

32847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1287

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 7 maart 2025

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 23 januari 2025 overleg gevoerd met mevrouw Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president, over:

- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 januari 2025 inzake Staat van de Volkshuisvesting 2024 (Kamerstuk 32847, nr. 1243);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 december 2024 inzake stand van zaken wijziging Huisvestingswet 2014 inzake afschaffen gemeentelijke taakstelling statushouders en verbod op voorrang (Kamerstuk 32847, nr. 1241);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 december 2024 inzake permanente bewoning van recreatiewoningen (Kamerstuk 32847, nr. 1238);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 december 2024 inzake afspraken Woontop 2024 (Kamerstuk 32847, nr. 1237);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 december 2024 inzake Nationale Prestatieafspraken 2024 (Kamerstuk 29453, nr. 574);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 december 2024 inzake diverse ontwikkelingen in het woonbeleid (Kamerstuk 32847, nr. 1236);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 4 december 2024 inzake Volkshuisvestingsfonds vierde tranche 2024 (Kamerstuk 32847, nr. 1217);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 oktober 2024 inzake toezichtrapport WSW 2023 (Kamerstuk 29453, nr. 573);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 oktober 2024 inzake kabinetsreactie op het rapport Als je je huis moet verlaten (Kamerstuk 32847, nr. 1211);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 18 oktober 2024 inzake stand van zaken Wet betaalbare huur (Kamerstuk 36496, nr. 73);**

- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 oktober 2024 inzake rapport over draagvlak en weerstand bij huisvesting van statushouders (Kamerstuk 32847, nr. 1206);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 5 september 2024 inzake voortgangsbrief studentenhuisvesting september 2024 (Kamerstuk 33104, nr. 33);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 juni 2024 inzake aanpak revolverend fonds voor wooncoöperaties (Kamerstuk 29453, nr. 572);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 juni 2024 inzake ontwikkelingen in de corporatiesector (Kamerstuk 29453, nr. 571);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 juni 2024 inzake afschermen Kadaster en voortgang maatregelen (Kamerstuk 36171, nr. 17);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 juni 2024 inzake voortgang programma Wonen en zorg voor ouderen (Kamerstuk 29389, nr. 127);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 juni 2024 inzake voortgangsrapportage Een thuis voor iedereen 2024 (Kamerstuk 32847, nr. 1193);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 juni 2024 inzake voortgangsrapportage betaalbaar wonen 2024 (Kamerstuk 32847, nr. 1192);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 juni 2024 inzake voortgang hospitaoverhuur (Kamerstuk 27926, nr. 386);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 juni 2024 inzake ondersteuning middenhuur in Europa (Kamerstuk 27926, nr. 385);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 31 mei 2024 inzake kabinetsreactie speciaal rapporteur (Kamerstuk 32847, nr. 1186);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 mei 2024 inzake vervolgaanpak vakantieparken (Kamerstuk 32847, nr. 1176);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 7 mei 2024 inzake voortgangsbrief studentenhuisvesting (Kamerstuk 33104, nr. 32);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 mei 2024 inzake Nationaal sloop- en renovatiestatoot (Kamerstuk 29453, nr. 570);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 18 april 2024 inzake jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten (Kamerstuk 27926, nr. 384);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 maart 2024 inzake financiering middenhuur woningcorporaties (Kamerstuk 29453, nr. 569);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 februari 2024 inzake beleidsreactie op de Staat van de corporatiesector 2023 (Kamerstuk 29453, nr. 568).

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

De voorzitter van de commissie,

Postma

De griffier van de commissie,

De Vos

Voorzitter: Wijen-Nass

Griffier: Morrin

Aanwezig zijn elf leden der Kamer, te weten: Beckerman, El Abassi, Flach, Grinwis, Peter de Groot, De Hoop, Mooiman, Vedder, Vijlbrief, Welzijn en Wijen-Nass,

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

Aanvang 14.15 uur.

De **voorzitter**:

We gaan beginnen. Welkom allemaal bij het commissiedebat over de staat van de volkshuisvesting. De spreektijd is zes minuten per fractie. Iedere fractie krijgt vier interrupties per termijn, dus vier interrupties in deze termijn en nog vier interrupties als de minister de vragen gaat beantwoorden.

Ik ga beginnen met de eerste spreker van de zijde van de Kamer. Dat is de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Dank, voorzitter. We gaan het hebben over de Staat van de Volkshuisvesting, die wij als Kamer drie dagen geleden pas kregen. Dat vind ik eigenlijk best wel laat. Dat is mijn eerste opmerking richting de minister.

We hebben het over de volkshuisvesting, ofwel hoe we ervoor zorgen dat mensen een goede woning hebben. Vaste grond onder de voeten is de absolute basis voor mensen om mee te kunnen doen in onze samenleving, ongeacht wie ze zijn. Hier heeft de sociaaldemocratie altijd voor gestreden. Volkshuisvesting zit in de haarvaten van mijn partij, van rode wethouders in de vorige eeuw, die nette arbeidswoningen bouwden, tot RoodGroene GroenLinks-PvdA-gemeenten, waarin vandaag meer wordt gebouwd en meer sociaal wordt gebouwd. Toch heeft de gure liberale wind van de afgelopen jaren de volkshuisvesting in de uitverkoop gezet. De markt levert niet de hoeveelheid woningen en de hoeveelheid betaalbare woningen die nodig zijn. Dat raakt mensen elke dag. Alsof dat niet erg genoeg is, stapelen de uitdagingen in de volkshuisvesting zich in hoog tempo op. Liberaal struisvogelbeleid leidde niet alleen tot woningnood, maar heeft ons ook in stikstofellende gestort. Welke boodschap heeft de minister na de rechterlijke

uitspraken gister en december jongstleden aan haar collega van LVVN gegeven? Is dit kabinet bereid om daadkrachtige en snelle maatregelen te nemen om de uitstoot naar beneden te brengen? Of gaan de belangen van de vee-industrie ook nu nog altijd boven het bouwen van huizen voor onze jongeren? Welke boodschap heeft de minister voor bouwers die de noodklok luiden over het gebrek aan actie?

De Staat van de Volkshuisvesting toont een tekort van 400.000 woningen. Er moeten 100.000 nieuwe woningen per jaar bij. Maar dat blijft ook dit jaar weer steken op 70.000. Daarvan zou 30% sociaal moeten zijn. Maar 85% van de gemeenten haalt dat niet. In 23 gemeenten werd zelfs geen enkele sociale huurwoning gebouwd. Geen enkele! Gaat de minister deze gemeenten op het matje roepen? Welke maatregelen neemt zij?

Het gebrek aan sociale huurwoningen is onbestaanbaar. Want uit de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat vooral huurders met een laag inkomen en jonge huurders met een middeninkomen in de knel zitten. Hun huurlasten zijn vaak de helft of meer dan de helft van hun netto-inkomen. Ze werken wekelijks dus twee of drie dagen alleen voor hun huurbaas. Onacceptabel. Welke cijfers heeft de minister over de huurquote van jongeren? Hoe erg belemmert dit jongeren om later een woning te kopen? Wat gaat de minister doen aan deze ongelijke start?

Corporaties willen bouwen. Maar we hebben een overheid nodig die de regie pakt. De Wet regie volkshuisvesting ligt klaar, maar we wachten nog altijd op de nota van wijziging. Wanneer gaat de minister stoppen met flauwe symboolpolitiek, zoals het verbieden van nestkastjes? Wanneer gaat ze nou met die Wet versterking regie volkshuisvesting aan de slag? Die ligt er gewoon. Is de minister bereid om de betaalbaarheidseisen, zoals 30% sociale huur, in de Wet versterking regie volkshuisvesting te verstevigen na deze schrikbarende cijfers? Om de enorme tekorten aan sociale woningen in te lopen, zou 40% dan niet passender zijn?

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Mijn interruptie gaat over een paar zinnen geleden, over een aantal gemeenten die volgens de heer De Hoop in het afgelopen jaar te weinig sociale huurwoningen hebben gebouwd. Is de heer De Hoop zich ervan bewust dat het niet verstandig is om in dit geval per jaarschijf te kijken? Ik heb zelf als wethouder ooit een project mogen doen waarin 1.500 sociale woningen zaten. Maar er waren jaren bij waarin er geen enkele woning werd gebouwd, omdat dat nou eenmaal in bepaalde fases of in een bepaalde

volgorde gaat. Het is wel erg kortzichtig om op deze manier, dus per jaarschijf, te gaan kijken. Is de heer De Hoop er niet van overtuigd dat ook gemeenteraden hier volop bovenop kunnen zitten, om hun colleges daarop bij te sturen?

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

Kijk, als dat het enige zou zijn wat ik zou zeggen, zou dat kortzichtig zijn. Dan zou collega Flach gelijk hebben. Maar als ik zie dat 85% van de gemeenten dat niet haalt in één jaar, dan gaat dat verder dan het feit dat het maar één jaar is. Dat betekent dus dat in meerdere gemeenten dit jaar die plannen niet plaats hebben kunnen vinden. Volgens mij is het ook zo dat je dat al een langere periode ziet. Als er in 23 gemeenten geen enkele sociale huurwoning wordt gebouwd, dan vind ik dat echt schrikbarende cijfers. Ik wil daar van de minister meer over horen. Ik vind dat je ze daar op dit moment echt wel wat kunt verwijten. Ik vind dat deze minister ze ook op het matje moet roepen. Dus natuurlijk, we moeten breder kijken. Maar ik hoop toch dat de heer Flach, net als ik, echt geschrokken is van deze cijfers.

De **voorzitter**:

De heer Flach heeft een vervolgvraag.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben het met de heer De Hoop eens dat het goed is dat er voldoende sociale huurwoningen worden bijgebouwd, maar we moeten denk ik toch ook even ... Daarom pleit ik ervoor om over meerdere jaarschijven te kijken. De verdeling 30-30-40 hangt eigenlijk al langer boven de markt, ook al voordat die wet er is, maar het duurt ook even eer dat dan die plannen op gang komen. Ik heb gezien dat corporaties in sommige gevallen dat gewoon niet kunnen bijhouden, dat hun investeringscapaciteit onvoldoende is, dat het even tijd kost om nieuwe locaties te vinden waar die dan terechtkomen. Ik zou de oproep willen doen om de vinger aan de pols te houden, maar om ook wel over meerdere jaren blijven kijken.

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

Dat is een prima oproep, maar laten we wel wezen. Als we even kijken naar de afgelopen tien jaar, dan kan de heer Flach toch niet anders dan met mij constateren dat de bouw van sociale huurwoningen in een constante lijn naar beneden is gegaan op dit moment? Dat is echt een groot probleem. Daar moeten we echt, echt wat aan doen. Dit jaar vond ik de cijfers schrikbarend, maar de jaren hiervoor was dat probleem er natuurlijk ook al. Ik mag dus

hopen dat de heer Flach met mij constateert dat dit een breder probleem is dan alleen van dit jaar en dat dit jaar de cijfers echt wel ... Nou, mijn fractie hebben ze wakker geschud, maar hopelijk andere fracties ook.

De **voorzitter**:

Voordat u uw betoog vervolgt, heb ik ook nog een interruptie voor u. Dan zou ik het voorzitterschap eigenlijk eventjes moeten overdragen. Ik kijk even naar de heer Flach of hij dat even zou willen doen. Die interruptie gaat ook over dit punt.

Voorzitter: Flach

De **voorzitter**:

Het woord is aan mevrouw Wijen-Nass.

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

Dank u wel, meneer de voorzitter. Meneer De Hoop begint over de gemeenten waar geen sociale huurwoningen gebouwd zouden zijn. Ik heb daar ook even naar gekeken. Het viel mij op dat daar bijvoorbeeld ook twee gemeentes bij stonden die in Zuid-Limburg liggen, kleine gemeentes in de regio: Gulpen-Wittem en Simpelveld. Nu zegt de heer De Hoop: daar zijn geen sociale huurwoningen gebouwd. Maar, meneer De Hoop, ik kan u vertellen dat daar volgens mij helemaal geen woningen gebouwd zijn of bijna geen. Ik ben eigenlijk wel heel erg benieuwd hoe de heer De Hoop daartegen aankijkt. Ik heb een oproep gedaan. Bouwen in de regio is superbelangrijk voor die dorpen, of dat nu reguliere woningen zijn of sociale woningen. Kan ik dan de heer De Hoop daarin naast mij vinden, dat ook bouwen in die regio's überhaupt heel erg belangrijk is?

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

Ja, vanzelfsprekend. Dat is in Limburg zo, maar dat is in Friesland, waar ik woon, ook zo. Ik vind dat iedereen moet kunnen wonen waar zijn of haar hart ligt, of dat nou in de stad is of op het platteland. Iedereen moet daar een plek kunnen vinden. Als je in je dorp wilt blijven wonen, moet die mogelijkheid er zijn. Ik denk dat mevrouw Wijen-Nass en ik dat met elkaar delen. Ik denk dat we een andere visie hebben op woningbouw, maar we zien wel dat als jongeren niet meer in een dorp kunnen wonen, dat zorgt voor verschralingen, dat voorzieningen verdwijnen. Dus in heel Nederland moet er de mogelijkheid

zijn om een woning te vinden. En tegelijkertijd, dat er helemaal geen woningen worden gebouwd is ernstig, maar dat er ook geen sociale huurwoningen gebouwd worden is daarmee extra ernstig omdat het juist vaak jongeren zijn die die dorpen leefbaar houden. Ik hoop dus dat ik BBB aan mijn zijde vind om bijvoorbeeld het aantal sociale huurwoningen toch op te krikken, misschien wel tot 40%, als er zo weinig gebeurt.

De **voorzitter**:

Leidt dat nog tot een vervolgvraag?

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

Nee, vooralsnog niet.

De **voorzitter**:

Dan geef ik u het voorzitterschap terug.

Voorzitter: Wijen-Nass

De **voorzitter**:

Meneer De Hoop, aan u het woord om uw betoog te vervolgen.

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

Dat doe ik natuurlijk graag. Ik kijk even waar ik precies was. Vorige maand organiseerde de minister de Woontop. Alle spelers op de woningmarkt zouden samenkomen, maar de huurders en de pensioenfondsen ontbraken. Waarom heeft de minister de huurders weg laten lopen van de Woontop door aan een wat mij betreft onacceptabele, maar ook ondraaglijke huurverhoging vast te houden nadat huurders net de hoogste huurstijging in 30 jaar tijd voor de kiezen hebben gekregen? Staat dit kabinet voor bestaanszekerheid, ja of nee? En waarom waren pensioenfondsen afwezig en ontbreekt hun handtekening? Hoe is de minister van plan om ook haar eigen doelstellingen te halen zonder hun miljardeninvestering, die mij toch echt nodig lijkt?

Er ligt ook na de Woontop een open rekening op tafel. Om het doel van twee derde betaalbaar te halen, is er geld nodig. Het kabinet verwacht van gemeenten dat zij dat bijlappen, maar dinsdag zagen we nog het nieuws dat drie kwart van de gemeenten de begroting überhaupt niet rond krijgt. Ze

hebben dat geld dus niet. Gaat het kabinet ook in de Voorjaarsnota met extra geld over de brug komen voor gemeenten om die betaalbaarheid mogelijk te maken? Ik hoor alleen maar van de minister: misschien moeten we kijken naar die betaalbaarheidseisen, is dat een knop om aan te draaien. Nou, er is nog een heel andere knop en dat is namelijk geld, geld voor die betaalbare woningbouw. Ik hoop de minister ook kijkt hoeveel daarvoor nodig is. Op dat punt kwam het CBS deze maand met een rapport over woningbouwsubsidies. Hoe zorgt de minister ervoor dat woningbouwsubsidies effectief bijdragen aan betaalbare woningen en niet aan hogere grondprijzen? Hoe staat het met de uitvoering van de planbatenheffing, de belasting op onbebouwde grond en de grondbank?

Voorzitter. Kiezers wachten op echte oplossingen voor betaalbare woningen en volgens mij zijn we het allemaal eens over de ernst van de woningcrisis. Maar ik ben toch bang dat de coalitiepartijen in dit debat weer heel veel kanten op gaan wijzen. De PVV wijst naar statushouders, de VVD naar betaalbaarheidseisen, de BBB gaat misschien weer wat op stikstof afschuiven en ondertussen blijven echte oplossingen uit. Dat kunnen we ons niet veroorloven, juist nu het afgelopen jaar de grootste huurstijging in 30 jaar heeft plaatsgevonden en we ook dit jaar weer forse stijgingen zien.

Voorzitter. Concluderend: de staat van de volkshuisvesting is niet goed. Ik vind dat we dat mede hebben laten ontstaan omdat we het te lang aan de markt over hebben gelaten. Waar de markt faalt, moet de overheid de regie pakken. Kabinet, ga dit nu doen. Minister, kom alstublieft snel naar de Kamer met de Wet versterking regie volkshuisvesting.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Voordat we verdergaan is er nog een interruptie van de heer Mooiman van de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ja, ik heb toch nog een vraag aan de heer De Hoop. Ik deel met hem natuurlijk de zorg over het bouwen van voldoende betaalbare woningen. We moeten überhaupt voldoende bouwen om de woningnood op te lossen. Tegelijkertijd volgt er een soort sneer naar coalitiepartijen die zich enkel op één onderwerp zouden focussen. Ik denk juist dat het goed is dat we met z'n allen het belang onderstrepen en erkennen dat de woningnood heel veelzijdig is, en dat we dus ook naar verschillende oplossingen kijken om een groter probleem op te lossen. Is de heer De Hoop het daarover wel met mij eens?

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

Ja, daar ben ik het mee eens, maar ik vind het volgende wel ingewikkeld. Het afgelopen jaar hebben we de grootste huurstijging gezien. Ik heb het even opgezocht en ik bedoel dit niet flauw richting de heer Mooiman, maar hij is nu meer dan een jaar Kamerlid en heeft nul moties ingediend, nul moties, over betaalbare huur om dit te voorkomen. De PVV heeft het bij de onderhandelingen laten gebeuren dat we de grootste huurstijging van de afgelopen 30 jaar hebben gezien. De PVV heeft bij de Wet betaalbare huur tegen het voorstel gestemd om de middenhuur te dempen, waardoor we nu een stijging van 7,7% zien in de middenhuur. Er worden dan schriftelijke vragen gesteld over diezelfde huurstijging, terwijl je die kunt voorkomen. Ik zou de komende maanden graag zien dat de heer Mooiman met mij aan dezelfde kant van het touw trekt om die huurverhoging tegen te gaan. Ik heb tot nu toe nog niet gezien dat hij ook maar voor één voorstel heeft gestemd met die strekking. Hij heeft nog geen enkele motie ingediend om dat te voorkomen. Ik heb daar grote moeite mee. U mag mij het verwijt maken dat ik breder moet kijken, maar ik hoop dat u begrijpt dat ik u dan ook het verwijt maak dat u nog geen enkel voorstel heeft gedaan om de huurverhoging te voorkomen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik wil toch even iets rechtzetten. De PVV, mijn fractie, heeft in deze periode wel degelijk voorstellen gedaan voor de betaalbaarheid voor huurders. Ik breng de heer De Hoop ook in herinnering dat ik zelf veel moties heb ingediend, meer dan tien, ten aanzien van woningnood en dat ik natuurlijk sinds het einde van de zomer in deze commissie zit. Het is misschien niet heel gek dat ik dat in de commissie Financiën en in commissiedebatten Ecofin niet heb gedaan. U zult dan ook moeten kijken naar de voorstellen die de heer Madlener heeft gedaan.

