaan niet per se uit van wantrouwen. Deze wijziging is natuurlijk helemaal niet gericht op dat soort dingen, maar geeft gewoon ruimte aan mensen die nu soms in de knel komen, mensen met nette papieren die de aangifte van hun kind niet op tijd hebben gedaan. Dat proberen we te verhelpen. Ik heb op geen enkele manier aanleiding om aan te nemen dat dat zou leiden tot de praktijk die de heer Koerhuis schetst.

Dan ga ik naar mevrouw Beckerman. Zij heeft vier moties ingediend. De motie op stuk nr. 63 gaat over de daklozen. Ik ben heel erg voor een integrale aanpak en wil eigenlijk uitvoering geven aan het rapport van Ter Haar. Ik laat het oordeel over deze motie graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 64, over de tijdelijke huurcontracten, moet ik ontraden. Nogmaals, de Kamer is daarover geïnformeerd. Ik wil dat we de kwestie in balans proberen te brengen, zoals ik in eerste termijn heb betoogd. Maar ik vind inderdaad wel dat er een voorstel moet komen. Dat ben ik wel met mevrouw Beckerman eens. Maar de motie zet al één grote stap en ik wil een nog wat zorgvuldiger proces inrichten om tot dat voorstel te komen. Deze motie ontraad ik dus.

De motie op stuk nr. 65 gaat over het uitbreiden van de Huurcommissie. De wijze waarop dat volgens mevrouw Beckerman moet gebeuren, lijkt uitvoeringstechnisch niet mogelijk. Het is echt een heel veelomvattende motie die zij hier indient, dus die moet ik ontraden.

De motie-Beckerman op stuk nr. 66 ziet op Blackstone. Ik heb in mijn eerste termijn uitgelegd waarom ik de onteigeningsroute niet de juiste route vind. De Leegstandwet biedt voldoende houvast om leegstand tegen te gaan, dus ik ontraad deze motie.

Dan ben ik bij de heer Boulakjar. In de motie op stuk nr. 67 vraagt hij om te kijken naar de knelpunten die er zijn voor het Rijksvastgoedbedrijf om zijn gronden in te zetten. Daar zijn we mee bezig. Ik wil de Kamer ook informeren zodra we daar wat meer inzicht in hebben. Ik kan het oordeel over de motie aan de Kamer laten.

De motie op stuk nr. 68 van de heer Boulakjar gaat over het in kaart brengen van het opbieden op de huurmarkt. Ik zei al: daarvan moeten we de effecten inderdaad goed in kaart brengen. Het zijn nu een beetje signalen die we krijgen; dat moeten we echt beter in kaart brengen. Dat wil ik graag doen. Als ik de motie zo mag uitleggen, dan laat ik haar aan het oordeel van de Kamer.

**De voorzitter:**

De heer Boulakjar heeft geknikt.

**Minister Ollongren:**

Mooi, fijn.

De motie op stuk nr. 69 gaat over de uitbreiding van het takenpakket van de Huurcommissie. De Huurcommissie doet echt ongelofelijk haar best om de achterstanden in te halen, met de nieuwe werkwijze waar we het net over hadden, et cetera. Ik wil de Huurcommissie niet nu ook nog de uitbreiding van de vrijehuursector aandoen. Dat gaat organisatorisch echt niet goed in deze fase. Om die reden ontraad ik de motie.

De motie op stuk nr. 70 gaat over afdwingbare regels voor de aanpak van discriminatie. Dat beschouw ik echt als ondersteuning van het beleid. U weet dat ik hard bezig ben met de wet goed verhuurderschap. Ik hoop dat die snel in uw Kamer ligt. Daarin wil ik dit soort zaken verankeren. Ik laat het oordeel dus graag aan de Kamer.

Dan ben ik bij de heer Nijboer. Allereerst is het misschien goed om op te merken dat ik goed geluisterd heb naar zowel hem als mevrouw Bromet. Ik vind dat we vorig jaar goede zaken hebben gedaan samen. Dat heeft dat mooie Volkshuisvestingsfonds opgeleverd. Die wet waar ik net over sprak richting de heer Boulakjar over goed verhuurderschap, is ook iets waar zowel GroenLinks als de Partij van de Arbeid blij van worden. Die huisjesmelkers willen we allemaal aanpakken en die wet moet daarvoor zorgen. Die moet gemeenten veel meer mogelijkheden bieden om dat te gaan doen. Ik hoop dat de heer Nijboer en mevrouw Bromet mij niet kwalijk nemen dat zoiets als de verhuurderheffing afschaffen voor een kabinet in de blessuretijd toch echt niet voor elkaar te krijgen is. Ik ben al hartstikke blij met de 500 miljoen die er is afgegaan bij de Algemene Politieke Beschouwingen. Ik wil nogmaals mijn enthousiasme onderstrepen over het Volkshuisvestingsfonds. Ik ben bang dat ik de hen niet op alle drie de onderdelen van hun eisen tegemoet kan komen. Desalniettemin hoop ik dat ze met enige welwillendheid willen kijken naar het geheel van wat hier straks voorligt.

Dan kom ik op de motie op stuk nr. 71 van de heer Nijboer over de tochtige huizen. Laat ik het zo zeggen: het is eigenlijk een onderzoeksmotie. Ik heb al aangekondigd dat ik inderdaad via dat puntenstelsel hiermee aan de slag wil. Ik leg de motie op stuk nr. 71 zo uit dat ik deze stap wil zetten, maar daar nog wel werk voor moet verrichten in alle zorgvuldigheid. Als de heer Nijboer dat goed vindt, dan wil ik de motie op stuk nr. 71 best oordeel Kamer geven.

Dan kom ik op de motie op stuk nr. 72. Die gaat over de ruimtelijke ordening en de verdozing. Daar begint zich toch Kamerbreed iets af te tekenen. Wij willen dat allemaal niet, maar we zijn op zoek naar hoe we dat het beste kunnen verankeren in de ruimtelijke ordening. Ik geef graag het oordeel aan de Kamer.

Dan ben ik bij de heer Grinwis. Hij had de motie op stuk nr. 73 over de Woningbouwimpuls en de kleine kernen in de vierde tranche. Ik heb het goed gehoord. Ik wil dat graag meewegen in het voorstel voor de volgende tranche. Ik heb wel aandacht gevraagd voor de uitvoerbaarheid. Ik zou dus, net zoals bij alle andere moties die gaan over de Woningbouwimpuls, de heer Grinwis willen vragen om de motie op stuk nr. 73 aan te houden totdat het voorstel voor de volgende tranche er ligt. Op dat moment kan hij dan beoordelen of dit in voldoende mate is meegewogen.

De **voorzitter**:

Hij schudt nee.

Minister **Ollongren**:

Dat is jammer.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Excuus. Het is heel aardig bedoeld, maar het antwoord is gewoon nee.

De **voorzitter**:

Helder, helder, helder.

Minister **Ollongren**:

Ik vind het jammer. Ik dacht dat we op een volgend moment heel goed al dit soort dingen kunnen bespreken en betrekken bij een oordeel over hoe verder. Maar goed, de Kamer gaat er natuurlijk helemaal zelf over.

De **voorzitter**:

En dus?

Minister **Ollongren**:

Ja...

De **voorzitter**:

De spanning loopt op. Er dreigt een politieke crisis.

Minister **Ollongren**:

Ja, ik moet wel consequent zijn, dus dan moet ik de motie op stuk nr. 73 helaas ontraden.

Dan kom ik op de motie op stuk nr. 74 van de heer Grinwis. Die ging over de maatschappelijke binding. Ik heb net al gezegd: daar zijn echt al wat mogelijkheden voor. We kunnen dat best nog verder onderzoeken, dus is het oordeel Kamer.

Dan kom ik op de motie op stuk nr. 75 over de zogenaamde «nep-sociale» huur, het beter informeren van mensen en beter de regels tegen het licht houden. Dat kunnen we doen, dus die geef ik oordeel Kamer.

Dan ben ik bij mevrouw Bromet van GroenLinks. De motie op stuk nr. 76 heeft aandacht voor transformatie in relatie tot studenten, starters et cetera en voor actiever inzetten op transformatie en de Kamer informeren. Dat wil ik graag doen. Ik geef graag het oordeel aan de Kamer.

Dan ben ik bij het CDA, de heer Geurts: het schriftelijkheidsvereiste. Waar ik hiermee zit, is dat ik vanuit het ministerie nog niet bevestigd krijg dat dit een kwestie is waar we echt iets aan moeten doen. Ik zou eigenlijk eerst een tussenstap willen zetten, maar ik weet niet of de heer Geurts geneigd zou zijn om die motie aan te houden totdat ik wat beter heb kunnen kijken hoe het zit met die verschillen en de problemen die zich voordoen bij de particuliere verkopers en de zakelijke kopers of verkopers. Ik ben echt heel goed aan het kijken naar het schriftelijkheidsvereiste bij particulieren en sowieso naar de hele koopkwestie tussen particulieren en de rol van makelaars daarin. Ik zou dit daarbij mee kunnen nemen en de Kamer daarover kunnen informeren. Dus ik zou de heer Geurts willen vragen om zijn motie aan te houden, want zij is wel heel specifiek.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik ben wat welwillender dan de voorgangers, dus ik ben bereid om haar aan te houden, mits – komma – de Minister ook aangeeft wanneer er een reactie op deze voorgenomen motie komt.