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

Ja, prima. De heer Mooiman is 413 dagen Kamerlid en heeft geen enkele motie ingediend over betaalbare huur. Geen enkele, geen één! Laten we wel wezen: sinds Geert Wilders partijleider is, heb ik ongeveer bij elke APB één motie van de heer Wilders gezien over huurbepaling. Dat gebeurde bij elke Algemene Politieke Beschouwingen. Ik heb geen enkele motie gezien van de PVV -- de heer Mooiman mag het zelf ook opzoeken -- die ook maar iets doet aan huurdemping. Ik vind het dus wel heel ingewikkeld. U laat het gebeuren. Ik hoop dat dat vanaf nu anders is, want mensen krijgen de rekening gepresenteerd. De bestaanszekerheid gaat keihard onderuit en uw partij laat het gebeuren, niet alleen bij de huren maar ook bij de zorg. Ik maak mij daar ernstig zorgen over. Ik hoop dat de heer Mooiman zich realiseert dat ook dit jaar mensen het ontzettend moeilijk gaan hebben met betaalbare woningen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Toch nog twee zaken. Ten eerste is het feitelijk gewoon niet juist. Ik zou de heer De Hoop toch aanraden om de moties van de PVV die deze periode zijn ingediend ten aanzien van de huur nog eens na te lopen, want het is feitelijk niet juist wat er wordt gesteld. Daarnaast maken wij ons natuurlijk ook zorgen over de betaalbaarheid. Dat hebben we ook bij de begroting gezegd en we hebben het in alle woondebatten tot nu naar voren gebracht. Maar we zien ook dat het kabinet daar wel degelijk stappen zet. Dat is weliswaar niet genoeg -- wij hebben daar ook onze zorgen over en we hebben daar ook schriftelijke vragen over gesteld -- maar het is simpelweg niet waar dat er niets gebeurt.

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

Het fijne aan Kamerlid zijn is dat je verschillende middelen hebt om wat te doen. Je kunt schriftelijke vragen stellen, maar ik heb nog nooit meegemaakt dat een huurstijging is voorkomen met schriftelijke vragen. Wat je wel kunt doen, is amenderen. Wat je wel kunt doen, is moties indienen. U mag mij verwijten wat u wilt, maar ik heb het allemaal opgezocht: 413 dagen, geen één motie. Geen één motie! Niet één. Nou, ik ben benieuwd. Dan mag u zo meteen in uw termijn een eigen voorbeeld noemen, maar u kunt er nu ook geen noemen. Ik vind het echt onbestaanbaar dat de PVV dit al een jaar lang laat gebeuren.

De **voorzitter**:

Ik zie nog een interruptie van de heer De Groot.

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

De heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid ...

Minister **Keijzer**:

Voorzitter, ik heb ...

De **voorzitter**:

Wacht even, meneer De Groot.

Minister **Keijzer**:

Het is natuurlijk volstrekt ongepast om als minister te interrumpen, maar ik hoor iets in de geluidsinstallatie dat steeds een plofje geeft. Ik ben er ontzettend door afgeleid. Ik hoor het nu ook in mijn eigen spreken. Excuus, voorzitter. Ik krijg het er warm van. Ik denk dat er iets aan gedaan kan worden. Als ik de enige ben die zich eraan stoort, ga ik op zoek naar oordoppen waardoor het een beetje zachter wordt, maar er resoneert iets in het geluid.

De **voorzitter**:

Zullen we even een paar minuten schorsen? We schorsen even twee minuten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:

Goed, dank. We gaan weer verder met de vergadering. Het woord is aan de heer De Groot, die nog een interruptie had voor de heer De Hoop.

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

Ik ben 'm helemaal vergeten door al deze consternatie! De heer De Hoop zit volgens mij 1.349 of 1.394 dagen in de Kamer; ik weet het niet precies, maar zo iets. Hij zit net zo lang als ik in de Tweede Kamer. Hij weet natuurlijk ook dat je als nieuwe woordvoerder, net zoals ik dat heb gedaan met mijn voorganger Koerhuis, gewoon de verantwoordelijkheid meeneemt voor datgene wat je partij heeft gedaan. Dus om hier nou met dagen te gaan schermen? Ik weet niet of je dat moet doen, maar dat laat ik bij de heer De Hoop.

Ik heb een vraag over de huurstijgingen. De heer De Hoop heeft zelf uiteindelijk wel voor de Wet betaalbare huur gestemd en dus ook voor de mogelijkheid van 7,7% huurverhoging. Ondanks al die voorstellen heeft hij dat wel gedaan. Ook staan er heel veel partijen onder de Nationale Prestatieafspraken, zoals de Woonbond en natuurlijk de corporaties. Die zeggen zelf dat zij de huurstijging nodig hebben om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen voor al die mensen die wachten op de wachtlijsten en geen woning hebben. Als we aan die knop gaan draaien, komen er nog minder sociale huurwoningen. Is de heer De Hoop zich ervan bewust dat de corporaties de rekening gaan betalen als we aan die knoppen gaan draaien

en dat de mensen die wachten op een woning daar uiteindelijk de dupe van zijn? Want zo werkt het systeem.

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

Dan redeneert de heer De Groot van de VVD wel vanuit de kaders die we nu met elkaar hebben gesteld. Ja, het is zo; ik heb voor de Wet betaalbare huur gestemd. Gelukkig maar, want dat heeft ervoor gezorgd dat de komende jaren voor 300.000 mensen de huur met €190 per maand naar beneden gaat, met een tochtkorting van €320 per jaar erbovenop voor mensen met een slechte woning. Ik ben dus heel blij dat we dat hebben gedaan. Tegelijkertijd heb ik bij diezelfde Wet betaalbare huur een amendement ingediend om de laagste-van-de-tweesystematiek ook daar te hebben. Dan was de huurstijging voor de middenhuur op 5% uitgekomen. Partijen die daartegen hebben gestemd, spreek ik daarop aan. Ik vind het dan ingewikkeld dat NSC en de PVV tegen dat amendement hebben gestemd en nu wel schriftelijke vragen stellen over hoe het kan dat de huurstijging ontstaat. Dat vind ik apart en daar sprak ik de PVV op aan. Volgens mij is het best normaal dat je iemand aanspreekt op het feit dat hij ergens tegen stemt en dan klaagt over de gevolgen daarvan.

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

Dit is zonde van mijn tweede interruptie. Ik stelde een vraag over sociale huurwoningen, niet over de middenhuur. Ik zou de heer De Hoop dus toch willen vragen om daar gewoon antwoord op te geven.

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

Hetzelfde geldt voor sociale huurwoningen. Wij hebben tal van voorstellen gedaan om ook de huurstijging bij de sociale huurwoningen de komende periode te voorkomen. Wat mij betreft kun je nu kijken wat je komend jaar extra kunt doen om de huurstijging voor sociale huurwoningen te voorkomen. De heer De Groot maakt het punt dat woningbouwcorporaties de huurstijging nodig hebben. Dat komt ook omdat de overheid te weinig geld investeert in de woningbouwcorporaties. Als wij vandaag nog met elkaar besluiten om de vpb af te schaffen, hebben heel veel woningbouwcorporaties een veel minder grote huurstijging nodig. Ze ervaren de consequenties van fiscale regelingen die wij hier met elkaar hebben afgesproken, bijvoorbeeld de vpb voor woningbouwcorporaties. Als we die eraf halen, is er veel minder nodig voor huurstijgingen. De heer De Groot van de VVD redeneert vanuit de situatie die nu het geval is, maar ik zou dat al heel anders willen. Ik zou heel veel maatregelen willen treffen om woningbouwcorporaties meer lucht te geven. Van alle partijen investeren wij in ons verkiezingsprogramma verreweg het

meest in de woningbouwcorporaties, omdat je dan huurstijgingen zelfs zou kunnen voorkomen.

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

In de Nationale Prestatieafspraken, die de vorige kabinetsperiode zijn gemaakt, zijn de huren voor met name de lage inkomens verlaagd. Dat zit in dat pakket. Het is natuurlijk een afspraak met de corporaties zelf. Zij maken zelf die afspraken met in dit geval de nieuwe minister, minister Keijzer, over hoe het pakket er uit ziet en hoe zij zich kunnen committeren aan de 30.000 woningen die elk jaar moeten worden gebouwd. Daarbij zeggen zij zelf dat zij de huurstijging toch wel nodig hebben. Zij geven zelf aan dat ze de huurstijging nodig hebben om de doelen uiteindelijk te kunnen halen. Dat is een heel belangrijk punt. Daar kunnen we toch niet zomaar langs heen gaan in dit debat en zeggen: dat moeten we niet doen? Dat is heel belangrijk voor hen.

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

Zij hebben dat nodig, omdat er te weinig financiën zijn bij woningbouwcorporaties. Als de heer De Groot daadwerkelijk meent dat hij wil luisteren naar de woningbouwcorporaties, ga ik ervan uit dat als wij de komende week een voorstel doen om de vpb af te schaffen, de VVD daar voor gaat stemmen. Zij klagen ... Nee, ik vind het geen klagen. Ze roepen er terecht toe op dat het moet worden afgeschaft, omdat ze dan de lucht en de ruimte krijgen om te doen waar ze goed in zijn: woningen bouwen voor betaalbare prijzen. Ze hebben gewoon te weinig lucht. We stellen ook extra eisen aan ze. Ik vind die eisen terecht, maar daar moet financieel ook iets tegenover staan. Dat doet het kabinet niet. Daar spreek ik de partijen op aan. Daar spreek ik de minister ook op aan. Dat is hard nodig, als we willen dat we de komende jaren duurzaam met elkaar kunnen bouwen in de woningbouwsector.

De **voorzitter**:

Dan zijn we nu toch aangekomen bij mevrouw Welzijn van NSC. Aan u het woord voor uw eerste termijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil mijn termijn gebruiken om over drie onderwerpen iets te zeggen namens mijn fractie: de Staat van de Volkshuisvesting, de Woontop en het VN-Mensenrechtenrapport. Voor Nieuw Sociaal Contract is het oplossen van de wooncrisis van essentieel belang. Het

actuele tekort is nog steeds erg hoog, met ruim 400.000 woningen. Dat getal weerspiegelt gewoon heel veel schrijnende verhalen. Maar eerst: de Staat van de Volkshuisvesting.

Met de Staat van de Volkshuisvesting kijken wij terug op een heel jaar. In een jaar kan er veel gebeuren, of weinig. De eerste vraag van mijn fractie is dus of er ook een instrument is, noem het een dashboard, met prognose- en realisatie-informatie waarmee we er gewoon korter op kunnen zitten. Is het bijvoorbeeld mogelijk om per kwartaal zicht te krijgen op wat er gebeurt in de nieuwbouw, bij transformatie, splitsen, optoppen et cetera? Mijn fractie overweegt hierover een motie, maar hoopt op een toezegging van de minister. Daarnaast valt in de Staat van de Volkshuisvesting te lezen dat er potentieel nog steeds heel veel woningen kunnen worden gerealiseerd vanuit de bestaande voorraad. Is de minister het eens met de opvatting van Nieuw Sociaal Contract dat het splitsen van woningen en de hospitaverhuur op korte termijn eigenlijk de twee meest kansrijke ingrepen zijn? Kan de minister aangeven of zij voornemens is om daar verzwaaard op in te zetten?

Voorzitter. Dan over de Woontop. Ik heb namens mijn fractie een veertigtal vragen gesteld over de Woontop. Zelf was ik ook aanwezig op de Woontop. Daar viel het me op dat best wel veel gerenommeerde partijen met de ziel onder de arm rondliepen. Kort na de Woontop zagen we partijen die hun handtekening eigenlijk alweer aan het heroverwegen waren. Ook waren partijen simpelweg niet aanwezig geweest om te tekenen. Onze vraag daarover aan de minister is hoe zij als bewindspersoon zelf terugkijkt op de Woontop. Waarom vindt zij het al dan niet een succes? Hoe reflecteert zij op het feit dat pas na de Woontop voor partijen essentiële informatie ten aanzien van de investeringsruimte is gecommuniceerd? Ik doel hiermee op de box 3-situatie. In hoeverre is er binnen de regering voldoende afstemming geweest over dit punt?

Voorzitter. Wij zien in de aangeboden stukken niet precies hoe de woningbouw versneld gaat worden. Hoe gaat de minister het oplopende actuele tekort te lijf? Tijdens de Woontop is bijvoorbeeld gevierd dat er 64.000 huizen in Utrecht bij komen. Echter hebben we daarna gelezen dat de start van de bouw van deze mooie aantallen pas in 2035 is. Deze woningen zullen dus ook pas later worden opgeleverd en in "start bouw" kun je niet wonen. Kan de minister daarom inzichtelijk maken welke aantallen nieuwbouwwoningen er tot 2030 opgeleverd worden en dus actief bewoond kunnen worden? In de Woontopafspraken lezen we dat er de wens is om per 2027 samen met de woningbouwcorporaties 30.000 woningen per jaar te realiseren. Mijn fractie vraagt de minister hoe ze aankijkt tegen deze grotere prestatie die wordt gevraagd in relatie tot de vennootschapsbelasting en het duurzame bedrijfsmodel. Hoe moeten we voor ons zien dat juist op het moment dat de financiën gaan knellen, de corporaties in staat zouden zijn om dergelijke aantallen te leveren?

Met het oog op het programma STOER hebben we in de beantwoording van de minister kunnen lezen dat het niet inzichtelijk is wat dit programma financieel gaat opleveren. Dat vinden wij jammer om te horen. Wij vragen de minister daarom of zij in de komende tijd concreet in beeld kan brengen wat het gaat opleveren en dit aan de Kamer terug te koppelen. Wij zien deze aanpak in zichzelf niet direct als een crisisaanpak. Wij vragen de minister om wel met een crisisaanpak te komen. Ik heb met het vuur op de tong iedereen ervan proberen te overtuigen dat we echt een wooncrisiswet nodig hebben. Daar is geen meerderheid voor te vinden. Prima. Als het woordje "wet" een allergie oproept bij aanwezigen, vraag ik om een wooncrisisaanpak.

Voorzitter. Kort nog: mijn fractie vraagt ook wanneer de minister met de Wet versterking regie volkshuisvesting naar de Kamer komt. We horen graag een concrete datum.

Voorzitter.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn, voordat u aan uw volgende stukje begint, is er een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb dezelfde vraag als mevrouw Welzijn: wanneer komt die nota van wijziging van de Wet versterking regie volkshuisvesting nou naar de Kamer? Die vraag ga ik ook stellen, zoals iedereen. Ik denk dat we kunnen zeggen: stuur 'm alsjeblieft vóór 1 maart. Zo moeilijk kan het toch niet zijn. Of is er iets anders aan de hand en is de coalitie het niet eens over de nota van wijziging? Wat speelt er? Waarom duurt het zo lang? Die wet ligt allang klaar. Sterker nog, die ligt al in de Kamer. Een kleine nota van wijziging is toch zo geschreven?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb geen idee. Ik wacht net als de heer Grinwis op de nota van wijziging. Ik heb daar op dit moment geen gesprekken over. Ik wacht daarop tot die naar de Kamer komt, zodat we die kunnen behandelen.

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

Ik snap dat mevrouw Welzijn die vraag aan de minister stelt, maar ik zou de vraag eigenlijk ook aan mevrouw Welzijn willen stellen. Wanneer vindt u dat die hier moet zijn? Volgens mij is het voor u ook ontzettend belangrijk

geweest om het in het coalitieakkoord te krijgen. Daarnaast heeft u laatst nog de noodzaak gevoeld om een motie in te dienen om de betaalbaarheidseisen overeind te houden. Ik mag toch hopen dat mevrouw Welzijn ook vindt dat we die gewoon voor het volgende reces in deze Kamer moeten kunnen bespreken of dat die dan in ieder geval naar deze Kamer toegestuurd moet zijn. Want anders kun je het wel in een coalitieakkoord opschrijven, maar dan schiet je daar natuurlijk weinig mee op.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ook daar kan ik kort over zijn. Wat mij betreft had die er gisteren gelegen.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voorzitter. Aan de vragen van Nieuwe Sociaal Contract kunt u merken dat wij echt aandacht blijven vragen voor het versneld oplossen van het actuele tekort. We zien de excessen in de kranten. Het aantal mensen zonder een eigen dak boven het hoofd neemt toe. En dat brengt mij bij het VN-rapport over mensenrechten. De speciaal rapporteur die ons land al sinds 2019 bezoekt, meent een schending van mensenrechten te zien. Dat is nogal een bewering. Hier had mijn fractie graag een plenair debat over gevoerd. Het verzoek daartoe heb ik, geloof ik, een jaar lang telkens op tijd verlengd, maar het is nu van de lijst af gevallen. We moeten het dus doen met een minuutje extra spreektijd in deze commissie. Dat vind ik jammer, want ik vind nog steeds dat dit onderwerp een plenair debat verdient. Kan de minister aangeven hoe de huidige regering aankijkt tegen de reactie van de vorige regering? Want naar de smaak van veel professionals was de reactie van de vorige regering op de constatering van de VN-rapporteur nogal lauw. Die bevatte ook weinig zelfreflectie. Het is goed om van de minister te horen of zij deze kritiek kent en wat zij daarvan vindt.

De vorige regering heeft een aantal punten ter besluitvorming overgelaten aan de nieuwe regering, aan het nieuwe kabinet. Die punten zijn: het COA onder het ministerie van Volkshuisvesting brengen, een onafhankelijker positie van de Autoriteit woningcorporaties, een aanscherping van het leegstandsbeleid en een parlementair onderzoek naar historische fouten tegen Roma en Sinti. Hoe gaat de minister om met deze punten?

Het laatste, voorzitter. Er is één punt waar het vorige kabinet heel krachtig afstand van heeft genomen. Dat is het punt dat de rapporteur maakt van de sloop van bijvoorbeeld de Tweebosbuurt. Volgens de speciaal VN-rapporteur

zijn mensenrechten geschonden en zijn bewoners getraumatiseerd. De vorige minister deed dit af met het argument dat een zorgvuldig democratisch proces is gevolgd en dat de rechten van huurders in beleidsstukken zijn gewaarborgd. Maar hoe ziet de minister dit? Zou zij minimaal een onafhankelijk onderzoek willen instellen, zodat wij dit voor eens en altijd weten?

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Nou, prima. Dank voor uw bijdrage, mevrouw Welzijn. Ik wilde net tegen u gaan zeggen dat u door uw tijd heen was, maar het komt helemaal goed uit. Er is een interruptie voor u van de heer De Groot.

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

Ik heb even gewacht, voorzitter. Mijn vraag aan mevrouw Welzijn gaat over de Wet betaalbare huur. In haar bijdrage zei zij zelf al dat de pensioenfondsen op de Woontop afwezig waren, maar wij zien vooral dat daardoor ook de investeringen in de middenhuur afwezig zijn. Ik heb mevrouw Welzijn ook tijdens het debat over de Wet betaalbare huur heel vaak horen zeggen dat we het in het fiscale regime moeten regelen. Nou ja, op dat vlak worden door NSC eigenlijk maar heel mondjesmaat voorstellen gedaan of successen geboekt. Mijn vraag aan mevrouw Welzijn is dus of zij inmiddels niet ook tot de conclusie komt dat wij om nieuwe middenhuurwoningen te kunnen bouwen, de Wet betaalbare huur moeten aanpassen. Die moet een betere vorm krijgen, zodat investeringen in de middenhuur er ook echt gaan komen. Want nu drogen die volledig op.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Mijn fractie en ik zijn op geen enkele manier toe aan een conclusie over de Wet betaalbare huur. Die is 1 juli jongstleden ingegaan en net enkele maanden van kracht. Ik vind dat we moeten monitoren wat er gebeurt. Dat heb ik toen ook gezegd. Ik vind ten principale dat we niet op basis van eerste signalen paniek in de tent moeten zaaien en wetten moeten willen wijzigen. Laten we de tijd nemen om te kijken wat daar gebeurt voordat we tot conclusies komen.

De **voorzitter**:

Meneer De Groot, dit is uw laatste interruptie. Mag ik u dan wel vragen om heel even voor te zitten? Want ik heb ook een vraag aan mevrouw Welzijn.

Voorzitter: Peter de Groot

De **voorzitter**:

Natuurlijk. Ik geef u graag het woord. Mevrouw Wijen-Nass van de BBB.