Minister **Ollongren**:

Ik ga het uitzoeken. Als ik de volgende stap zet in het biedlogboek en de Kamer ook daarin ga meenemen, zal ik ook zorgen dat dit daarin wordt betrokken.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Geurts stel ik voor zijn motie (35 925-VII, nr. 77) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Ollongren**:

Dat was 77, toch? Ik hoorde iemand anders iets anders zeggen, maar ik moet alleen naar u luisteren, voorzitter.

Dan ben ik bij de motie van mevrouw Van Esch van de Partij voor de Dieren op stuk nr. 78 over ruimtevraagstukken. Zij wil graag weten welke instrumenten beschikbaar zijn. Ik geef die oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 79 gaat over de verdozing. Ik zei net al dat we die verdozing allemaal niet willen, maar deze motie gaat wel heel ver door de gronduitgifte überhaupt te stoppen. Dat kan ik niet beloven, dus die moet ik ontraden.

Dan ben ik bij de heer Bisschop. Hij had nog een antwoord van mij tegoed over de zonneweiden. Daar hebben we al eerder uitvoerig met de decentrale overheden over gesproken. Wij willen eigenlijk geen weiden tenzij het echt niet anders kan. De voorkeur gaat naar zon op dak. Daar is ook een zogenaamde zonneladder voor afgesproken, dus daar is aandacht voor, juist vanuit het perspectief van ruimtelijke ordening. Maar het klopt ook weer dat er soms regionaal, lokaal, andere afwegingen worden gemaakt. Daar moeten we heel alert op blijven. Die vraag had de heer Bisschop nog gesteld.

Zijn motie op stuk nr. 80 ziet ook op de vierde tranche van de Wbi. Daarom zou ik willen vragen om die motie aan te houden totdat de uitwerking van de vierde tranche naar de Kamer gaat.

**De voorzitter:**

De heer Bisschop ... schrikt wakker.

**De heer Bisschop (SGP):**

Hahaha. Ja, even de bril op, voorzitter. Ik denk dat het goed is om haar in stemming te brengen.

**De voorzitter:**

Oké. Helder.

**De heer Bisschop (SGP):**

We zijn volop bezig met de voorbereidingen. Dan is hiermee een richtinggevende uitspraak gedaan en weten de collega's dat ook.

**De voorzitter:**

En dus, Minister ...

**Minister Ollongren:**

Alleen maar omdat ik consequent moet zijn en nou eenmaal die weg ben ingeslagen, ontraad ik haar om procedurele redenen.

**De heer Bisschop (SGP):**

U kunt ook berouw krijgen, Minister.

**Minister Ollongren:**

Wat zei u?

**De heer Bisschop (SGP):**

U kunt ook berouw krijgen en al die moties toch anders adviseren.

**De voorzitter:**

Ja, maar ze is die weg ingeslagen.

**Minister Ollongren:**

Precies.

**De voorzitter:**

Nu moet ze wel.

Minister **Ollongren**:

Precies. Zo is het.

Dan ben ik bij de motie op stuk nr. 81 van de heer Van Baarle van DENK over discriminatie. Die geef ik graag oordeel Kamer. Er komt nog wetgeving. Ik beschouw dit als ondersteuning van datgene wat de Kamer nog krijgt.

Met zijn motie op stuk nr. 82 wil de heer Van Baarle het Wetboek van Strafrecht inzetten. Daarmee loopt hij een paar stappen vooruit. Die moet ik ontraden.

De motie op stuk nr. 83 vraagt om de studieschulden niet mee te tellen en de rente ... Even kijken hoor. Oh, dat is geloof ik weer geschrapt. Hoe dan ook, ik heb betoogd waarom het echt niet verstandig is om te doen alsof die studieleningen er niet zijn. Om die reden moet ik haar ontraden.

Datzelfde geldt ook voor de motie op stuk nr. 84. We volgen netjes het Nibud op dit onderdeel.

Dat geldt ook voor de motie op stuk nr. 85.