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

Dank u wel, meneer De Groot. Ik ga nog eventjes in op de Wet betaalbare huur. De BBB is daar echt altijd op tegen geweest, en wel omdat we heel erg bang waren voor de gevolgen daarvan voor de middenhuur. Vandaag zag ik nog een persbericht van de NVM, waarin staat dat zij in het laatste kwartaal van 2024 een daling van 34% in het aanbod van huurwoningen ziet. Ik heb daar bij de begrotingsbehandeling best wel wat aandacht voor gevraagd. De Wet betaalbare huur lijkt nu gewoon een totaal averechts effect te hebben. Nu blijkt dat wij daarmee helemaal niet het effect bereiken dat wij wilden bereiken, namelijk betaalbare huurwoningen. Ik zou hierop graag een reflectie horen van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ook tegen mevrouw Wijen-Nass van de BBB zeg ik dat ik niet toe ben aan een conclusie over deze wet. We moeten kijken wat er gebeurt. We hebben gezien dat de huurprijzen in het stelsel omlaag zijn gebracht. We hebben ook gezien dat mensen die tussen 2015 en 2022 heel graag een betaalbare koopwoning wilden kopen dikke, vette pech hadden, want die woningen werden weggekaapt door beleggers. Je mocht ze vervolgens huren voor de hoofdprijs. Dat een deel van de woningen weer verkocht zou gaan worden, zat al in de berekening van de vorige minister. Op dit moment valt het aantal verkopen gewoon binnen de bandbreedtes. Op dit moment komen al die mensen die dikke, vette pech hadden, gewoon wél aan hun eerste betaalbare koopwoning. Ik zou dus willen zeggen dat we dat effect in de discussie zeker niet moeten verwaarlozen.

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

Toch nog een vervolgvraag hierop, meneer de voorzitter. In een recente brief van de minister was dit opgenomen. Er zat een tabelletje bij waaruit bleek dat er best wel wat verhuurders zijn die niet meer dan tien woningen bezitten. Het gaat dus eigenlijk over heel kleine verhuurders. De verhuurders van die woningen worden altijd zo'n beetje over één kam geschoren, alsof het allemaal huisjesmelkers zijn, maar heel vaak hebben die mensen maar een of

twee woningen in hun bezit. In totaal zou het om 435.000 woningen gaan. Dat is maar liefst 13% van het aanbod van huurwoningen. Ik vind dat best wel een fors aandeel. Vaak zitten die woningen in het middensegment. Ik ben eigenlijk wel heel erg benieuwd hoe mevrouw Welzijn daar dan tegen aankijkt. Dat deel verliezen we dan wel, terwijl het volgens mij wel een heel erg belangrijk deel is van het woningaanbod in het middenhuursegment.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Allereerst: in mijn bijdrage heb ik het woord "huisjesmelker" niet gebruikt. Volgens mij hebben wij ontzettend veel waardevolle verhuurders, ook in de particuliere sector van de markt. Er zitten er inderdaad een aantal tussen waarvoor wij een verhoogde attentie moeten hebben. Een aantal middenhuurwoningen -- daar hebben we het over -- heeft echter nooit een middenhuurprijs gehad. Die middenhuurwoningen waren uitsluitend op papier middenhuurwoningen, terwijl de mensen die daarin woonden de hoofdprijs moesten betalen. Die woningen zijn we dus niet als "betaalbare woning" kwijtgeraakt. Ze zijn verschoven van een ongelofelijk dure, vrijesectorhuurwoning naar een betaalbare koopwoning. Mijn fractie vindt dat het aanzuiveren van de betaalbare middenhuurwoningen moet worden gedaan door onze corporatiesector en door institutionele beleggers of andere partijen die ervoor kunnen zorgen dat er ook echt betaalbare middenhuurwoningen zijn en blijven.

De **voorzitter**:

Mevrouw Wijen-Nass, heeft u nog een interruptie? Nee? Dan draag ik het voorzitterschap weer aan u over.

Voorzitter: Wijen-Nass

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zie dat de heer Grinwis wel nog een interruptie wil plegen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben heel blij met de reactie van mevrouw Welzijn. Inderdaad, de effecten waren bekend. Als starter had je jarenlang pech en mocht je een woning die voor je neus was weggekaapt, vervolgens duur gaan huren. Maar het probleem zit misschien niet zozeer in de Wet betaalbare huur, als wel in box 3. Dat versterkt nu de uitpondgolf. Een paar jaar geleden, in 2022, betaalde

je in box 3 voor een woning met een WOZ-waarde van drie ton -- betaald met een hypotheek van €150.000 en met eigen vermogen voor de andere helft -- ietsje meer dan €500 belasting. In 2026 mag je door de verhoogde toegerekende rendementen en de afgeschafte leegwaarderatio bijna €7.000 gaan betalen. Dat is een verhoging van 1.200%. In 2022 was die te laag, maar dit is te gortig. Moeten we box 3 dus niet heel snel aanpassen, zodat niet onnodig veel woningen worden uitgepand of te duur in de huurmarkt worden gezet?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Met snelheid iets doen aan box 3 zou ook mijn wens zijn, maar dat lijkt niet mogelijk. Dat vind ik jammer. Nu is er toch een soort oplossinkje verzonnen: als je kunt aantonen dat je werkelijke rendement lager was dan het fictieve rendement waarop je werd aangeslagen, dan kan je daar in elk geval iets mee doen. Maar het verdient geen schoonheidsprijs. Klaarblijkelijk is het heel ingewikkeld om iets aan box 3 te doen. Dat vind ik ontzettend jammer. Onze Belastingdienst heeft allerlei ICT-problemen. Overigens worden we op meerdere vlakken, ook wat betreft SZW, zo'n beetje gegijzeld door de ICT-problemen daar. Ik ben het dus roerend met de heer Grinwis eens. Ik had het ook graag sneller opgelost willen hebben.

De **voorzitter**:

Goed. Dan zijn we nu bij de eerste termijn van de heer Flach van de SGP. Aan u het woord, meneer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. De SGP maakt zich grote zorgen over de woningmarkt. Om die reden hebben we ons de afgelopen periode stevig in dit thema verdiept. Want een eigen woning raakt iedereen: jongeren en starters die graag een woning willen, ouderen die wel willen maar niet kunnen doorstromen. Daarom heeft de SGP gewerkt aan een plan om de situatie te verbeteren. Dat heeft geresulteerd in het visiedocument *Werk aan de woning!*, met daarin tien actiepunten. We gaan daarin in op de oorzaken daarvan aan zowel de vraagkant als de aanbodkant. Ik noem: huishoudensverdunding, migratie, prijsopdrijvende effecten en industrieel bouwen. Op tien thema's stellen we concrete oplossingen voor. Graag bied ik dit plan aan het einde van mijn bijdrage via de bode aan de minister en aan de commissie aan. De minister mag best een eerste reactie geven in haar eerste termijn, als ze dat zou willen. Een aantal van de actiepunten die we voorstellen, ligt op de beleidsterreinen van andere ministers. Dat laat zien dat de woningmarkt een urgente, kabinetsbrede aanpak verdient.

Ik wil er direct één uit pakken, en die gaat over betaalbaarheid. De hypotheekrenteaftrek is al decennialang voor alle huizenkopers beschikbaar. Dat kost miljarden, maar is dat geld wel doelmatig besteed? Moeten we niet veel gericht omgaan met dit voordeel? Het was ooit een stimuleringsmaatregel. Moeten we daar niet veel meer een ondersteuningsmaatregel van maken waar juist degenen van profiteren die op de woningmarkt lastiger hun weg vinden? De SGP denkt daarbij vooral aan de starters. Sowieso doet de SGP het voorstel om starters een hypotheek aan te bieden met een looptijd van 40 jaar in plaats van 30 jaar. Wil de minister hier met haar collega's van Financiën naar kijken?

Voorzitter. De uitspraak van de Raad van State van december vorig jaar over stikstof brengt opnieuw veel onzekerheid. De zorgen over de impact op zelfs al gerealiseerde woningbouwprojecten zijn groot. Het kan niet bestaan dat de woningbouw hierdoor nog verder achterop gaat lopen. Welke oplossingen ziet de minister om de gevolgen te beperken? Kan de minister een toelichting geven op de ministeriële commissie die wordt opgericht?

Dit kabinet wil meer inzetten op het beter gebruiken van de bestaande voorraad. Een van de voorbeelden daarvan is het permanent laten bewonen van recreatiewoningen. Mijn vraag aan de minister: hoeveel woningen gaat dat dan extra opleveren? Want de behoefte aan recreatie vermindert niet. De SGP vindt dat dit vooral een lokale afweging moet zijn en geen landelijke instructieregel. Recreatieparken die vitaal zijn, leveren een grote bijdrage aan de lokale economie. Verder heeft dit niet alleen grote impact op de lokale toerismesector, maar ook op veiligheid. Denk daarbij aan zaken als bereikbaarheid enzovoorts. Kortom, laat dit over aan gemeenten.

Voorzitter. Zoals u wellicht weet, zet de SGP in op het vergroten van de middenhuur. Wij hebben onder het vorige kabinet herhaaldelijk gepleit voor het in EU-verband verruimen van de mogelijkheden van woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen. Kan de minister daar een update van geven? Gelukkig was daar tijdens de Woontop ook aandacht voor, maar wat is er nu concreet afgesproken? In de afspraken lees ik vooral dat er gewerkt wordt aan een analyse die na zes maanden opgeleverd moet worden. Wat gaat de minister de komende tijd concreet doen om de bouw van middenhuurwoningen -- ook in overleg met Financiën, want fiscale regelgeving werkt dit soms tegen -- aan te jagen? Ik denk dat het ook heel goed is om de effecten van de Wet betaalbare huur steeds te blijven monitoren.

Voorzitter. Dan het Noodfonds Energie. Eind december heeft het ministerie van SZW laten weten dat voor het komende jaar geen afspraken gemaakt konden worden met de energieleveranciers. Daardoor kan het noodfonds in de huidige vorm niet doorgaan en blijft dit jaar bij het Rijk 60 miljoen euro op de plank liggen, terwijl de energiearmoede blijft. De reden dat ik dit inbreng, is dat woningcorporaties hierbij een belangrijke rol kunnen spelen, bijvoorbeeld door met het budget van het Rijk, aangevuld met private

financiering door de energiemaatschappijen, sociale huurwoningen te verduurzamen. Daarmee zijn huishoudens echt geholpen, worden de woonlasten verlaagd en daalt de energiearmoede. Is de minister bereid om in overleg met haar SZW-collega -- dit is al het vierde overleg dat ik de minister vraag te houden; ze krijgt het druk -- te onderzoeken of het Noodfonds Energie via woningcorporaties kan worden ingezet voor woningverbetering? Ik lees dat de nota van wijziging van de Wet versterking regie begin februari naar de Kamer komt. Dan kunnen wij de behandeling verder oppakken. Het is niet dat de SGP het met alles in deze wet eens is, maar het is wel goed om de sector snel duidelijkheid te geven.

De minister heeft aangegeven te kijken naar een instructieregel voor gemeenten om vergunningsvrije mantelzorgwoningen mogelijk te maken. Dat is mooi. Een van de actiepunten in ons plan is om mantelzorgunits voor ouderen vergunningsvrij te maken. Nu zijn er drie typen instructieregels. De mate waarin zo'n regel dwingend is, verschilt per regel. Wat is de status van deze instructieregel, en voor welk type kiest de minister?

De SGP is positief over het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw. Ziet de minister kans om de keuringen voor industriële bouw, bijvoorbeeld voor de Wkb, te stroomlijnen? Geïndustrialiseerde bouw kenmerkt zich door verschillende typen woningen. Daar kunnen eenduidige keurmerken voor komen, zodat niet steeds opnieuw een heel proces doorlopen moet worden.

Voorzitter. Veel onderwerpen die ik in mijn bijdrage noem, komen terug in het plan waar ik het in mijn inleiding al over had. Graag wil ik dat plan via de bode aan de minister en de Kamerleden overhandigen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn wil u interrumpen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb het plan niet gelezen, maar ik wil de heer Flach een dik compliment maken, alleen al voor het feit dat hij zijn brein heeft ingezet om te kijken wat er nu nog meer moet gebeuren om de wooncrisis vlot te trekken. Mijn vraag aan de heer Flach: is hem dit ingegeven omdat hij eigenlijk vindt dat er nu te weinig gebeurt of omdat hij vindt dat niet de juiste dingen gebeuren? Wat heeft de heer Flach ertoe bewogen om tot dit plan te komen?

De heer **Flach** (SGP):

Dat is een mooie vraag van de collega Welzijn. Dank daarvoor, en voor het compliment. Dat is heel aardig. Dank u wel. Eigenlijk zijn het een paar dingen. Ik zie dat deze minister heel veel drive heeft. Dus daar hoeft ik niet

aan te sleutelen. Maar ik zie ook dat van allerlei kanten allerlei verschillende oplossingen worden afgevuurd. Het plan zet in ieder geval alle oplossingen, zowel aan de vraagkant als aan de aanbodkant, voor onszelf op een rij. Het helpt de SGP ook om alles wat zij in de afgelopen jaren al eens naar voren heeft gebracht, even te doordenken: zijn we nog op de goede weg? Een aantal dingen heb je moeten herzien. Zaken waar je eerder misschien anders over dacht, moet je nu onder invloed van de geldende omstandigheden toch bijstellen. Het helpt gewoon om op die manier wat structuur te krijgen. Ik vind dat aan de aanbodkant op zich hard wordt gewerkt, maar we moeten ook naar de vraagkant kijken. Door dat goed in deze nota te zetten, schetsen wij, denk ik, een compleet beeld. Tot slot. We hebben het hier al een paar keer over gehad. Je kunt de minister wel altijd oproepen om allerlei dingen te doen of zeggen dat dingen niet goed gebeuren, maar ik vind ook dat een fractie gewoon zelf moet leveren en met voorstellen moet komen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Grote complimenten aan collega Flach. Hartstikke goed en interessant. Ik heb het nog niet uit, maar ik ben al een eindje op weg. Het deel over hypotheekrenteaftrek heb ik namelijk al gelezen. De heer Flach gebruikt het woord "herzien" en niet "afschaffen". Tegelijkertijd wil hij het geld wel inzetten voor een hele rits aan voorstellen die hij noemt: het eigen woningforfait weg, bouwsparen en misschien wel de loonbelasting een stukje omlaag. Dat betekent dus: grotendeels afschaffen, behalve voor de starters. Ik was benieuwd hoe hij dat voor zich ziet, ook in relatie tot ... Hoe kijkt hij in deze visie aan tegen de betaalbaarheidseis van twee derde betaalbaar bouwen die we nu hebben? We concluderen eigenlijk ook dat als we die eis willen handhaven, het eigenlijk niet zonder publiek geld kan. Moet dat dan bijvoorbeeld ook gefinancierd worden uit die herziening van de hypotheekrenteaftrek?

De heer **Flach** (SGP):

Mooie vraag, ook dank daarvoor. De hypotheekrenteaftrek is natuurlijk ooit bedacht om mensen aan een eigen woning te helpen. Dat was een stimuleringsmaatregel. Inmiddels moeten we concluderen dat er honderdduizenden mensen maar wat graag een eigen woning zouden willen kopen. Een stimulering hoeft er dus niet van uit te gaan. Aan de andere kant ben ik natuurlijk ook niet naïef. Als je aan het h-woord sleutelt, moet je heel voorzichtig zijn, want heel veel mensen zitten nog midden in die voordelen. Ik heb makkelijk praten, want ik ben al een poosje op weg, maar heel veel mensen moeten daar nog heel wat jaren van profiteren. Ik vind dus dat je daar voorzichtig mee moet zijn. Je zou echter wel met elkaar de discussie moeten voeren of je dit publieke geld niet veel gerichter kunt inzetten voor mensen die nu op de woningmarkt eigenlijk niet meer aan bod komen. Ik ga

graag de discussie aan over hoe dat dan precies gaat uitwerken. Daar doen we wat voorstellen voor. Maar we zijn er echt van overtuigd dat je het geld -- ik geloof dat het, uit mijn hoofd gezegd, 8 miljard is; het is zelfs meer -- gericht zou kunnen inzetten. Dat willen we ook op een zorgvuldige manier met elkaar bediscussiëren.

De voorzitter:

Ik zag dat de heer Vijlbrief eerst was. Daarna is de heer De Groot nog aan de beurt.

De heer Vijlbrief (D66):

Als je interrupties wil, moet je een boekje geven. Maar, even serieus, het is al de tweede keer dat ik het in dit soort debatten roerend eens ben met de heer Flach, namelijk dat de hypotheekrenteaf trek ... We hadden het er al een keer over dat het zo heel populair is om de hypotheeknormen, de leennormen, te verruimen. Dan kom je vervolgens tot de conclusie dat alleen maar de prijzen stijgen en dat woningen nog onbereikbaar zijn geworden. Hij maakt nu eigenlijk dezelfde analyse over de hypotheekrenteaf trek; ik ben dat roerend met hem eens. Hij heeft ook gelijk dat we vermoedelijk een tijdje alternatief inkomensbeleid nodig hebben; mensen zijn ervan afhankelijk. Maar je kunt dan misschien wel geld reserveren om echt wat te doen aan het probleem van starters. Ik ben daar ontzettend in geïnteresseerd. Heeft de heer Flach al nagedacht over de vormgeving van dat wat je dan in de plaats van de hypotheekrenteaf trek zou brengen? Ik heb het boekje nog niet kunnen lezen, dus ik geef hem nog een keer een kans om het nog verder te promoten.

De heer Flach (SGP):

Het is denk ik waar. Ik denk dat naast de beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid een steeds groter probleem gaat worden. In de tijd dat ik mijn eerste woning kocht, kon ik met één salaris een mooie gezinswoning kopen. Daar was ik hartstikke blij mee. Diezelfde woning kun je nu alleen maar kopen als je twee volledige salarissen inzet. Dan ben je 25 jaar verder en ben je dus per saldo behoorlijk achteruitgeboerd. Je moet namelijk eigenlijk twee keer zo veel inspanning leveren voor diezelfde woning. We zien dat financiële prikkels heel snel verdisconteerd worden in de woningprijs. Feitelijk weerspiegelt de prijs van de woning helemaal niet de intrinsieke waarde van stenen met lucht ertussen, maar datgene wat mensen kunnen betalen. Op het moment dat we dat weten aan te pakken gaan ook die woningprijzen dalen. Hoe ga je dat precies doen? In algemene zin zou ik zeggen: zet het geld daar in waar het doelmatig is en bij mensen die het nodig hebben. In alle eerlijkheid: als je namelijk aan iemand die drie ton per jaar verdient, vraagt of

die behoefte heeft aan hypotheekrenteaf trek, zal hij zeggen dat het leuk is maar dat hij ook zonder kan. Ik denk dat we daar dan ook wel zo eerlijk naar moeten kijken. Dat is best wel een herziening van het stelsel en die wil ik in alle voorzichtigheid doen, maar dat is voor ons geen taboe.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dit is geen interruptie. Dit zijn slechts complimenten aan de heer Flach.

De **voorzitter**:

De heer De Groot. Toch niet? Goed. Ik zie geen interrupties meer. Dan gaan we door naar de heer Mooiman van de PVV voor zijn eerste termijn. Meneer Mooiman, aan u is het woord.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag bespreken we de staat van de volkshuisvesting in Nederland. Dat is hard nodig want we hebben helaas nog altijd te maken met een enorme woningnood. Het tekort aan woningen ligt op meer dan 400.000 en dat heeft enorme consequenties. Het is voor veel mensen bijna onmogelijk om aan een woning te komen; het werd net al gezegd. Koop- en huurprijzen blijven als gevolg van de schaarste stijgen en de gemiddelde prijs van een woning was in het vierde kwartaal van vorig jaar €483.000, €9.000 meer dan het kwartaal ervoor en €15.000 meer dan het kwartaal dáárvóór. De nood blijft onverminderd hoog en dat onderstreept het belang dat we voldoende maatregelen moeten nemen om op het woningtekort in te lopen, bijvoorbeeld waar het gaat om voldoende bouwen -- dat is waarschijnlijk het belangrijkste -- en het halen van die 100.000 woningen per jaar. Voor de rest zal ik maar even zeggen dat wij daar voldoende frequent voorstellen voor doen. Het is goed dat de minister daartoe recent een Woontop heeft georganiseerd, waar zij met relevante partners die betrokken zijn bij behalen van dit doel, afspraken heeft gemaakt.

We hebben echter wel onze zorgen. Zo zal er nog veel uitgewerkt moeten worden om deze afspraken echt om gaan te zetten in resultaten. Net is ook genoemd dat niet alle partners deelgenoot van deze afspraken waren.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman heeft een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Op dat punt heb ik inderdaad een interruptie. Onder andere de Woonbond is afgehaakt. De Woonbond is afgehaakt om een voor hen heel cruciaal punt, namelijk de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Dat is ook een zorg hier in de Kamer. We hadden net al een interruptiedebatje over wie welke motie wel of niet heeft ingediend. Laten we nu even vooruitkijken naar welke motie we gaan indienen. Ik heb namelijk de heer Wilders ook gezien. Hij heeft gezegd: die huurverhoging mag niet doorgaan. Laten we nou even vooruitkijken. Welke motie kunnen wij gezamenlijk indienen om ervoor te zorgen dat die huurverhoging die er nu ook voor sociale huur aankomt -- dat is 5% -- wordt gestopt?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik denk aan een tweetal zaken. Ten eerste is het natuurlijk jammer dat er partijen zijn die om verschillende redenen de afspraken niet hebben ondertekend. Dat hadden we liever wel gehad. Hetzelfde is natuurlijk waar voor de matiging van juist die huurstijging in de corporatiesector. Die zou 6,2% zijn en is uiteindelijk 4,7% geworden, natuurlijk na de afspraken die het kabinet daarover heeft gemaakt. Zoals u inderdaad terug kunt zien in de schriftelijke vragen die we recent samen met de fractie van NSC hebben gesteld, maken we ons grote zorgen over de betaalbaarheid. Vooruitlopend en om uw vraag concreet te beantwoorden: ik denk dat we richting de Voorjaarsnota daarover met elkaar moeten gaan praten.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat kan dus niet. Dat is namelijk te laat. Het is namelijk wettelijk geregeld -- sorry, mag ik heel even mijn zin afmaken? -- dat als je in de sociale huur een huurverhoging doorvoert, je huurders daar tijdig van op de hoogte moet stellen. Dat betekent dat heel veel huurders in maart of april een brief op de mat moeten hebben. U kunt dat nakijken; daar is gewoon een termijn voor. Dat betekent dat wij als Kamer eigenlijk nog maar kort de mogelijkheid de hebben om die huurverhoging tegen te houden. Ik vraag niet wat het kabinet gaat doen. Ik vraag wat de Kamer gaat doen en daarom kijk ik echt naar de PVV. Schriftelijke vragen indienen over een huurverhoging die twee weken later ingaat, heeft namelijk niet zo heel veel zin. Wachten tot de Voorjaarsnota betekent gewoon dat je niet meer op tijd bent om die huurverhoging in de sociale sector tegen te gaan. Het is mij één keer in februari gelukt om een huurbevriezing door te voeren en dat was echt een laat moment. Het zou me zo'n lief ding waard zijn als we deze opnieuw weten te blokkeren. Daarom vraag ik het u nogmaals, want we hebben niet zoveel aan schriftelijke vragen of aan filmpjes op X. We hebben eigenlijk alleen maar iets aan daden. Is de PVV-fractie bereid om met de oppositie samen te werken om te zorgen dat die huurverhoging niet doorgaat?

De heer **Mooiman** (PVV):

Toch weer een tweetal zaken. Ten eerste moet ik er ook op wijzen dat het kabinet er natuurlijk samen met partners al voor gezorgd heeft dat er in ieder geval in de sociale sector een matiging heeft plaatsgevonden naar 4,7%. Ten tweede: wij zijn altijd bereid om samen met welke partij dan ook na te denken over oplossingen. Tegelijkertijd heb je ook de realiteit dat je met elkaar afspraken hebt en dat je moet kijken waar je het vandaan kan halen. Daarvoor is denk ik ook de Voorjaarsnota het geschikte moment.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb vorige week -- ik ga proberen om dit rustig te doen -- gezien dat de heer Wilders zich in de media nogal boos maakte over de huurverhoging. Nu hebben we dit debat en kunnen we er iets aan doen. Maar dan wordt er gezegd: nee, de huurverhoging is al gematigd. Wat een onzin. Daarna heeft de heer Wilders gezegd: dit mag niet zo doorgaan; we moeten die huurverhoging stoppen. Het heeft niet zo veel zin om dat te zeggen nadat de wettelijke termijn verstreken is en de huurverhoging bij mensen op de mat ligt. Dus ik vraag nogmaals aan de PVV: gaat u zich verbergen achter allerlei afspraken en allerlei vreemde sprongen maken of gaat u hier daadwerkelijk iets aan doen? Uw fractievoorzitter belooft dat aan mensen. Die heeft bij de verkiezingen beloofd de huren met 20% te verlagen. Ik wil niet graag achteruitkijken, maar u heeft nogal vaak tegen voorstellen gestemd die daadwerkelijk iets kunnen doen aan die huurexplisie. Gaat de PVV er op tijd voor zorgen dat die enorme huurverhoging niet doorgaat, ja of nee?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik vind dat dit frame hier onterecht geschetst wordt. In de onderhandelingen, en met dit kabinet, hebben we juist hele mooie maatregelen voor 2025 en 2026 voor elkaar gekregen, waardoor mensen er juist wat meer bij krijgen in vergelijking met het verleden. Ik ben het er wel mee eens dat de huren te hoog zijn -- dat hebben we ook gezegd -- ook waar het gaat om de middenhuur. Dat vinden we een probleem. Tegelijkertijd moeten we ook realistisch met elkaar naar een oplossing zoeken die houdbaar is. Het moet ook ergens vandaan komen en we gaan met elkaar bespreken hoe we dat gaan doen.

De **voorzitter**:

De heer De Hoop was eerst. Daarna kom ik bij u, meneer El Abassi.

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

De heer Mooiman was niet blij met mijn opmerking dat hij in ieder geval sinds hij woordvoerder is nog geen voorstellen heeft gedaan om het te matigen. Maar ik mag de heer Mooiman volgens mij wel aanspreken op zijn verantwoordelijkheid als grootste partij aangezien hij woordvoerder is. Hij schetst het beeld dat de huren gematigd zijn, maar we hebben de grootste huurstijging gezien van de afgelopen 30 jaar, terwijl de PVV 20% korting op de huren beloofde. U heeft in uw verkiezingsprogramma ook gezegd dat u wil dat woningen betaalbaarder worden. Een gemiddelde woning is zo meteen vijf ton. Als u voor komend jaar wat wil doen -- daarin heeft mevrouw Beckerman gelijk -- dan kunnen we niet tot de Voorjaarsnota wachten, want dat zijn maatregelen voor de begroting en het jaar daarna. Kunnen we erop rekenen dat de PVV de komende weken voor de Voorjaarsnota met een voorstel komt voor de huren vanaf 1 juli van dit jaar?

De heer **Mooiman** (PVV):

Daar denken wij wel over na. Daarnaast wil ik nog even terugkomen -- excuus voor het uitgebreidere antwoord -- op het stuk over moties en dergelijke. Mijn fractie en ikzelf zorgen ervoor dat we iedere plenaire vergadering die we hebben met moties komen, juist omdat de woningnood zo enorm groot is. Ik denk dat onze fractie het afgelopen jaar wat dat betreft meer aan woningbouw heeft gedaan dan GroenLinks-PvdA. Waar het gaat om de betaalbaarheid heeft dit kabinet maatregelen genomen die mede door ons tot stand zijn gekomen en waar we ook volledig achter staan. Daar hebben we ook het debat met elkaar over gehad bij de begroting. Ja, ik ben het met u eens dat er meer moet gebeuren en we gaan ook kijken hoe we dat voor elkaar gaan krijgen.

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

Ik had veel verwacht van dit debat, maar niet dat de PVV met trots zou vertellen wat ze afgelopen jaar voor huurders en mensen met een woning gedaan hebben. Dat is toch werkelijk niet te geloven? We hebben de grootste huurstijging van de afgelopen 30 jaar gezien en de heer Mooiman vertelt trots wat hij de afgelopen periode gedaan heeft. Ik vind dat echt onbestaanbaar. Ik vraag nog één keer aan de heer Mooiman: wat voor voorstel gaat u de komende weken doen om die grote huurstijging in 2025 te voorkomen? Die schriftelijke vragen gaan daar niet bij helpen; u moet snel concreet een voorstel doen. Ik zal dat ook doen, maar ik verwacht dat ook van uw fractie. Kunnen we daar op korte termijn iets van u verwachten?

De heer **Mooiman** (PVV):

Nogmaals, we staan open voor een gesprek met alle partijen. Ik heb nu drie keer aangegeven hoe we erin zitten. Het lijkt me dat dat duidelijk is. Ik ga nu graag verder met mijn betoog.

De **voorzitter**:

Meneer De Hoop, dit is uw laatste interruptie.

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

Ja, dit is mijn laatste interruptie, maar ik moet toch concluderen dat ik echt vind dat de PVV wat betreft woningbouw en volkshuisvesting door de mand valt. Ik kan het nog wel drie keer herhalen: we hebben de grootste huurstijging gezien en u gaat de komende weken niet meer doen dan die schriftelijke vragen indienen. Als u nu wilt zorgen dat de huren in 2025 gematigd worden, moet u nu met een voorstel komen. Mevrouw Beckerman refereerde aan haar motie uit, volgens mij, februari 2021, waardoor dat nog net op tijd voorkomen kon worden. Je zou zelfs misschien wel met andere vormen moeten komen om het nu nog te voorkomen, misschien zelfs wel met een wet. Ik zou echt een beroep willen doen op de heer Mooiman, die zelf kiezers de belofte heeft gedaan om die huurmatiging voor elkaar te krijgen. Na 413 dagen hoop ik dan toch eerste voorstel te zien van de heer Mooiman, waarmee hij dan hopelijk toch wat kan doen aan die ongelofelijk hoge huren.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik moet toch zeggen dat ik het echt schandalig vind dat GroenLinks-PvdA zich nog durft uit te spreken over de huursector en het tekort aan woningen aan zich. Als we kijken -- dat geven corporaties ook aan -- naar de redenen waarom zaken zo duur zijn, waarom de koop- en huurprijzen zo hoog zijn en waarom er zo weinig woningen zijn, dan zien we dat de vraag ook enorm is toegenomen omdat juist GroenLinks-PvdA meer dan tien, vijftien jaar lang iedereen hiernaartoe heeft willen halen. Tegelijkertijd heeft GroenLinks-PvdA constant eisen opgelegd aan woningbouwcorporaties om te verduurzamen. Vervolgens schreeuwen ze moord en brand terwijl ze zelf de pyromaan zijn. Dat vind ik schandalig. Dan mogen we blij zijn dat we nog een kabinet hebben dat wel de huren gaat matigen en dat er partijen zijn die zich daar wel voor in zullen zetten, en dat gaat u ook zien.

De heer **El Abassi** (DENK):

Ik luister hier echt met plaatsvervangende schaamte. Dat de PVV vanuit de oppositie met de wijsvinger naar anderen wijst, daar kun je wat vinden. Maar nu wijzen ze naar anderen terwijl ze in het kabinet zitten. Dat doet de PVV,

die het hardst schreeuwde en 20% huurverlaging heeft beloofd aan de mensen. Ondertussen zien we de hoogste huurverhoging aller tijden. Ik zou de PVV gewoon een open vraag willen stellen: kan de PVV zelf reflecteren en nadenken over wat er in de afgelopen periode is gebeurd?

De heer **Mooiman** (PVV):

Onze partij is inderdaad niet debet aan het slopen van de woningmarkt, dat helaas is gebeurd in de afgelopen tien jaar. Wij zijn nu aan het roer om ervoor te zorgen dat dat verbetert. Daar doen we regelmatig voorstellen toe, in bijna iedere vergadering. Ik moet zeggen dat ik de heer El Abassi nog nooit in een vergadering over volkshuisvesting en ruimtelijke ordening heb gezien, dus misschien is daar ook een stukje zelfreflectie op z'n plaats.

De heer **El Abassi** (DENK):

Dat doe ik zeker. De heer El Abassi heeft bijna iedere dag een debat. Daar kan de PVV wat van leren, want die komt keer op keer in de krant vanwege de afwezigheid. Volgens mij zou de PVV niet eens gemist worden als de heer Mooiman hier zelf niet aanwezig was, want dan hoefden we in ieder geval niet naar de leugens van de PVV te luisteren. Bovendien ben ik wel bij een debat aanwezig geweest, dus dat heeft de heer Mooiman verkeerd.

Voorzitter, ik wil overgaan naar mijn vraag. Die gaat over een uitspraak van de heer Wilders: "De huren rijzen de pan uit, en Rutte doet niets." Rutte deed inderdaad niets. Maar de PVV doet wel wat; we zien namelijk de hoogste huurstijgingen aller tijden. Kan de PVV niet beter niets doen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Het lijkt inmiddels een soort herhaling te worden van het begrotingsdebat dat we hebben gevoerd. Ik zou bijna zeggen: kijk dat debat terug. Daarin kunt u ook de maatregelen zien die het kabinet heeft genomen, bijvoorbeeld 500 miljoen per jaar ten aanzien van de huurtoeslag en de maatregelen voor het vereenvoudigen van de huurtoeslag waardoor mensen er meer bij krijgen in 2025 en 2026. Er worden maatregelen genomen, zoals nu ook weer de matiging door middel van de afspraken die gemaakt zijn op de Woontop. Er wordt dus een soort frame geschetst alsof er niks zou gebeuren en men zou zitten te slapen. Maar dat is gewoon niet zo.

De heer **El Abassi** (DENK):

Volgens mij sierde het de heer Wilders -- dat is de eerste en de laatste keer dat ik zoiets zal verkondigen -- dat hij de heer Rutte aanpakte op zijn gedraai

en zijn slappe gelul. En ik hoor hier alleen maar slap gelul vanuit de PVV. Ik zou de PVV echt willen vragen om zelf te reflecteren en te kijken waar ze mee bezig zijn. Ze hebben Henk en Ingrid namelijk van alles beloofd, maar het enige wat die krijgen is een dikke middelvinger.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb daar geen reactie op. Ik vind het eigenlijk ook ondermaats hoe DENK praat over mensen en over mijn partij. Ik vind dat schandalig, zeker omdat een partij als DENK, zoals ik zelf ook vind, enorm debet is geweest aan de problematiek die wij hier nu ervaren.

Voorzitter, ik ga verder met mijn betoog. Om de woningnood zo adequaat mogelijk aan te pakken, is het van belang dat alle neuzen dezelfde kant op staan. Dat geldt ook voor de uitwerking, bijvoorbeeld voor overheidslagen. Recent gaf de minister in een uitzending van WNL aan dat zij blij is over hoe het straatje erbij in Noord-Holland opgepakt wordt. Daar kan het namelijk overal in de provincie. Ook gaf zij aan dat alle provincies dit op dezelfde wijze zouden moeten doen. Kan de minister aangeven wat de stand van zaken is in andere provincies? Zijn er provincies die nog niet genoeg invulling geven aan het straatje erbij? Zo weet ik dat de provincie Zuid-Holland ook beperkingen oplegt ten aanzien van het aantal hectaren.

Voorzitter. Ik blijf even bij de provincie Noord-Holland. Recent kwamen zij helaas met zorgwekkend nieuws. In 2023 leek het alsof de provincie voldoende woningbouwplannen had om aan de opgave te voldoen, maar bouwers en ontwikkelaars waren sceptisch. De provincie hield daarom de afgelopen maanden de grootste 46 bouwprojecten nog eens kritisch tegen het licht. Toen bleek er toch een tekort aan plancapaciteit te zijn van 20.000 woningen. WoningBouwersNL gaf aan signalen te ontvangen van leden waaruit het beeld naar voren komt dat dergelijke tekorten bij alle provincies aanwezig zijn. Hoe kijkt de minister naar deze situatie en in hoeverre speelt dit nou echt?

Voorzitter. Het blijft duidelijk dat we flink bij moeten bouwen om de woningnood tegen te gaan. Dat zullen we ook in ieder debat blijven benadrukken. Tegelijkertijd is er meer nodig om te zorgen dat Nederlandse woningzoekenden een woning kunnen vinden. Juist daarom hebben we ook in het hoofdlijnenakkoord afgesproken om de voorrang die statushouders krijgen op sociale huurwoningen, te verbieden. Uit het rapport over draagvlak en weerstand bij de huisvesting van statushouders, dat ook op de agenda staat, wordt opnieuw duidelijk dat mensen klaar zijn met een oneerlijke voorrangregeling. Het is onbegrijpelijk dat Nederlandse woningzoekenden achtergesteld worden op statushouders. Dit moet, zoals afgesproken, zo spoedig mogelijk veranderen.

De minister heeft per brief aangegeven dat de Kamer in de eerste helft van 2025 wordt geïnformeerd over de voortgang, maar dit is wat onze fractie betreft echt te traag. We willen het liefst dat de minister vandaag nog met het verbod komt en we vragen haar om snelheid te maken. De benodigde aanpassingen aan de Huisvestingswet zouden technisch al klaar zijn. We roepen de minister dan ook op om de benodigde wetswijziging nog voor het voorjaarsreces naar de Kamer te sturen. We willen ook snel resultaten zien waar het gaat om het schrappen van de taakstelling voor de opvang van statushouders. Kan de minister de stand van zaken toelichten?

Voorzitter. Dan over de problemen ten aanzien van de handhaving op de bewoning van recreatiewoningen. Het is goed dat de minister gemeenten heeft opgeroepen om te stoppen met handhaven. Maar toch zien we dat er gemeenten zijn waar er gewoon mee wordt doorgegaan, met alle gevolgen van dien. Die mensen kunnen vaak geen kant op en worden mogelijk zelfs dakloos. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat deze gemeenten stoppen met handhaven? Hoe gaat de minister de mensen helpen tegen wie nu toch wordt opgetreden?

Voorzitter. Dan het volgende. Recent viel in de media te lezen dat steeds meer aanbieders huurwoningen bewust aanbieden voor shortstay, om zo geen vaste huurcontracten te hoeven aanbieden. Hierdoor zijn huurwoningen alleen toegankelijk voor specifieke groepen, zoals expats, uitwisselingsstudenten en spoedzoekers.

De **voorzitter**:

Meneer Mooiman, voordat u verdergaat: er is een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Deze interruptie gaat over permanente bewoning op recreatieparken. Ik hoor de heer Mooiman ertoe oproepen om gemeenten te laten stoppen met handhaven. Dat is een beetje in lijn met wat ik richting de heer De Hoop zei. Gemeenten maken daarin eigen keuzes en veel recreatieparken zijn ook echt verschillend. Er geldt geen bouwbesluit voor die woningen. Soms is er maar één toegangsweg naar een enorm vakantiepark. Als mensen daar permanent gaan wonen, zijn de hulpdiensten daar niet op voorbereid. Ik heb daar met de stichting Vitale Vakantieparken uitgebreid over gesproken. Is de heer Mooiman het met mij eens dat dit lokaal echt zo verschillend is dat we ook die beoordeling, namelijk of een park geschikt is om permanent te bewonen, daar moeten laten?