Dan ben ik bij mevrouw Den Haan. Zij vraagt om aandacht voor dementie. Ik geef haar motie graag oordeel Kamer. Maar ik wil de motie dan wel zo uitleggen dat die gaat over het doen van goed onderzoek naar de behoefte die er is. Ik wil de gemeenten daar goed in meenemen en het ook betrekken bij de zorgvisie. Als ik op die manier invulling kan geven aan de motie, geef ik haar oordeel Kamer.

Dan ben ik bij de heer Omtzigt. Hij heeft een drietal moties ingediend. Hij wil dat de gemeenten taakstellend starters gaan huisvesten. Daarmee leg je het wel erg dwingend op. Hij stelt hier eigenlijk een sturingsvraag aan de orde. Dit kabinet heeft geen plannen om de gemeenten te vragen om taakstellend starters te huisvesten. Om die reden ontraad ik de motie op stuk nr. 87.

In zijn motie op stuk nr. 88 vraagt de heer Omtzigt om een deltaplan. Ik heb al geschetst dat het kabinet heel ver is gegaan in de planvorming en het klaarzetten van instrumenten voor een volgend kabinet, maar dat het wel de ruimte wil laten aan een volgend kabinet. De heer Omtzigt zegt: binnen vier maanden moet er zo'n deltaplan komen. Ik kan natuurlijk niet spreken namens het nieuwe kabinet en mijn opvolger. Ik wil ze graag de ruimte laten. Daarom ontraad ik deze motie, zodat het nieuwe kabinet de ruimte heeft om met plannen te komen. Ik ga er wel van uit dat het nieuwe kabinet dezelfde urgentie voelt als ik en de heer Omtzigt om met plannen te komen.

Tot slot vraagt de heer Omtzigt om in de begroting op te nemen hoeveel woningen er in welk jaar moeten worden gerealiseerd. Ik heb bij het Belastingplan inderdaad een pad geschetst. We zitten nu op 80.000 en we moeten dat ophogen naar 90.000. Om die 90.000 te halen, zul je uiteindelijk naar 100.000 per jaar toe moeten, maar ik heb geen voornemen om dat vast te leggen in wetgeving. Ik ontraad dus ook de motie op stuk nr. 89.

De **voorzitter**:

Een korte vraag van de heer Omtzigt.

De heer **Omtzigt** (Lid Omtzigt):

Dit laatste stelt me bijzonder teleur, ook al geldt dat ook voor het oordeel over de andere twee moties. Vroeger stond het wel netjes in de begroting. Je hebt een begroting, middelen en doelstellingen. Als de doelstelling 80.000, 90.000 en 100.000 woningen is, dan dien je dat ook vast te leggen in de begroting, want anders heb je alleen maar allerlei indicatoren in procenten over betaalbaarheid die je kunt veranderen. Het aantal woningen is een vrij harde voorwaarde om de woningnood stap voor stap op te lossen. Ik doe dus nogmaals het dringende verzoek aan de Minister om dit wél vast te leggen, als dit de doelstelling is. Als dit niet de doelstelling is, dan moet ze zeggen dat het niet de doelstelling is. Waarom

zou je een doelstelling hebben als je die niet wilt opschrijven in de begrotingswet?

**Minister Ollongren:**

De hoofddoelstelling van 900.000 woningen in 2030 staat erin. Dat heeft de heer Omtzigt kunnen lezen. Ik heb het onderliggende pad dat je moet halen, geschetst in de Kamer. Daarmee is het onderdeel van de beraadslaging en dus van het doel als zodanig. Ik heb die doelstelling in de afgelopen kabinetsperiode steeds genoemd en die overigens ook gehaald. Ondanks het feit dat er steeds werd gezegd dat de doelstellingen niet werden gehaald, hebben we de doelstellingen jaar in, jaar uit gehaald of net overtroffen. Ik denk dat er voor de Kamer voldoende manieren zijn om dat te controleren en om mijn opvolger daarover te bevragen, mocht het onverhoopt niet gehaald worden.

**De voorzitter:**

Prima. Dan nog even de amendementen.

**Minister Ollongren:**

Precies, voorzitter. Ik weet niet of ik de goede volgorde hanteer. Ik heb hier allereerst het amendement-Omtzigt liggen over het verplaatsen van middelen naar een denktank voor de volkshuisvesting. De dekking daarvan heeft mijn collega Hoekstra al ontraden in een ander debat. Om die reden moet ik ook dit amendement ontraden.

Het amendement-Nijboer/Maatoug gaat over het Volkshuisvestingsfonds. Mijn sympathie gaat uit naar het fonds, maar niet naar de dekking. Daarom moet ik het amendement ontraden.