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank voor de vraag. Normaliter zou ik het met de heer Flach eens zijn waar het gaat om de bevoegdheden van het lokaal bestuur, maar in dezen zijn het vaak zulke schrijnende situaties, en zijn die ook zo groot van aard, dat we echt denken dat landelijke regie nodig is. Ik zeg er wel bij dat er altijd bepaalde uitzonderingen zullen zijn. Naar mijn weten heeft de minister ook in de brief opgenomen dat het onder bepaalde voorwaarden zo is. Het wordt dus niet allemaal over één kam geschoren. Maar wij vinden het wel heel erg belangrijk dat het Rijk ervoor zorgt dat mensen niet uit hun woning worden gezet, zeker niet in deze tijd.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik hoor deze oproep wel vaker: stop met handhaven, want dan staan er mensen op straat. Maar als je naar de cijfers kijkt en naar de signalen die we uit het veld krijgen, komt het nauwelijks tot nooit voor dat er mensen daadwerkelijk op straat belanden, omdat er altijd wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. Dus ik vind het wel een beetje bijzonder om die tegenstelling te suggereren. Ik ben wel benieuwd naar de reflectie van de heer Mooiman daarop.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik zou bijna zeggen: was het maar waar. Ik ben een jaar of zeven, acht Provinciale Statenlid in Zuid-Holland geweest, waar ik ook altijd de portefeuille recreatiewoningen onder me had. Ik vind het verschrikkelijk hoeveel mensen ik in al die tijd bij me heb gehad -- en nog steeds bij me krijg nu ik sinds enkele maanden het woondossier mag doen -- die gigantische problemen ervaren met de handhaving en met huisuitzettingen, boetes, dwangsommen enzovoort. Dus dat is wel echt een serieus groot probleem. Het is met betrekking tot dit probleem, denk ik, ook rechtvaardig dat de minister inzet op landelijke regie.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ik vervolg met de shortstay. Volgens verschillende verhuurplatformen is het aantal advertenties met die shortstay in de omschrijving vorig jaar met maar liefst 45% toegenomen. Steeds vaker staat er bovenaan advertenties "expats only", of een andere, soortgelijke disclaimer. Ik herken dat zelf ook heel erg vanuit mijn kennissenkring. Ik ben inmiddels 29. Ook in die leeftijd heb je helaas dat mensen geen woning

kunnen vinden. Dat heb je heel veel zelfs dat er staat dat het niet kan en het niet mag, als mensen eindelijk toch een keer een huurwoning kunnen vinden. Hoewel het ministerie natuurlijk reeds heeft laten weten dat gemeenten moeten handhaven op oneigenlijk gebruik voor een shortstay, vragen wij ons af of er binnen de huidige wetgeving wel gehandhaafd kan worden. Zo nee, wat wil de minister hieraan doen? In de media gaf zij al aan dat er een reflectie zou komen op de effecten van de wet. We zijn ook benieuwd of daarin het een en ander hierover wordt opgenomen.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Goed. Ik zie geen interrupties meer. Dan gaan we door met de bijdrage van de heer Vijlbrief van D66. Aan u het woord.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Voorzitter, dank u wel. De Staat van de Volkshuisvesting is net uit. De dramatische cijfers vliegen om je oren. Het woningtekort is nu opgelopen naar 400.000 woningen. Dat zijn er ruim meer dan er in de hele provincie Groningen staan, om maar iets te noemen. Parafrazerend naar Hans van Mierlo: de wooncrisis in Nederland is niet zozeer een drama van honderdduizenden, maar 100.000 keer het drama van één. Het is telkens weer een Nederlander die zijn of haar leven niet kan opbouwen. Ik had voor dit debat een gesprek met woningzoekenden. Ze zitten ook op de tribune. Wat me in dat gesprek enorm opviel, was dat het hele gewone Nederlanders waren, gewoon met banen, die op de een of andere manier niet verder kunnen. Ze moeten bij hun ouders blijven wonen. Er was ook een oudere mevrouw die niet naar een woning kan die aangepast is aan haar staat. Andere mensen zitten vast in hun woning en hebben te weinig ruimte, maar kunnen niets vinden. Het is eigenlijk schandalig in een land zoals Nederland.

We hebben allemaal goede bedoelingen, maar daar kunnen mensen niet in wonen. Ik ga dus een aantal grote punten noemen waarvan ik denk dat die helpen om hier wat aan te doen. Dan ontkom je deze week niet aan het stikstofdossier. De minister heeft haar best gedaan om een Woontop te organiseren. Als je de gebeurtenissen van deze week allemaal ziet en je hoort het doel van 100.000 woningen per jaar erbij, dan denk je toch vooral: hoe dan? Dat denk je zeker als je tot je laat doordringen wat die Raad van State-uitspraak eigenlijk betekent en wat die Greenpeace-uitspraak eigenlijk betekent. Want die uitspraak is gewoon glashelder: het kabinet rijdt willens en wetens tegen de muur van het stikstofbeleid op. Het stikstofgeld is grotendeels weg en er is niks voor in de plaats gekomen. Ik zat net te denken of het kabinet Hans Klok heeft ingehuurd in de ministeriële commissie, want het lijkt wel of ze hopen op een soort magische oplossing. Ik hoor niks, maar

dan ook echt niks, behalve een minister die zegt: ik heb wel een plan, maar dat moet nog concreet worden uitgewerkt, maar ik zit er ook pas een halfjaar. Een andere minister ontkent het half. Er moet op dit onderwerp echt iets gebeuren nu. De tijd van het hopen op magie is voorbij. Het is tijd voor het kiezen. Ik weet dat niemand houdt van oplossingen die wij hebben genoemd, maar het zal niet kunnen met deze omvang van de veestapel in Nederland. Ik zeg het nog maar één keer: het gaat niet. Ik geef ook toe aan de minister dat dat niet de enige oplossing is -- daar heeft ze nog gelijk in ook -- maar we moeten hier door de taboes heen. Het kan niet anders.

Voorzitter. Dan kom ik bij het geld. De minister stopt een enorme hoeveelheid subsidie -- ik kom straks nog even terug op de effecten daarvan -- in de woningbouwsector. Daar zijn we het natuurlijk mee eens, maar er is ook veel cofinanciering nodig. Ik schrok erg van de vibe en de geluiden rond die Woontop. Gemeenten moeten flink cofinancieren, maar dinsdag kregen we het onderzoek van BDO, een onderzoeksbureau, en daar bleek uit dat driekwart van de gemeenten hun begroting niet rondkrijgt. Ik heb de afgelopen maanden wat D66-collega's uit gemeenteraden gesproken en die geven aan dat zij van hun vrij besteedbare ruimte, dus buiten het geld van de gemeente dat vastzit aan vaste dingen, 10%, 15% of 20% moeten bezuinigen in het ravijnjaar, het beroemde jaar 2026. Voor de mensen die het debat volgen en de term niet kennen: dat is het jaar waarin gemeenten veel minder geld krijgen dan ze daarvoor kregen. Dat wordt omschreven als het ravijnjaar. Hoe reëel zijn de plannen van de minister en de plannen uit de Woontop als tegelijkertijd dit het financiële beeld is bij gemeenten? Is zij in gesprek met de minister van BZK, die samen met de minister van Financiën beheerder is van het Gemeentefonds, om daarnaar te kijken? Is zij bereid om ons in de Kamer een doorrekening te doen toekomen van wat het effect van het ravijnjaar is op de woonplannen? Ik ben daar ontzettend benieuwd naar. Ik wacht heel even, want ik zie een interruptie.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn. U had een interruptie, maar u werd even gestoord door de bode.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja, het was een dubbele interruptie. Het ene antwoord is: thee.

Dan richt ik me tot de heer Vijlbrief over de financiën van de gemeenten. We zouden net zo goed in de BiZa-commissie kunnen zitten om het daar eens goed over te kunnen hebben. Ik zoom even in op de woningbouwgeden. Waar ik echt voor vrees, is dat de miljarden die we met elkaar vrijgespeeld hebben voor de woningbouw opgaan aan allerlei gaten in begrotingen, of door de jeugdzorg, om maar wat te noemen. Bij zo'n realisatiestimulans die

niet geormerkt is, denk ik aan de ene kant: oké, geen lastendruk. Maar aan de andere kant is het risico dat dat geld verdamppt. Hoe kijkt de heer Vijlbrief daartegen aan?

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik denk dat mevrouw Welzijn gelijk heeft. Dat is inderdaad een risico. Het totaalplaatje van het geld dat wij en de minister naar woningbouw toe proberen te brengen, in combinatie met het ravijnjaar en de effecten die mevrouw Welzijn beschrijft, ziet er niet goed uit. Ik zal mijn vraag nog een keer herhalen. Ik zou van de minister, of eigenlijk van het kabinet -- ik vraag het namelijk aan meerdere ministers -- een doorrekening willen hebben van wat de situatie van de gemeentefinanciën, misschien inclusief de effecten die mevrouw Welzijn beschrijft, eigenlijk betekent voor de woningbouwambities. Dan weten we dat. Anders zitten we elkaar weer een verhaaltje te vertellen.

Dan wil ik het hebben over de effecten van geld. Ik wacht nog heel even.

De **voorzitter**:

Meneer Flach, dit is uw laatste interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Echt waar? Gaat het al zo snel?

De **voorzitter**:

Ja, het gaat zo snel.

De heer **Flach** (SGP):

Dan zal ik die goed gebruiken. Ik dacht dat ik net een taboe op tafel legde met de hypotheekrenteaftrek, maar de halvering van de veestapel is een minstens even groot taboe. Nadat we het eerder roerend eens waren, kunnen we nu constateren dat we mijlenver uit elkaar liggen. Maar mag ik hier wel de hoop uit putten dat voor D66 en de heer Vijlbrief ook andere zaken niet meer taboe zijn, zoals bijvoorbeeld fors minder vliegen of misschien een forse rem op migratie aan de vraagkant van de woningmarkt? Als dit soort grote zaken op tafel worden gelegd, zijn de andere zaken die ik noem dan ook geen taboe meer?

De heer **Vijlbrief** (D66):

Nee, die zijn ook geen taboe meer. Ik zal een voorbeeld geven over de migratiekant, het meest gevoelige onderwerp. Wij zijn erg groot voorstander ... Ik heb zelf de tweede termijn van het demografiedebat mogen doen, zeg ik tegen de heer Flach, en daar heb ik ook aangegeven dat ik vind dat ons beleid op het gebied van arbeidsmigratie gebaseerd moet zijn op het uitgangspunt van wat je met je economie wil. Daar volgt uit wat je aan arbeidskrachten nodig hebt en daar volgt je arbeidsmigratiebeleid uit. Dus daarin vind ik ook dat je restrictief moet zijn, in de zin dat je het moet baseren op het economische model dat je wil. En daar geldt ook weer voor dat er ook nare keuzes aan zitten. Het betekent niet dat je iedere economische activiteit in Nederland die om wat voor reden dan ook hier gedaan wordt maar onderdeel moet maken van je economie. We hebben een enorm tekort aan arbeidskrachten. Dus ja, daar geldt hetzelfde voor.

Overigens wil ik nog iets zeggen over de veestapel, even voor alle helderheid. Het gaat mij niet om het getal van een halvering. Ik zag gisteren minister Wiersma die hier wel degelijk over sprak. Het gaat mij om het feit dat ik van een aantal schragende partijen van deze coalitie een soort ontkenning hoor van de relatie tussen die twee zaken. Daar hebben we nu een paar jaar mee te maken gehad. Ik ken alleen maar voorbeelden uit gemeentes waaruit blijkt dat het wel degelijk zo is dat stikstofruimte een belemmering is voor het bouwen van nieuwe woningen of de daar bijhorende infrastructuur. Mijn enige oproep is: slecht dat taboe, want met Hans Klok ga je het niet redden. Slecht het taboe en probeer zonder taboes naar dit probleem te kijken.

Voorzitter. Ik ga verder. Het grondbeleid. We gaan een enorm bedrag in die woningbouw stoppen, maar ik ben opgeleid als econoom en ga toch heel even één klein uitstapje doen. Ik ga u vertellen wat David Ricardo, een beroemde econoom van 200 jaar geleden, uitvond. Hij vond uit dat het altijd de meest schaarse factor is die het geld opstrijkt. In zijn geval ging het over wat de effecten waren van een boycot van de Engelse export door de Fransen, en dan met name de effecten op de graanprijzen en op de pacht. In Nederland gebeurt het volgende. Als je geld blijft stoppen in de bouwsector, aan de vraagkant van die bouwsector, dan komt dat maar bij één partij terecht. De heer Flach zei dat net over de hypotheekrenteaftrek, maar het geldt eigenlijk voor alle subsidies: het komt terecht bij de meest schaarse productiefactor en wat is er schaars in Nederland? Dat is grond.

Het treft dat het CPB dat ook heeft uitgevonden, opnieuw, 200 jaar later. Het geldt ook hier in Nederland. We hebben daar een instrument voor, en ik hecht helemaal niet aan dat instrument. Ik merk dat mijn liberale vrienden aan de rechterkant of andere mensen die van de markt houden, heel nerveus worden van het woord "planbatenheffing". Maar het gaat mij dus niet om dat instrument. Het gaat mij er simpelweg om dat wij moeten zorgen dat subsidies, die bedoeld zijn om meer betaalbare woningen te bouwen, niet

terechtkomen in de zakken van mensen die daar niets voor doen en speculeren met grond. Volgens mij is iedereen het erover eens dat we dat niet willen, maar ik zou het nog een keer aan de minister willen vragen. Komt zij nou met een reactie op het idee van die planbatenheffing? Nogmaals, het hoeft niet precies dat instrument te zijn, maar iets om ervoor te zorgen dat het geld wel degelijk terechtkomt bij de mensen die het nodig hebben.

De **voorzitter**:

U heeft niet veel tijd meer, nog twee seconden. Ik wil u verzoeken om te gaan afronden.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dan ga ik afronden. Ik wilde alleen maar zeggen dat het echt heel belangrijk is dat we die woningzoekenden, de gewone mensen, centraal stellen en dat we proberen daar taboes voor te slechten.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

U heeft geen interrupties meer, zie ik. Dan gaan we door naar mevrouw Beckerman van de SP. Aan u het woord.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag willen we aandacht vragen voor een aantal onderwerpen. Eén, de bizarre huurverhoging van dit jaar. Twee, de achterblijvende bouw van sociale huurwoningen. Drie, de sloop van goede woningen. Vier, de bizarre grondprijzen en vijf, de kwaliteit van woningen.

Voorzitter, over de huurverhoging. Vorig jaar hadden we de hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd en dit jaar volgen opnieuw hoge huurverhogingen. 1 juli komt er bijna 5% bij voor sociale huurders. Nederland heeft ook een hogere inflatie dan veel andere landen. 20% daarvan komt door de huurstijgingen. Huurbevriezing is daarmee om meerdere redenen nu een verstandig idee. We weten dat de minister dat niet wil, maar hoe zit het met de Kamer? Verschillende partijen hebben weliswaar tegen voorstellen gestemd voor een lage huur of huurbevriezing, maar zeggen nu mondjesmaat toch iets anders te willen. We hebben de PVV-leider gehoord. We hebben de NSC-Kamervragen gezien. Maar ja, woorden zijn nog geen daden. Mijn oproep in dit debat is dus: maak haast. Corporaties moeten hun

huurders namelijk voor 1 mei laten weten wat zij doen met de huurverhoging. We hebben dus niet heel veel tijd meer om te wachten.

Voorzitter. Dan over de achterblijvende bouw van sociale huurwoningen. Het is geen geheim: de SP vindt dat er fors meer sociale huur moet worden gebouwd, en we vinden ook dat de middeninkomens weer in sociale huur zouden moeten kunnen wonen. Maar de realiteit is heel anders. De bouwcijfers wat betreft sociale huurwoningen zijn gewoon echt dramatisch. Dat bleek gisteren opnieuw uit onderzoek van de Woonbond. Die keek naar de afgelopen drieënhalf jaar. Toen bestond in 85% van de gemeenten minder dan 30% van alle nieuwbouw uit sociale huur. In 23 gemeenten werd in drieënhalf jaar tijd geen enkele sociale huurwoning gebouwd. Dit zijn cijfers van de Woonbond, maar de afgelopen jaren waren er ook onderzoeken van bijvoorbeeld dagblad Trouw. Dan kun je zeggen: ja, maar dat is het verleden; nu gaat het allemaal beter worden. Maar vandaag waarschuwt het EIB dat het doel om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen de komende jaren niet zal worden gehaald.

Voorzitter. Dan kunnen we wel gaan wensdenken en denken dat het allemaal wel gaat lukken, maar hoe gaan we daarvoor zorgen? Dat vraag ik aan de minister. Wanneer komt de Wet versterking regie volkshuisvesting nou naar de Kamer? Welke punten neemt de minister mee in haar nota van wijziging en waarom? We horen namelijk elke keer wel mooie woorden, zoals "nu gaan we echt meer sociale huur bouwen", maar kijk naar de afspraken op de Woontop: er is een bijdrage van 50% vanuit de gemeenten nodig; hoe reëel is dat, zeker nu er een ravijnjaar dreigt voor gemeenten?

Die sociale huurwoningen zijn zo hard nodig voor al die mensen die op een wachtlijst staan, maar ook voor al die doelgroepen waar wij vaak aandacht voor hebben gevraagd. Denk aan dakloze mensen en aan al die spoedzoekers die er nu gewoon niet tussen komen. En terwijl het aantal gebouwde sociale huurwoningen veel en veel te laag ligt, gaat tegelijkertijd de sloop van sociale huur door. Laat dit duidelijk zijn: af en toe is het, met steun van huurders, noodzakelijk om slechte woningen te slopen. Maar heel vaak is dat niet het geval. Kijk naar de stukken die bij de Woontop horen: volgens de plannen van de minister worden er tot 2035 nog 93.000 sociale huurwoningen gesloopt en ruim 55.000 corporatiewoningen verkocht.

Voorzitter. De SP voert op heel veel plekken in het land met hechte buurten actie tegen sloop. Dat zijn buurten die prima opgeknapt kunnen worden. Niet zelden hebben die ook historische en architectonische waarde. Op dit moment gebeurt dat met de Pompenburgflat in Rotterdam. Gisteren zagen wij een mooi stuk in de Volkskrant. Daarin lieten architecten zien dat renovatie heel vaak veel beter is dan sloop. Het is beter voor de buurt, maar het is ook veel duurzamer. Wij hielden hier ook al vaker het pleidooi om architecten veel meer te betrekken bij de aanpak van de wooncrisis. Ik vraag dan ook: wat vindt de minister van het pleidooi van architecten om veel minder te slopen en veel meer te renoveren? Daarbij bieden zij ook opties

aan om meer woningen toe te voegen. Ziet de minister ook kansen om, juist door te renoveren, goede sociale huur toe te voegen? Denk bijvoorbeeld aan leegstaande schoolgebouwen.

Voorzitter. Het zijn vaak juist sociale huurders die uit hun thuis gesloopt worden, met alle impact van dien. Dat is ook niet gek, gezien die hoge grondprijzen. Daardoor wordt er namelijk al snel naar bestaande grondposities gekeken. Gemiddeld bestaat 60% van de nieuwbouwwaarde van een nieuwbouwwoning uit de grondprijs. Dat liet het ibo Woningbouw en grond zien. Onderzoek van Brink toonde aan dat de waarde van bouwgrond elk jaar met 6 miljard euro stijgt. In dat onderzoek van Brink is een tussenhandelaar gevonden -- dat is gewoon één persoon, die helemaal niks heeft gedaan -- die in één jaar tijd een winst van 75% maakte. Waanzinnig! Nu heeft de minister recent wel een brief gestuurd over grond; er komt een klein beetje beweging. Maar de SP vindt dat echt te traag, te langzaam en te weinig. Wanneer wil de minister daadwerkelijk maatregelen invoeren? Hoeveel winst zou er wat betreft de minister op grond gemaakt mogen worden?

Voorzitter. Ik zie dat ik nog vijf seconden overheb voor kwaliteit. Wij hebben de afgelopen jaren heel vaak aandacht gevraagd voor de kwaliteit van woningen. Dat hebben we bijvoorbeeld samen met de VVD gedaan rond schimmel en brandveiligheid. Recent was er weer een brand in zo'n containerwoning; dat is echt verschrikkelijk. Nu zagen wij in de plannen van de minister dat zij onder andere tweedehands flexwoningen wil inzetten voor de flexcity's. Wij maken ons daar zorgen om, want als je dit echt gaat doen, met dit type woningen, creëer je misschien wel de Nederlandse trailerparken van de toekomst. Heeft de minister aandacht voor de kwalitatieve problemen die er al zijn met dit type woningen?

Dank u wel.

De voorzitter:

Ik zie geen interrupties van de zijde van de Kamer. Dan gaan we door met de heer De Groot van de VVD. Het woord is aan u.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil vandaag stilstaan bij twee groepen mensen op de woningmarkt die in de verdrukking zijn gekomen door overheidsbeleid. Ik sta nu stil bij de middengroepen op de huurmarkt en de mensen die al jarenlang in een recreatiewoning wonen en voor wie uitzetting dreigt.

Ik begin met de desastreuze huurwet van voormalig minister De Jonge, die breed gesteund is in deze Kamer: de Wet betaalbare huur. Het is goed om stil te staan bij de inmiddels desastreuze effecten die deze wet heeft. We weten

inmiddels dat voorafgaand aan het ingaan van deze wet de cijfers over uitponden van woningen te rooskleurig zijn voorgesteld. Ook nu zien we cijfers waarvan we weten dat niet alle verkopen daarin zijn meegenomen. De schatting is dat er in het afgelopen halfjaar 30.000 huurwoningen zijn verkocht. 30.000 huurwoningen: dan kun je inmiddels toch wel spreken van een heuse verkoopgolf? Deze wet zorgt er dus voor dat middengroepen die niet willen of kunnen kopen geen kant meer op kunnen op de woningmarkt. Deze wet zorgt er dus voor dat verhuur niet meer loont, en daarom moeten we deze wet zo snel mogelijk aanpassen.

Eerder stond hier de linkerkant van de Kamer op de tafel te dansen, omdat de nieuwbouw het verdwijnen van huurwoningen wel zou compenseren. Maar wat zegt u dan tegen die mensen, tegen die gezinnen die we de afgelopen maanden in de krant hebben zien staan omdat ze hun huurhuis uit moesten en nergens anders heen konden? Wat zegt u dan tegen hen? Deze mensen kunnen vaak helemaal niet kopen en waren heel blij met hun huurhuis. En die nieuwbouwwoningen zijn er helemaal niet. Dat heeft de VVD voorspeld bij de behandeling van de wet. Het was en is nog steeds een knap staaltje wensdenken. Er zijn twee redenen waarom die nieuwbouwwoningen er niet zijn. Ten eerste groeit het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt opgeleverd niet. Ten tweede zien we dat de investeringen in de middenhuur extreem laag zijn. We moeten maar afwachten of er de komende jaren überhaupt voldoende nieuwe middenhuurwoningen gebouwd worden, want de vergunningverlening is fors afgenomen.

Voorzitter. Ik ben niet de enige met kritiek op deze wet. Peter Boelhouwer, Klaas Knot, van De Nederlandsche Bank, vastgoedspecialisten en de NVM zien een groot probleem in dit segment. Professor Boelhouwer zegt: "Het dreigt echt te ontsporen". Kortom, zij stellen allemaal dat aanpassing van de Wet betaalbare huur noodzakelijk is. Dan heb ik de volgende vraag: is de minister het met al deze experts eens dat deze wet zo spoedig mogelijk moet worden aangepast? Want als het aan de VVD ligt, passen we deze wet vanwege deze effecten nog liever vandaag dan morgen aan. Nou hoor ik, ook vandaag in het debat, partijen hier in de Kamer zeggen dat die woningen die verkocht worden door verhuurders, allemaal op de koopmarkt terecht komen. Dat moet de heer De Groot als liberaal toch juist goedkeuren? Maar niets is minder waar. Het verdwijnen van de private huursector in Nederland is juist een hard gelag voor middengroepen, groepen die steeds verder in de verdrinking komen. De woningen die door verhuurders verkocht worden, komen namelijk helemaal niet in handen van deze middengroepen. Neem nou een mkb'er die, omdat hij bijna met pensioen gaat, een woning verhuurt. Die woning kan door deze huurwet gewoon niet meer uit; het rekent niet meer rond. En als deze woning in bijvoorbeeld Amsterdam staat, wordt deze al gauw voor vier, vijf of zes ton verkocht. Zes ton is een bedrag dat middengroepen helemaal niet kunnen betalen. Neem een gemiddeld stel. Hij is bijvoorbeeld verpleegkundige met een salaris van €39.000. Zij, hr-medewerker in deeltijd, verdient €30.000. Dit stel zonder studieschuld kan

nog geen hypotheek van drie ton krijgen, dus wie kan die woning dan betalen? Zij kunnen geen enkele woning betalen; niet in Amsterdam, niet in Utrecht, niet in Rotterdam en ook niet in mijn eigen woonplaats Harderwijk.

Voorzitter. Is de minister het met de VVD eens dat dit echt een onwenselijke situatie oplevert? Dan vraag ik ook maar meteen binnen welke termijn we de onderzoeken vanuit het ministerie kunnen verwachten over de effecten van deze huurwet. De laatste vraag hierover: binnen welke termijn kan de Kamer aanpassingen aan de Wet betaalbare huur verwachten?

De **voorzitter**:

Voordat u verder gaat, meneer De Groot, heeft u een interruptie van mevrouw Vedder.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik heb veel begrip voor de worsteling van het rendabel houden van het verhuren van woningen in het middensegment. Ik heb ook veel begrip voor huurders die aangeven dat ze in de situatie voor de Wet betaalbare huur gewoon werden uitgeknepen. Nu wil ik aan de heer De Groot vragen: is het de laatste druppel die we de schuld moeten geven van het feit dat het niet meer rond rekt om woningen te verhuren, of zouden we onze blik moeten richten op de grootste druppel, bijvoorbeeld de box 3-systematiek? Zouden we niet op die manier dit probleem moeten oplossen, waarbij we én het recht van de huurders beschermen én we ervoor zorgen dat het verhuren van woningen nog valt rond te rekenen?

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

Dit is natuurlijk een hele mooie vraag, maar het feit is gewoon dat mijn neefje een hele prima middenhuurwoning had waar hij €990 voor betaalde. Dat vond hij zelf een prima prijs voor het product dat hij had. De verhuurder moest volgens het nieuwe puntenstelsel de prijs €100 naar beneden bijstellen, wat net het laatste zetje gaf om die huurwoning te gaan verkopen en mijn neefje uit het tijdelijke huurcontract te zetten. Hij komt gewoon op straat te staan. Dat is feitelijk wat deze huurwet doet met het puntenstelsel. Dat duwt de huur naar beneden zonder rekening te houden met het feit dat de verhuurder dan nog de overweging heeft of hij zijn woningen blijft verhuren. Natuurlijk hebben belastingmaatregelen daar een effect op. De VVD zou liever zien dat we gaan rekenen met reëel rendement in plaats van met fictief rendement, maar mijn collega Welzijn heeft ook al aangegeven: dat is niet van vandaag op morgen geregeld. Waar wel van vandaag op morgen iets mee geregeld kan worden, zijn de negatieve effecten die deze huurwet nu laat zien. Ik neem het voorbeeld van mijn neefje, maar ik zei het

al: 30.000 woningen zijn in het afgelopen halfjaar naar schatting verkocht. Daar kunnen wij nu als Kamer direct iets aan doen. We zouden allemaal heel graag iets aan die andere maatregelen willen doen, maar dat gaat nog een tijdje duren.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

In die 30.000 woningen woonden ook neefjes en nichtjes die niet €990 huur betaalden en dat wel prima vonden. Maar er woonden ook heel veel mensen die eigenlijk vrijwel niets overhielden, omdat alles opging aan een exorbitant hoge huur. Mensen verdienen het ook om beschermd te worden tegen uitwassen. Dat is wat deze wet doet. Dus ik herhaal mijn vraag, want ik vind dat de heer De Groot daar eigenlijk niet voldoende antwoord op geeft. Moeten we nou per se naar de laatste druppel kijken? Kunnen we geen en-situatie hebben, waarin we én mensen beschermen én de businesscase nog levensvatbaar houden? Dat moet toch gewoon mogelijk zijn?

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

De VVD heeft bij de behandeling van deze wet tegengestemd, maar dat niet alleen. De VVD heeft ook gezegd: doe het op een andere manier, waardoor de huurder beschermd wordt tegen excessen en het effect van uitponden, waar iedereen zijn ogen voor heeft gesloten, veel minder zou voorkomen dan nu het geval is. Kijk, ik ben een realist; een uitponingseffect heb je altijd. Voor excessen is dat ook zeker terecht. Alleen zou ik mevrouw Vedder van het CDA terug willen geven: u kunt uw ogen toch niet sluiten voor wat er nu daadwerkelijk aan de gang is? We hebben al die mensen in de krant zien staan, zoals de moeders met kinderen die een huurhuis hadden en eruit gezet worden. We hebben allemaal die voorbeelden gezien. Maar nog veel belangrijker: we kunnen onze ogen toch niet sluiten voor deze cijfers, zoals experts ook zeggen? Ik baseer me helemaal niet op de laatste druppel. Ik baseer me op het algemene effect dat we nu zien. We staan nog maar aan het begin, denk ik. We moeten dus heel snel ook wat doen aan deze regulering en niet alleen maar naar de andere kant kijken als het gaat over belastingmaatregelen.

De **voorzitter**:

Is er nog een interruptie? Nee? Ja, de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Hoeveel interrupties heb ik nog?

De **voorzitter**:

Nog eentje.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Die bewaar ik nog heel even.

De **voorzitter**:

Met die lach erbij. Meneer De Groot, aan u het woord voor het vervolg van uw betoog.

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

Ik ga mijn betoog afronden met het laatste onderwerp. Dat is de permanente bewoning van recreatieparken. Laat we dan toch ook afsluiten met iets positiefs voor vandaag. Ik ben namelijk ontzettend blij dat de minister er werk van heeft gemaakt om permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk te maken en dat de minister een brief heeft gestuurd waarin zij vraagt om mensen niet op straat te zetten en om ze niet als criminelen te behandelen. Het is goed dat er voor deze bewoners perspectief komt in de vorm van omvormen of gedogen. Dank namens al die bewoners, zeg ik via u tegen de minister, voorzitter. Ik wil daar kort nog iets aan toevoegen. Ik heb veel vragen over de brief gehad. Mijn mailbox zit wel helemaal vol met allemaal berichten van mensen die te maken hebben met dwangsommen en problemen hebben met het wonen op een recreatiepark. Ik zou daar in ieder geval aan toe willen voegen dat het in ieder geval niet mijn bedoeling is dat we met elkaar op de kortverhuurparken zoals EuroParcs, Roompot enzovoorts gaan wonen. Volgens mij moeten we daarvan afblijven. Volgens mij heeft de minister het ook al gezegd, maar ik wil het hier toch benadrukken, omdat ik er heel veel vragen over krijg: als er sprake is van verloedering, criminaliteit of sociaal onwenselijke situaties op parken, moeten we daar in de uitwerking heel erg goed naar kijken. Maar dat zijn eigenlijk de woorden van de minister en ik hoop dus dat de minister die straks herhaalt.

Voorzitter. De komende maanden moet de minister verder aan de slag om de woningmarkt, de huurmarkt, de koopmarkt en alles wat daartussen zit te herstellen. De minister kan rekenen op steun van de VVD voor de goede plannen waar zij mee bezig is.

De **voorzitter**:

Daar komt dan nu toch de laatste interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het gaat over de recreatiewoningen. Voor box 3 zou ik zo snel mogelijk een overbruggingsstelsel van de vermogensbelasting van 1% willen voorstellen. Dan kun je die uitpondgolf voor een heel groot deel stoppen.

Maar nu mijn vraag over recreatiewoningen. Ik snap het pleidooi en ik snap dat mijn collega blij is met het besluit van de minister om met een instructieregel te komen. Dat helpt mensen die geen kant op konden op zo'n recreatiepark. Tegelijkertijd zet het ook heel veel gemeenten voor een voldongen feit, terwijl zij een eindeloos moeizaam proces zijn doorgegaan, zelfs inclusief bedreigingen en hele vervelende verhalen. Ik had het net met de heer De Groot buiten de microfoon even over een hem welbekende gemeente. Hoe dan ook, er zijn enorme processen doorlopen. Er zijn besluiten genomen. Mensen hebben eieren voor hun geld gekozen en zijn met dure investeringen het huis uit gegaan, terwijl anderen zijn blijven zitten. Zij willen soms weer terug en gaan een schadevergoeding eisen. Bovendien creëer je met een bestemmingswijziging de facto zomaar gratis waarde. Wat moet daarmee gebeuren? Hoe wil meneer De Groot het afgerand hebben? Et cetera et cetera. Dus van achter deze eenvoudige aankondiging van een instructieregel komt zo veel weg. Doen we dit wel zorgvuldig genoeg?

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

Het moet heel zorgvuldig. Ik heb al die kennis opgedaan bij het project Vitale Vakantieparken, in de tijd dat ik in Harderwijk gemeenteraadslid was. Daar is ook gewerkt met de omvorming van parken. Ik hoop dat de minister in de instructieregels ook al die voorwaarden die daarop van toepassing zijn, gaat meenemen, maar ik zie het met vertrouwen tegemoet. Ik ben daar positief over. Je moet rekening houden met waardeestijging. Je moet rekening houden met brandveiligheid. Je moet met heel veel dingen rekening houden, want je kunt niet zomaar zeggen dat een park morgen een woonpark is. Dat zijn jarenlange processen. Eén groot verschil met de tijd dat ik daar nauw bij betrokken was, is wel dat de wooncrisis zulke grote vormen heeft aangenomen dat wij niet kunnen wegstijgen van die mensen die inmiddels in andere parken wonen, soms al tien jaar, soms al twintig jaar, en die geen kant op kunnen. Mijn mailbox zit echt vol met dit soort verhalen. Ik zou niet de ombudsman van dit onderwerp willen worden, hoor. Maar als mevrouw Vedder vraagt waar ik dat zie, zou ik zeggen: kom langs en ik zal het u laten zien. We kunnen die mensen niet op straat zetten. We moeten die mensen beschermen en daar helpt het gedogen bij. Dat zal ook niet overal goed gaan, daar ben ik het mee eens, maar de VVD werkt er niet aan mee als

gemeentes doorgaan met keihard handhaven, waarmee ze deze mensen de vernieling in helpen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, voor u dan ook de laatste interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil niet te diep op dit onderwerp van vakantieparken ingaan, maar wel op de stelling dat er geen alternatief is. Dat doet namelijk een beetje pijn. Heel veel van die mensen zijn namelijk aangewezen op de sociale huur. Ik heb net een pleidooi gehouden waarin ik de recente cijfers aanhaal over hoe slecht het gaat met de bouw van sociale huurwoningen, terwijl ze tegelijkertijd wel gesloopt en verkocht worden. Ook de prognoses van het EIB van vandaag zeggen dat we die 100.000 niet halen. Daarbij opgeteld komt dat gemeenten voor een groot deel ook nog bij moeten betalen. Kijk, de VVD kan zeggen dat er voor een deel van die mensen geen alternatief is, maar moet de VVD dan ook niet een klein beetje naar zichzelf kijken? U weet dat van ons ook de middeninkomens toegang mogen hebben tot de sociale huursector, met de inkomenseis die daar nu nog eens een keer bij hoort. Wij vinden scheefhuren een bedacht politiek begrip; wij willen juist een brede sector. Moeten we dan ook niet gaan zorgen dat we veel meer sociale huurwoningen gaan bouwen? Dat wordt nu al jaren gezegd, maar als we naar de cijfers kijken, komt daar helemaal niet veel van terecht. Dat gaat op deze manier misschien ook niet goed komen voor de komende jaren.

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

Ik ben het helemaal met mevrouw Beckerman van de SP eens dat de corporaties harder hun best moeten doen en meer moeten doorbouwen. We hebben afgesproken in het hoofdlijnenakkoord dat 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen. Dus dat moet ook gebeuren; daar is de VVD het helemaal mee eens.

Maar laat ik ook even stilstaan bij iets dat daarbij kan helpen. Het ABF-rapport dat de minister naar de Kamer heeft gestuurd, stelt dat er behoefte is aan 29% sociale huurwoningen in Nederland en aan 27% betaalbare koopwoningen. Er zijn echt veel te weinig betaalbare koopwoningen in Nederland. Dat zijn woningen onder de vier ton. Die 27% is er bij lange na niet. Die betaalbare koop kan, als die beschikbaar is, een hele goede bijdrage leveren aan de doorstroming vanuit de sociale huur naar die betaalbare koop. Daarmee komt die, nu 27%, voorraad sociale huur ook meer vrij voor die mensen die misschien niet kunnen wonen op een park, maar graag in een sociale huurwoning zouden willen wonen. We moeten niet eindimensionaal

naar de sociale huur kijken. Dat doen we hier heel veel. We zitten alleen maar op: meer sociale huur, meer sociale huur, meer sociale huur. Het onderzoek laat zien dat er in de voorraad een behoefte is van 29%, dus ik ben het er helemaal mee eens dat we moeten stijgen. Maar we moeten ook kijken of de hele woningmarkt goed functioneert, en dat doet die nu niet. Dat is ook precies de reden waarom de VVD zegt: maak echt werk van betaalbare koop, want dat helpt enorm in het oplossen van dit probleem.

De **voorzitter**:

Mevrouw Vedder had nog een interruptie. Dat is ook voor u de laatste.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik wilde ook nog even iets over de vakantieparken zeggen. Ik heb niet willen doen alsof ik niet zie dat mensen in de knel komen. Ik ben als provinciaaltje gewend dat provincies uiteindelijk zorgen dat er een maatwerkoplossing wordt gevonden als mensen na heel veel vervelende ervaringen hun plek moeten verlaten, ook al is dat natuurlijk heel naar. Dat is wat ik heb gezegd. Ik heb gelukkig niet meegemaakt dat mensen echt letterlijk dakloos op straat rondlopen, maar ik accepteer direct dat dat in andere provincies misschien wel het geval is. Dat onderstreept meteen het belang van regionaal maatwerk. Tegelijkertijd wordt er in de Betuwe een park ontruimd waar ernstige, mensonterende criminele activiteiten plaatsvinden. Daar wil ik mijn ogen ook niet voor sluiten. Ik ben het dus helemaal eens met de heer De Groot dat we hier zorgvuldigheid in moeten betrachten. Mijn vraag is: is een generieke maatregel vanuit het ministerie dan zorgvuldig genoeg? Provincies maken zich er namelijk veel zorgen over, en daar zit mijn mailbox dan weer helemaal vol mee.

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

Ik heb hierover ook gesproken met veel gedeputeerden die aan deze parken werken. Ik heb ook gesproken met voorzitters van stuurgroepen van Vitale Vakantieparken. Naast dat ik er veel mails over ontvang, ben ik al lang met dit onderwerp bezig. Ik ken deze gevoeligheden dus heel erg goed. Die moeten we ook niet wegstoppen alsof ze niet bestaan. Die zijn juist heel belangrijk bij het juist vormgeven van die instructieregel. Ik ben het er ook mee eens dat het heel vaak grijs is. Je kunt zeggen dat er grofweg drie soorten parken zijn. Ten eerste heb je de korteverhuurparken. Zoals ik net al heb gezegd, moet je daarvan afblijven. Dan heb je de parken die in potentie woonparken kunnen zijn. Laten we zorgen dat we die op een goede manier kunnen laten transformeren. Daartussenin zijn er parken met bijvoorbeeld seizoensplaatsen waar het heel erg goed kan gaan. Maar er zijn ook parken,

en dat heb ik net in mijn bijdrage ook genoemd, waar luikend criminaliteit ontstaat en waar zelfs luikend sociaal onveilige situaties ontstaan. Ik heb het zelf ook meegemaakt in mijn tijd in Harderwijk, waar ik net al aan refereerde. Daar waren parken waar je 's avonds eigenlijk niet wilde komen. Dat is juist opgelost met deze aanpak, dus ik zie de kansen die deze aanpak biedt. De minister kan het wat dat betreft nooit goed doen, want die gaat, denk ik, een generieke aanpak voorstellen. Maar het moet er in ieder geval voor zorgen dat we een einde maken aan de willekeur die er nu is en aan de handhaving, die wel degelijk veel plaatsvindt en waardoor mensen op straat komen te staan. Daar moeten we ook aan de andere kant wat voor geven. Het is inderdaad een grijs iets, en ik zou willen zeggen dat we goed moeten kijken waar we met elkaar de grens leggen.

De **voorzitter**:

Dank. Dan zijn we aan het einde gekomen van de termijn van de heer De Groot. Ik zie ook geen verdere interrupties meer. Dan gaan we nu naar de heer Grinwis van de ChristenUnie. Het woord is aan u.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. De verwachtingen voor de Woontop waren hooggespannen. De verwachtingen waren natuurlijk ook opgevoerd door grootse wensen uit onze Kamer. Er was een legioen aan doelstellingen en onderwerpen en een bataljon aan aanwezige maatschappelijke partijen. In dat licht kon de uitkomst van de Woontop niet anders dan teleurstellen. Je zou het oude wijn in nieuwe zakken kunnen noemen, maar laat ik beginnen met de positieve zaken. Het is een goede zaak dat een groot aantal partijen zich gecommitteerd heeft aan de doelstellingen zoals deze Kamer en opeenvolgende kabinetten die hebben uitgesproken: 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huur. De noodzaak om snel meer vergunningen af te geven, wordt erkend. Transformatie moet een zetje krijgen. Premantelzorgwoningen moeten versneld geplaatst worden. Het mes gaat in de regels en in de omgevingseisen. We zetten vaart achter industrieel bouwen.