Dan het amendement-Nijboer over de Uitvoeringswet huurprijzen. Dat gaat over het beboeten van huisjesmelkers. Dat wil ik ook, maar ik wil dat op een andere manier regelen dan de heer Nijboer. Hij kan het beoordelen als hij het wetsvoorstel Goed verhuurderschap heeft. Dat ligt nu bij de Raad van State, dus we moeten er nog even op wachten. Ik denk dat de gemeenten daarmee echt goede instrumenten in handen krijgen om huisjesmelkers aan te pakken. Ik ben het dus helemaal eens met het doel, maar ik ben het er niet mee eens om dat via de strafrechtelijke weg te regelen. Daarom moet ik het amendement ontraden.

**De voorzitter:**

Er is nog een korte vraag van de heer Nijboer. Kort, kort, kort.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Het is namelijk best wel een verschil of je gemeenten dat allemaal weer laat beboeten en ze bestuurlijk aan de gang laat gaan of dat je het gewoon strafbaar stelt en er een economisch delict van maakt, zodat je er ook nationaal wat steviger tegen kunt optreden. Het is heel gebruikelijk dat als je de wet overtreedt, als je dingen verkoopt die niet deugen en als je de boel oplicht, het dan toch allemaal strafrecht is. Waarom vindt de Minister dat bij dit soort misstanden, als een verhuurder de wet overtreedt, niet gepast en moeten gemeentes daar maar een beetje mee aan de gang?

**Minister Ollongren:**

Omdat we juist gemeenten allerlei instrumenten hebben gegeven, bijvoorbeeld de opkoopbescherming, om maar iets te noemen. Zij maken lokaal afspraken en kennen ook de lokale partijen. Dus waarom zou je dan dat ene instrument niet bij hen beleggen? Ik denk juist dat gemeenten er heel erg mee geholpen zijn als zij een extra instrument in handen krijgen. Wij hebben natuurlijk gezien, ook in gemeenten die daarmee hebben geëxperimenteerd, dat het juist ook lokaal beleid zou moeten zijn. Ik denk dus dat het hen heel erg helpt als zij dit instrument in handen krijgen.

Dan heb ik nog het amendement-Koerhuis op stuk nr. 52 over de inzet van flexwoningen, tijdelijke woningen. Ik ben het met de indiener eens. Ik denk inderdaad dat meer tijdelijke woningen op korte termijn echt een bijdrage kunnen leveren om het woningtekort terug te dringen en aandachtsgroepen, in dit geval de statushouders, ook sneller te kunnen huisvesten. Ik laat het oordeel over het amendement dus graag over aan de Kamer.

Tot slot het amendement-Nijboer op stuk nr. 53 over de zes maanden-termijn van de Huurcommissie. Ik heb daar eigenlijk al in mijn eerste termijn antwoord op gegeven. Ik heb ook al erkend dat ik op zich vind dat zes maanden net knellend kan zijn. Dat geef ik graag toe, maar je moet een afspraak toch ergens gewoon concreet maken. Gegeven het feit dat huurders en verhuurders samen die afspraak moeten maken, moet er op enig moment ook voor de verhuurder rechtszekerheid ontstaan. Om die reden denk ik dat die zes maanden verdedigbaar is en ontraad ik het amendement.

**De voorzitter:**

De heer Nijboer, kort.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik heb die termijn nu helemaal laten vervallen. Dat is een soort openingszet, want als je niet ergens begint, dan kom je nooit... De Minister geeft zelf aan dat het best arbitrair is en ze er nog wel even over wil denken. Is bijvoorbeeld een termijn van twee jaar wel denkbaar? Ik ben best bereid om het amendement aan te passen in een richting die de Minister ook werkbaar vindt, of in ieder geval de meerderheid van de Kamer. Dat vind ik eerlijk gezegd nog relevanter dan wat de Minister vindt.

**Minister Ollongren:**

We hoeven volgens mij niet vandaag alles tot in de laatste puntjes helemaal af te ronden. In die zin kan ik dat wel meenemen, zodat ik er nog even over kan nadenken en er dan op terug kan komen.

**De voorzitter:**

Mooi. Hè, hè, poeh, poeh, het ei is gelegd. Wil de Minister nog een mooi slotwoord? Nee? Speak now or be silent forever. Op 23 november stemmen we over de moties en op 7 december over de wet en de amendementen. Ik dank de Minister voor deze lange zit en deze lange dag. Ze kan volgens mij nu aan het beademingsapparaat, gelet op haar inzet in de afgelopen uren. Dank ook aan de leden. Tot zover deze bijeenkomst.

Sluiting 17.12 uur.