Toch bekijft één vraag als je de afspraken doorleest, zelfs als je uitvoeringsbijlage doorneemt: hoe dan? Hoe gaan we die extra vergunningen afgeven? Hoe gaan we die extra studentenwoningen bouwen? Hoe gaan we de betaalbaarheidsopgave te lijf? In ieder geval niet door het over de schutting naar gemeenten te gooien. Regering, asjeblieft. Enerzijds worden gemeenten geconfronteerd met een ravijnjaar en restsommen van 2,6 miljard euro. Het ene na het andere zwembad en de een na de andere sportclub sluit. Het mes gaat in het welzijnswerk, cultuur en onderwijs en groenbeheer en wegonderhoud. Er is niks mis met af en toe een stofkam

halen door de begroting, maar dit is wel erg veel. Daarnaast moet er ook nog eens 50 miljard opgehoest worden om de betaalbaarheidsopgaven te fixen, en dat kan echt alleen met aanvullende financiering. Anders geef ik u op een briefje dat het niet gaat lukken. Gaat de minister zich daarvoor inspannen? Dat kan bijvoorbeeld bij de Voorjaarsnota, al heb ik de indruk dat daar nog meer wensen en eisen liggen. Mijn suggestie is in ieder geval om het eigen risico niet omlaag te doen en om dat geld te investeren in ons land, in echte infrastructuur en in echt betaalbare woningen. Maar dat is zomaar een gratis tip.

Wat erger is, is dat kwetsbare bewoners vergeten lijken. Er zijn geen afspraken gemaakt over huisvesting van kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen. Is de minister bereid dit alsnog te doen? Waar blijft de nota van wijziging op de wet over de regie eigenlijk, zodat we die kunnen gaan behandelen en kwetsbare doelgroepen kunnen gaan huisvesten? Wat is de reden dat het zo lang duurt voordat die nota van wijziging bij ons is? Hoe belangrijk vindt de minister zelf deze wet? Die heeft ze natuurlijk geërfd van haar voorganger, dat beseft ik. Wil zij toezeggen de nota van wijziging voor 1 maart aanstaande naar de Kamer te sturen? Kan dat?

Met de Woontopafspraken is ook een hausse aan moties afgedaan. Over enkele ben ik tevreden en over sommige ontevreden, bijvoorbeeld over mijn motie over het tegengaan van lokale aanvullende eisen bij fabriekswoningen en het oprichten van een taskforce. Typegoedkeuringen zijn een stap vooruit, maar hoe voorkomt de minister dat gemeenten alsnog extra toetsen gaan opleggen? Een bestaand team simpelweg "taskforce" noemen is natuurlijk een beetje mager. Wanneer komt die taskforce met het middenveld er, net als die ondersteuning voor gemeenten om industriële bouw te versnellen?

Kan de minister exact aangeven hoe zij het experiment voor een voortoets naar Duits model gaat vormgeven? Dit kabinet wil toch het eindeloze gezeur rond bezwaar- en beroepstrajecten tegengaan? Grijp deze kans dan aan.

Dan de Wet betaalbare huur. Het Kadaster kwam met geruststellende berichtgeving dat er netto geen daling van het aantal middenhuurwoningen was in het derde kwartaal, maar Pararius kwam met heel andere gegevens. Mijn analyse is dat het probleem niet primair zit in de Wet betaalbare huur, maar in box 3. Dat kunnen we heel eenvoudig oplossen, als we dat willen. Inderdaad, dat kan op z'n vroegst waarschijnlijk ingaan op 1 januari 2027, maar het kan, door gewoon een vermogensbelasting van 1% in te voeren in het overbruggingsstelsel; een kwestie van willen. Dat scheelt heel veel in het voorbeeld dat ik al gaf in mijn interruptie.

Voorzitter. Uitponden zou moeten worden gecompenseerd door nieuwbouw. Dat gebeurt op dit moment natuurlijk niet, zo kort na inwerkingtreding van de wet. Bijkomend voordeel is dat er veel meer betaalbare koopappartementen op de woningmarkt komen, maar het vraagt veel inzet van de bouw om middenhuurwoningen op peil te houden, en daar zijn zorgen over. Een partij als IVBN wijst al op terugloop, met name door het fiscale klimaat rond

nieuwbouw van middenhuurwoningen; ik noemde het al. Wat is de inzet van de minister in dit licht richting de Voorjaarsnota? Hoe staat het met de uitvoering van mijn motie over indexatie van de WWS-tabel? Ook dit is een essentieel punt om de nieuwbouw van middenhuurwoningen op peil te houden. Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is opnieuw uitgesteld, begreep ik. Waarom? In een brief schrijft de minister dat er complexe zaken geregeld moeten worden. Wat is de stand van zaken en wanneer kan dat fonds wel van start?

Dan de corporaties. Volgens de nieuwe Nationale Prestatieafspraken is 95% van de volkshuisvestelijke opgaven van de corporaties haalbaar, en 5% dus niet. Dat klinkt gering, maar dat is het absoluut niet. Het financieel tekort bij de corporaties is maar liefst 5,2 miljard euro. Om hoeveel woningen die niet gebouwd worden gaat het precies? Ik heb vragen gesteld over Waddinxveen en daar scheelt het alleen al 700 woningen. De minister ontving inmiddels een brandbrief van deze gemeente.

De financiële positie moet echt verbeterd worden. De belastingverlaging via bijvoorbeeld de ATAD-wijziging of wat mij betreft via het schrappen van de vpb voor woningcorporaties laat op zich wachten. De vpb-druk gaat oplopen naar 1,7 miljard euro in 2027. Heb je de verhuurderheffing afgeschaft, word je gebeten door een andere hond. Die miljarden zijn niet beschikbaar voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van sociale huurwoningen. Uiteraard kan projectsteun tussen corporaties hulp bieden. De vernieuwing daarvan laat op zich wachten. Waar blijft het wetsvoorstel tot herziening van projectsteun? Komt dat nog voor de zomer naar de Kamer?

Om permanente bewoning van vakantieparken mogelijk te maken, komt de minister met een instructieregel onder de Omgevingswet op de proppen. Ik heb me daar wel over verbaasd. Ik weet dat dit thema al heel lang speelt, maar het kwam toch een beetje plompverloren voor mij. Het gaat rechtstreeks in tegen afspraken van nog geen jaar oud van de aanpak Eén park, één plan. Het levert nauwelijks extra woonruimte op, leidt tot slechte planologie en houdt ook totaal geen rekening met de enorme waardeinstijging van deze vakantiehuisjes door legalisatie. Hoe gaat de minister deze winsten afromen en hoe komt ze gemeenten tegemoet die met heel veel pijn en moeite, inclusief zelfs bedreigingen van bestuurders, beleid hebben vastgesteld? Het is niet denkbeeldig dat mensen die eieren voor hun geld hadden gekozen, weer terug willen of teruggaan en/of een schadevergoeding zullen eisen.

Heb ik nog tijd of ben ik erdoorheen? Ik ben erdoorheen. Dan laat ik de rest mooi liggen voor een volgend debat.

De **voorzitter**:

Helaas, die zes minuten zijn altijd zo voorbij. Ik zie een interruptie van de heer De Groot. Het is wel uw laatste, meneer De Groot.

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

Die wil ik best aan de heer Grinwis besteden. De heer Grinwis stelt hier namelijk wel heel erg zelfverzekerd -- dat kan ik wel zeggen -- dat er bij de omvorming van zo'n park niks gebeurt met die winsten en zo. Ik bedoel: wie zegt dat, waar staat dat? Ik heb dat nog niet kunnen lezen en ik heb alleen een aankondiging gezien. Ik ben daar dus eigenlijk benieuwd naar. Nog veel belangrijker is het punt dat de heer Grinwis stelt dat er daardoor geen woningen bij komen. Maar is de heer Grinwis het niet met mij eens dat als we huisjes, woningen, chalets die er nu al staan ... Volgens een schatting wonen er toch meer dan 100.000 mensen legaal, gedoogd of illegaal op die parken. Die zitten in een woning en hebben een dak boven hun hoofd. Als we daar geen nieuwe woningen voor hoeven te bouwen, hebben die mensen wel onderdak. Dat is een behoorlijke afname ten opzichte van de situatie nu waarin we hen tellen. Het woningtekort is 400.000. Dan kunnen we zeggen: die woningen hoeven we niet meer te bouwen en we hoeven ook geen subsidie meer te steken in het bouwen van die woningen. Dat is toch ook wat waard? Laat ik het anders vragen: dat is toch eigenlijk heel wat waard voor ons omdat we dan een minder groot probleem hebben? Dat geldt zeker ook voor die mensen die daar kunnen blijven wonen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Het is een dilemma, een groot dilemma. Ik ga daar zeker niet makkelijk over doen. Dat mijn bijdrage zelfverzekerd overkwam, wil niet zeggen dat ik dit probleem bagatelliseer. Integendeel. We hebben alleen nauwelijks een jaar geleden de aanpak Eén park, één plan gehad. Dan komt dit dus nog best wel snel na die aanpak, waar gemeenten druk mee bezig zijn, waar ze menen staat op te kunnen maken en op basis waarvan ze denken beslissingen te kunnen nemen die heel gevoelig liggen. Die beslissingen zijn niet altijd in dank aanvaard. Zo'n aankondiging van een instructieregel doorkruist eigenlijk de uitvoering van zo'n plan. Dat is één. Het gaat dus over wel of niet behoorlijk bestuur en over betrouwbaarheid en dat soort dingen.

Dan heb je de 100.000 mensen. Ja, inderdaad, op korte termijn zorgt dit ervoor dat een aantal mensen die nu permanent in een recreatiewoning wonen, niet de woningmarkt opgaan, die al oververhit is en een enorme schaarste aan betaalbare woningen kent. Ik zal overigens geen jib-bak bezigen, maar ik vind natuurlijk dat er de afgelopen jaren gewoon veel meer sociale huurwoningen gebouwd hadden moeten worden. Een deel van de doelgroep zou daar terecht kunnen. Maar oké, dat daargelaten. Dat is het tweede punt.

Het derde punt is het volgende. Als raadslid in Den Haag heb ik er ook mee te maken gehad. Daar hebben we wel gepleit voor voorstellen om te werken met een soort uitsterfconstructie waarin je de woning nog een tijdje beschikbaar houdt voor iemand die er al woont en geen kant op kan. Dan nog is mijn stelling dat je dat het beste op gemeentelijk niveau kunt bepalen, in de lokale democratie, die het dichtst bij de mensen staat, en niet landelijk. Ja, ik erken dat je dan verschillen kunt krijgen tussen gemeenten. Maar wij als gemeenteraadsleden werden bij wijze van spreken dagelijks aan ons jasje getrokken met de vraag "doe ons recht". Uiteindelijk zou ik dus willen zeggen als er een instructieregel komt: bezint eer ge begint; doe het zeer zorgvuldig en laat bewoners maar ook gemeenten niet in de kou staan.

De **voorzitter**:

Dan was er ook nog een interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb de heer Grinwis gehoord over de corporatiefinanciën en over de ideeën van de ChristenUnie bij de vennootschapsbelasting. Mee eens dat daar op termijn een oplossing voor moet komen. Daar moet je dan dus niet op termijn over gaan nadenken, maar je moet vandaag beginnen met het nadenken. We hebben echter niet acuut een financieel probleem in de corporatiesector, anders zou je ook geen 95% van de plannen kunnen halen. Er is best wel een uitvoeringsprobleem en ik ben benieuwd hoe de heer Grinwis aankijkt tegen het uitvoeringsprobleem. Ziet hij dat en wat zijn oplossingsrichtingen waarin wij elkaar zouden kunnen vinden?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja. Gelukkig kunnen veel organisaties doorgaan met het uitvoeren van de prestatieafspraken, ook als het gaat om nieuwbouw. Dan heb je andere kwesties zoals: is de grond beschikbaar, is de grond betaalbaar, is er capaciteit, worden vergunningen tijdig verstrekt et cetera. Ik heb me nu in mijn bijdrage even gefocust op corporaties waar er wel financiële problemen zijn, vooral hier in het westen van het land. Soms gaat het dan over twee, drie jaar, maar soms zijn die problemen heel acuut. Ik heb het voorbeeld van Waddinxveen genoemd. Daar is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeente. Een corporatie wil bouwen. Ze hebben rondgekeken voor projectsteun, omdat ze zelf de middelen niet hebben. Vandaar mijn vragen over deze casus. Er zijn namelijk wel degelijk voorbeelden van situaties waarin de uitvoering, de grond, het bestemmingsplan én de ambtenaren die vergunningen verstrekken niet het probleem zijn. Als je je heil moet zoeken bij marktpartijen die nepsociale huur moeten gaan bouwen, net onder de

liberalisatiegrens, en die woningen dan na 25 jaar alsnog worden uitgepand, zou ik zeggen: dat is niet de manier waarop we de doelstellingen voor sociale huurwoningen moeten gaan realiseren. Volgens mij zijn mevrouw Welzijn en ik het daarover eens. Dat is nu even het kernpunt in mijn bijdrage vandaag.

Als mevrouw Welzijn vraagt hoe het met de rest zou moeten, is mijn stelling over de verdere uitvoering van de Woontopuitspraken en van de afspraak dat twee derde betaalbaar moet zijn, dat daar nog heel veel achter wekomt. Bij heel veel gemeenten en woningcorporaties die nu zeggen dat er geen acuut financieel probleem is, zullen er, als het project concreet is, wel degelijk financiële leeuwen en beren op de weg komen, zeker hier in het westen van het land. Ik denk dat dat voor een deel gelegen is in de grond. Ambtenaren die bij de gemeente goed presteren, moeten niet solliciteren bij het ministerie, maar moeten bij die gemeente blijven en vergunningen stempelen. Dat is een oproep om bij de gemeente te solliciteren en niet bij het ministerie. Ook moet er betaalbare grond beschikbaar worden gesteld. Dat zijn een paar van die zaken die nodig zijn. Het is geen alomvattend antwoord, maar wel een begin van een richting. Maar onderschat de financiële problemen hier in het westen niet.

De voorzitter:

Mevrouw Welzijn heeft een vervolgvraag. Dat is gelijk haar laatste interruptie. Gelet op de tijd zou ik de heer Grinwis willen verzoeken om kort en bondig te antwoorden.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik kan zijn enthousiasme wel op prijs stellen, maar we hebben inderdaad ook nog een klok.

Die betaalbare grond is juist in het westen van het land wel een dingetje. De gemeente waarvan u nu de casus op tafel legt, is dus niet in staat om die grond betaalbaar te krijgen. Dat is echt een heel groot probleem. Dat heeft weinig te maken met corporaties die beter hun best zouden moeten doen. Het gaat er eerder om dat corporaties beter gefaciliteerd moeten worden en dat gemeenten in staat gesteld moeten worden om betaalbare grond te leveren. Zou de heer Grinwis dus nog even kunnen inzoomen op het probleem van de veel te dure grond in het westen van het land? Wat kunnen we daarmee? Mijn fractie zou bijvoorbeeld graag willen dat we ook afspraken gaan maken over wat een sociale bouwkavelprijs is. Kunnen we daarin iets vaststellen of ontdekken met elkaar? Want zoals het nu gaat, is het ontzettend lastig om aan betaalbare locaties te komen. Je kunt niet bouwen, bouwen, bouwen als je de locaties niet betaalbaar krijgt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Helemaal eens. Sterker nog, ik heb zo'n twee jaar geleden een motie ingediend over betaalbare bouwgrond voor woningcorporaties, samen met collega Geurts toen nog; dat is dus een poosje geleden. Die motie ging precies over dit punt, omdat deze zorg natuurlijk al langer leeft en deze realiteit al langer bestaat. Ik ben het dus helemaal eens met de analyse van collega Welzijn. Deels zullen de gemeenten het moeten doen, waarbij er dan toch ergens iets verrekend zal moeten worden, en deels zal er geld bij moeten, denk ik. Mijn stelling is: als je de doelstelling dat twee derde betaalbaar moet zijn overeind wilt houden en je dus niet wilt terugvallen op 50-50 of op een andere verhouding, dan lukt dat niet zonder publiek geld. De incidentele 5 miljard van het kabinet is te weinig om structureel twee derde betaalbaar te bouwen. Je zult er structureel geld bij moeten doen. Dat zul je niet over het land moeten "verschmerzen" in de zin van "iedereen evenveel", maar dan zul je daar waar de problemen het grootst zijn, meer moeten willen investeren, bijvoorbeeld in het westen van het land, waar het moeilijker is om betaalbare woningen te bouwen. Ik vind dat we betaalbare woningen niet alleen moeten bouwen waar de grond het goedkoopst is, maar ook juist in de duurdere delen van het land, want we kunnen niet toelaten dat ons land steeds verder segregeert. Maar dat is een andere afslag.

De **voorzitter**:

U heeft zich niet helemaal aan "kort en bondig" gehouden, maar ik zal het voor deze keer door de vingers zien. Mevrouw Vedder, u bent aan de beurt namens het CDA.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Dank, voorzitter. We zijn op een punt gekomen waarop de term "wooncrisis" eigenlijk een beetje bot begint te worden. Een gigantisch tekort aan huizen in alle sectoren van de volkshuisvesting, een forse huurverhoging, een schrijnende dakloosheid: de overheid voldoet niet aan haar grondwettelijke zorgplicht en begaat daarmee ernstige mensenrechtenschendingen, zo hebben we gelezen in het VN-rapport. Dat zijn behoorlijk pittige woorden. En dat terwijl er -- gelukkig, zo wil ik onderstrepen -- niemand in deze zaal zit die tegen huizen is. Toch lukt het niet.

Voorzitter. De woningbouwvoornemens bij de start van dit kabinet hebben veel bijval gekregen. Ook mijn fractie was er enthousiast over. Misschien ben ik in mijn enthousiasme een beetje te ongeduldig, maar wat had ik er graag al meer van gezien! Er wordt bijvoorbeeld om onverklaarbare redenen getreuzeld met de Wet versterking regie volkshuisvesting. Een kant-en-klare wet, afgeleverd door de ambtsvoorganger van deze minister, een wet die heel veel oplossingen te bieden heeft om de regie op de volkshuisvesting te

pakken om die woningnood te lijf te gaan, blijft liggen, al meer dan een halfjaar. Wat mij betreft is het essentieel dat er wordt vastgelegd dat 39% van alle nieuwbouw per gemeente bestaat uit sociale huurwoningen, dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn en dat er veel meer betaalbare woningen in sociale huur, middenhuur en betaalbare koop moeten worden gebouwd. Deelt de minister mijn mening dat deze wet zo snel mogelijk, per 1 juli 2025, in werking moet treden en dus voor 1 maart naar de Kamer moet worden gestuurd? Waar wacht de minister op? Waarom wel een Woontop met woningbouwplannen die we eigenlijk al kenden en niet ondertussen ook volop energie steken in het schrijven van een nota van wijziging, die blijkbaar nodig is? Van mij mag de wet ook zonder nota van wijziging naar de Kamer worden gestuurd, maar dat terzijde.

Voorzitter. Inhoudelijk over de wet. Graag een reactie van de minister. Ik wil graag weten hoeveel woningbouwprojecten onder de categorie zwaarwegend maatschappelijk belang gaan vallen. Ik heb er al eerder naar gevraagd en toen was het antwoord: alles boven de twaalf woningen kan. Maar is de minister dat ook voornemens? Hoe zorgen we er dan voor dat deze nieuwe fast lane niet de nieuwe filerij wordt? Hoe gaat de minister zich tot het uiterste ervoor inspannen om de capaciteit bij de Raad van State te verhogen? Welke acties onderneemt zij hiertoe, samen met de minister van BZK?

Voorzitter. Het CDA is enthousiast over de invoering van parallel plannen. Maar ik zie het nog niet, en dat zou ik wel heel fijn vinden. Hoe positioneert de minister zo veel mogelijk gemeentes om hier ook echt mee aan de slag te gaan? Hoe kan het ministerie gemeentes helpen om die nieuwe werkwijze te internaliseren? Zijn er bijvoorbeeld richtlijnen of komen er vliegende teams? Parallel plannen vergt in mijn ogen namelijk het doorbreken van een houding van "we doen het nou eenmaal altijd zo", en dat is niet altijd makkelijk. Hulp is denk ik nodig om te komen tot die nieuwe werkwijze.

Voorzitter. Er ligt ook al maanden een motie over het benutten van de door de ambtsvoorganger van deze minister bevochten staatssteunruimte om de middenhuur te helpen. Ik heb nog geen resultaten gezien. Is de minister hiermee al aan de slag? Kan zij ons informeren over haar plannen hiermee? Dezelfde vraag heb ik over de aangenomen motie over de conceptbeleidsregel om gemeentes te helpen bij het opstellen van beleid. Dan gaat het om gemeentes die de voorwaarde willen laten vervallen dat er sprake moet zijn van een toekomstige mantelzorgrelatie voor het toestaan van premantelzorgwoningen. Welke concrete acties worden er uitgevoerd om gemeentes hierbij te helpen en ook om ze te helpen bij het realiseren van bijvoorbeeld meer kangoeroewoningen of meer knarrenhofjes?

Voorzitter. Dan de vakantieparkenproblematiek; het zal de minister niet verbazen dat ik erover begin. Generiek legaliseren van permanente bewoning is geen goed idee, generiek verbieden van permanente bewoning ook niet. Ik had hier net interruptiedebatjes over met onder anderen de heer Mooiman en

de heer De Groot. Ook ik was als Statenlid betrokken bij Vitale Vakantieparken in Drenthe en ik accepteer ook direct dat mijn ervaringen anders kunnen zijn dan die in andere provincies. Ik ken vakantieparken die al decennia niet te onderscheiden zijn van een woonwijk, vakantieparken waar mensen heel fijn wonen. Ik ken ook parken die, as we speak, ontmanteld worden vanwege mensonterende, criminele activiteiten die de spuigaten uit lopen. Al die verschillende ervaringen zijn even waar. Dat onderstreept het belang van lokaal maatwerk. Besluiten hierover zou je op lokaal niveau moeten nemen. Dat vindt mijn fractie tenminste. Niet voor niks is een gespreide verantwoordelijkheid dan ook een van de kernwaarden van het CDA. Mij becroop wel het gevoel dat de instructieregel van de minister hier dwars doorheen gaat. Ik zie provincies die met elkaar van mening verschillen over of je wel of niet permanente bewoning zou moeten toestaan, maar ik zie wel eensgezindheid in hun ongerustheid en verwarring over de aankondiging van die instructieregel. Ik vraag de minister dan ook om hierop te reflecteren. Hoe gaat de minister de provincies geruststellen dat die instructieregel niet de aanpak van Eén park, één plan dwars doorkruist en in de prullenbak doet belanden?

Voorzitter. Tot slot. Als ik hiervoor nog tijd heb, wil ik nog één punt aanhalen, namelijk de ETHOS Light-definitie. Is de minister bereid om de ETHOS Light-definitie leidend te maken voor alle maatregelen specifiek op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid? Daarbij nemen we voortaan niet alleen de mensen mee die buiten slapen of in de opvang zitten, maar ook de mensen die noodgedwongen bij iemand op de bank, in de auto of in de caravan slapen, en de mensen die op het punt staan uit huis te worden gezet of uit een instelling worden ontslagen maar geen huisvestingsoplossing hebben. Ik hoor daarop graag een reactie van de minister.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we nu naar de heer El Abassi van DENK voor zijn eerste termijn. Aan u het woord.

De heer **El Abassi** (DENK):

Dank, voorzitter. Ik zou vooral willen adviseren om geen vragen meer te stellen aan de heer Grinwis, want ik heb het gevoel dat de heer Grinwis, die al een record op zijn naam heeft staan, zijn eigen record nog kan breken. Maar dat siert de heer Grinwis, moet ik zeggen. Het siert hem en zijn aanwezigheid siert hem ook. Er zijn ook Kamerleden van een bepaalde partij die schitteren door afwezigheid, op kosten van de hardwerkende Nederlander. Ik heb even gekeken waar de letters voor staan. Ik vind "Partij voor de Vrijheid" niet helemaal passen. "Politici Vaak Verdwenen" past beter.

Voorzitter. Daar komt nog bij dat de hardwerkende Nederlander moet opdraaien voor de grootste huurstijging in meer dan 30 jaar, en dit terwijl hun een huurverlaging is beloofd van 20%. Dat is een historische stijging, die vooral huurders in de sociale sector raakt. Mensen die vaak al worstelen om rond te komen, kregen afgelopen jaar te maken met verhogingen van soms wel 5,8%. Voor velen was dit een klap. Wat zien we nu? De huren gaan niet omlaag, ze blijven ook niet gelijk, maar ze gaan zelfs omhoog. Het kabinet lijkt helemaal niets geleerd te hebben van de foute keuzes van afgelopen jaar. Voor 2025 worden namelijk opnieuw forse huurstijgingen toegestaan. Vanaf 1 januari zijn de huren in de middensector met 7,7% gestegen. In de sociale huursector is per 1 juli een stijging van maximaal 5% toegestaan. Huurders in de vrije sector gaan volgend jaar maximaal 4,1% meer huur betalen. De grootste partij in het kabinet had, zoals gezegd, een verlaging van 20% beloofd, maar we krijgen de grootste huurverhoging.

Voorzitter. Dan is er de belofte van de minister: sturen op het versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Uit de meest recente cijfers uit de Staat van de Volkshuisvesting 2024 blijkt dat dit doel niet haalbaar is. Ongeveer 20% van de woningen die er in 2024 bij zijn gekomen, is erbij gekomen door splitsing. In mijn ogen is dat gewoon een woning omzetten in twee of meer woningen of, beter gezegd, studio's. Is de minister het met mij eens dat we dat niet kunnen brengen als een toename van het aantal woningen? Kan de minister met plannen komen om dit anders te presenteren, zodat woningen die gesplitst worden, niet worden meegenomen in het aantal woningen dat erbij is gekomen?

Voorzitter. Wat gaat de minister doen om het bouwtempo te verhogen? De plancapaciteit op nationaal niveau blijft steken op 126%, terwijl die minimaal 130% zou moeten zijn om vertraging op te vangen. Hoe denkt de minister dit gat te dichten? Wat gaat de minister doen om provincies te ondersteunen die achterblijven met hun bouwplannen? Het woningtekort blijft onverminderd hoog. Er worden wel stappen gezet, maar de vruchten van de maatregelen plukken we pas over enkele jaren. Dit maakt de situatie voor huurders alleen maar nijpender.

Voorzitter. De Woonbond waarschuwt dan ook terecht dat huurders hierdoor verder in de problemen raken. Huurders kunnen het niet betalen. Dit beleid is niet alleen onrechtvaardig, het is ook kortzichtig. Hoe is dit beleid uit te leggen? Terwijl het dagelijks leven duurder wordt en de boodschappenprijzen torenhoog zijn, blijven de huurprijzen maar stijgen. De regering lijkt dan ook geen oog te hebben voor de mensen die hierdoor worden geraakt. De cao-ontwikkelingen zouden deze stijgingen rechtvaardigen. Maar wie profiteert daarvan? Niet iedereen. Veel huurders blijven achter. De minister belooft aan de ene kant gouden bergen, maar aan de andere kant strooit de minister met hogere lasten voor de huurders. De minister benadrukte de noodzaak om twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te maken, maar ondertussen zien we de huren alleen maar stijgen. Als het erop aankomt, laat de regering de mensen die het hardst hulp nodig hebben, simpelweg in de

steek. Wat gaat de minister doen om toekomstige huurstijgingen te voorkomen?

Het vervelende is dat dit weliswaar iedereen raakt, maar vooral de kwetsbare groepen: ouderen met een klein pensioen, gezinnen die nauwelijks rondkomen en mensen met een beperking, die ook nog eens beperkte opties hebben op de woningmarkt. Zij betalen de prijs voor dit kabinetsbeleid. Dit beleid is dan ook een uitnodiging tot financiële uitputting. Het is een beleid dat mensen afsnijdt van de basiszekerheid van een betaalbaar dak boven het hoofd. Dit moet anders.

Dit was het, voorzitter. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Goed. Er zijn geen interrupties. Dan ga ik de heer De Hoop vragen om even het voorzitterschap over te nemen in verband met mijn bijdrage.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Vanzelfsprekend. Ik geef mevrouw Wijen-Nass van de BBB het woord.

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

Dank u wel, meneer de voorzitter. Vandaag spreken we over de staat van de volkshuisvesting van Nederland. Het is geen geheim dat er een enorm woningtekort is en dat deze coalitie in het hoofdlijnenakkoord het oplossen van deze woningcrisis als prioriteit heeft genoemd. Je hoeft maar naar een verjaardagsfeestje te gaan of het gaat over iemand die geen passende woning kan vinden. Afgelopen dinsdag kreeg de commissie bij petitie in de hal een kalender overhandigd. Daarin staat bij elke dag van het jaar een woningzoekende afgebeeld met zijn of haar eigen verhaal. Ik vond dit wel een mooie actie, want dit maakt heel tastbaar hoeveel mensen op zoek zijn naar zo'n woning en ook hoe verschillend deze mensen zijn.

Ik wil vandaag een aantal punten meegeven aan de minister, om te beginnen de Woontop, waar ik zelf ook aanwezig was. Ik vond dit, in tegenstelling tot een aantal sprekers voor mij, wel een positieve bijeenkomst. Deze Woontop kan een stevige basis bieden voor het aanpakken van de woningnood. Ik zag een minister die echt wil doorpakken om die 100.000 woningen per jaar te gaan halen. Wel vraag ik er aandacht voor dat bijna alle grootschalige woningbouwlocaties in de Randstad liggen. In de regio is heel veel plek voor

woningbouwinitiatieven. Ik noem Limburg Centraal als voorbeeld. Daar willen ze rondom stations gaan bouwen. Die plannen bieden kansen en kunnen bijdragen aan het oplossen van de woningcrisis. Het is ook superbelangrijk in het kader van Elke regio telt! Wij willen graag dat onze jongeren kunnen blijven wonen in de regio waar ze vandaan komen en niet noodgedwongen moeten vertrekken naar de Randstad. Hier wil ik graag een reactie op ontvangen van de minister.

Behalve de Woontop heb ik nog een aantal punten waar ik graag aandacht voor wil vragen bij de minister. Dan gaat het onder andere over de schimmelwoningen. Ik sprak met bewoners van Rotterdam die last hadden van schimmel in hun woning. Dat is een heel groot probleem. Ik ben nu toevallig in Rotterdam geweest, maar deze problematiek speelt ook in andere steden. In de gesprekken viel mij op dat mensen die in die woningen wonen, vaak niet de weg weten te vinden naar de Huurcommissie om deze problemen aan te kaarten. In tijden van grote woningnood durven mensen soms ook niet aan de bel te trekken bij hun woningcorporatie omdat ze bang zijn hun woning te verliezen. Ik was ook op bezoek in Parkstad, waar het om de oude mijnkoloniën ging. Daar ligt ook een heel grote opgave als het gaat om de woningvoorraad, want ook daar zie je veel verouderde woningen, met alle problematiek van dien. Ik wil daarvoor extra aandacht vragen bij de minister.

Ik heb hierover een aantal vragen aan de minister. Welke rol hebben woningcorporaties bij de schimmelproblematiek? Kan de minister deze problematiek aansnijden wanneer zij in gesprek gaat met brancheorganisaties van de woningcorporaties? Wij horen dat woningcorporaties voor het aankaarten van gebreken en het onderhoud van woningen verschillende systemen gebruiken. Zou een uniform systeem dat door alle woningcorporaties gebruikt kan worden, kunnen helpen bij het tijdig verwerken van mogelijke gebreken en het uitvoeren van onderhoud aan woningen, vraag ik de minister.

Voorzitter. De Wet betaalbare huur is ingesteld door het vorige kabinet, gesteund door de Tweede Kamer. Deze wet was bedoeld om de woonruimte betaalbaar te houden, maar in de praktijk blijkt hij averechts te werken. De BBB heeft daar ook altijd voor gewaarschuwd. Ik had het er zojuist al over dat we vandaag een persbericht van NVM hebben gezien waaruit blijkt dat in het laatste kwartaal van 2024 sprake was van een daling in het huurwoningaanbod van 34%. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat steeds meer mensen moeite hebben om een betaalbare huurwoning te vinden. We hebben vanaf dag één gewaarschuwd voor de negatieve gevolgen van deze wet en we maken ons nog steeds grote zorgen. Bij de begrotingsbehandeling heb ik er ook al heel nadrukkelijk aandacht voor gevraagd en ik wil dat vandaag nog een keer doen. Ik ben heel benieuwd of de minister de zorgen van de BBB-fractie deelt dat een opeenstapeling van ontwikkelingen ervoor zorgt dat particuliere verhuurders hun woningen gaan verkopen, waardoor een deel van de betaalbare huurwoningen verdwijnt.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie op dit punt van de heer Vijlbrief van D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ja, naar aanleiding van dit punt van mevrouw Wijen-Nass. Het is natuurlijk haar goed recht om te wijzen op iets waarop ze al langer heeft gewezen. Ik ben het er niet mee eens, maar het is haar goed recht. Maar ik wil haar wijzen op iets anders. Er wordt al jaren door iedereen voor gewaarschuwd dat de stikstofproblematiek de woningbouw tegenhoudt. De BBB blonk uit in de argumentatie dat dit niet waar was. Het was gewoon niet waar, het was lelijke praat. Heeft de BBB na de afgelopen week la-la land verlaten? Erkennen ze nou ook dat de stikstofproblematiek echt een belemmering is voor de woningbouw? Of doet de BBB nog steeds alsof dat geen probleem is?

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

Ik wil vandaag een beetje voorkomen dat we in een stikstofdebat belanden, want ik vind dat dit debat in een andere commissie en op een ander moment gevoerd moet worden. Maar er is een ministeriële commissie ingesteld, waar meerdere ministeries bij betrokken zijn. De minister-president, Dick Schoof, heeft daar de leiding over. Deze commissie zal bekijken hoe we hiermee om moeten gaan. Maar de BBB vindt nog steeds dat het niet zo kan zijn dat stikstof ons hele land platlegt, zoals nu feitelijk wel gebeurt als gevolg van die uitspraak. Dat heeft invloed op de economie, op wonen et cetera. Daarom is die ministeriële commissie er nu ook die hiernaar gaat kijken.

De **voorzitter**:

Een vervolgvraag van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

De Raad van State heeft vorige week een uitspraak gedaan die wel degelijk aangeeft dat er direct een gevolg is van de stikstofproblematiek voor de woningbouw. Ik heb dus het volste recht om dat hier aan te snijden. Mevrouw Keijzer heeft daar ook op gereageerd. Ik was het niet met haar reactie eens, maar het gaf wel aan dat de minister van Volkshuisvesting, die trouwens ook lid is van die commissie -- dat hoop ik althans -- wel degelijk het probleem ziet. Mevrouw Wijen-Nass doet nu net alsof het probleem wordt veroorzaakt door de regels, maar het probleem wordt veroorzaakt door een probleem in

de natuur. Daar volgen regels uit en vervolgens houdt het kabinet zich niet aan die regels. Dat is het probleem. Het instellen van een ministeriële commissie lost geen enkel probleem op. Problemen worden opgelost door beleid. Dus nog een keer de vraag aan mevrouw Wijen-Nass: erkent de BBB nu, na deze week, na deze twee uitspraken, dat de stikstofregels -- van mij mag ze dat best zo zeggen -- een probleem zijn voor het bouwen van woningen?

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

Het standpunt van de BBB wat dit betreft is volgens mij hartstikke helder. Dat heeft ook mijn partijleider, Caroline van der Plas, gisteren helder gezegd. Het is hoog tijd om de onwerkbare wetten en regels die in vorige kabinetten tegen alle waarschuwingen in zijn bedacht, aan te passen. De BBB vindt namelijk dat we als burgers en ondernemers weer normaal moeten kunnen leven, ondernemen en werken. We moeten niet alleen maar sturen op stikstof, maar sturen op de staat van instandhouding van de natuur en de sociaal-economische gevolgen voor heel Nederland hier nadrukkelijk in meenemen. Het Planbureau voor de Leefomgeving zei in 2021 al dat stikstof niet centraal gesteld moet worden in het natuurbeleid. De BBB heeft dit ook altijd bepleit. Wij vinden dat door die uitspraak van de rechter de urgentie van die koerswijziging nog duidelijker is geworden.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik heb er nog één over, dacht ik.

De **voorzitter**:

Ja, u heeft nog een interruptie.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Het is een beetje ironisch dat mevrouw Wijen-Nass dat moet controleren, maar dat is geen probleem, want het is goed bedoeld. Maar toch even: dit mag allemaal. Dit is een mooi stukje proza. Maar mijn punt is het volgende. Het gaat nog geneens zozeer om de uitspraak van gisteren; het gaat om de uitspraak van vorige week. De uitspraak van vorige week gaat zo ver, dat je het zo zou kunnen interpreteren dat sommige mensen op dit moment in illegale woningen wonen, door de stikstofproblematiek. Wat de BBB nou denkt over natuur en stikstof maakt me allemaal niet uit. We zijn het er dus inmiddels over eens dat de huidige stikstofwetten -- daar wil de BBB vanaf, want dat is allemaal fictie en niet waar, maar daar gaat het nou even niet om -- de woningbouw in de weg zitten. Dat is vooruitgang -- ik probeer

voortgang te boeken -- want jarenlang heeft mevrouw Van der Plas als leider van de BBB gewoon ontkend dat dat verband er was. Mevrouw Keijzer zit zich met het debat te bemoeien, maar het gaat nu even tussen mevrouw Wijen-Nass en mij. Mevrouw Van der Plas heeft dat verband ontkend. In een programma waar ze met mij in zat, zei ze: "Nee hoor, er is helemaal geen verband tussen stikstofuitstoot en woningbouw. Dat houdt het helemaal niet tegen. Dat is allemaal verzonnen door linkse mensen."

De **voorzitter**:

Het woord is aan mevrouw Wijen-Nass.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik vraag dus of dat verband er wél is.

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

BBB wil gewoon heel graag dat we aan de slag gaan met die wetgeving die ons land nu in haar greep houdt. Het kan toch niet zo zijn dat mensen ergens wonen, maar dat dat nu toch allemaal niet meer goed zou zijn qua vergunningen, met terugwerkende kracht of al die tijd al niet? Wij vinden nog steeds dat er een realistisch, haalbaar en uitvoerbaar beleid moet komen. Ik ben heel erg benieuwd naar de ministeriële commissie, die hier volgens mij heel erg hard mee aan de slag is.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

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

Dan nog een puntje dat ik graag zou willen aanstippen. Dat gaat over de studentenhuisvesting. Daar hebben we extra informatie over gekregen van de minister. Een studentenkamer is heel belangrijk, niet alleen om deel te nemen aan je studie, maar ook voor je persoonlijke ontwikkeling en welzijn. Het baart ons wel echt zorgen dat er steeds meer studio's worden gebouwd, omdat dat best wel interessant is voor projectontwikkelaars, maar studenten veel en veel meer behoefte hebben aan kamers. Dat helpt meteen tegen eenzaamheid. Ik ben heel benieuwd hoe de minister dat ziet.

Dan nog de vakantiewoningen. Daar is het vandaag al heel erg vaak over gegaan, dus ik zal niet in herhaling vervallen, maar ik wil de minister hierbij

wel hartelijk danken voor het feit dat zij mijn door de Kamer aangenomen motie zó ontzettend snel heeft aangepakt.

Daarbij wil ik het voor nu graag laten. Helemaal tot slot het allerbelangrijkste, voorzitter. Ik zal me ervoor blijven inzetten dat iedereen een betaalbare, passende woning krijgt en dus een dak boven het hoofd, want ik denk dat dat heel erg belangrijk is.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank voor uw bijdrage, mevrouw Wijen-Nass. Dan geef ik het voorzitterschap weer in uw vertrouwde handen terug.

Voorzitter: Wijen-Nass

De **voorzitter**:

Dan schors ik de vergadering nu voor een halfuur. Daarna gaan we verder met de beantwoording door de minister.

De vergadering wordt van 16.49 uur tot 17.23 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Welkom terug allemaal bij het commissiedebat over de staat van de volkshuisvesting. De Kamer is aan de beurt geweest voor haar eerste termijn. Nu is het woord aan de minister voor de beantwoording. Aan u het woord, mevrouw de minister.

Minister **Keijzer**:

Dank u wel, voorzitter. Ten eerste zie ik dat Annemarieke van Ettinger op de publieke tribune zit. Zij heeft mij tijdens de Woontop de kalender aangeboden die u ook allemaal heeft gekregen. Ik zag Kitty en Moreno net ook op de publieke tribune zitten. Dat zijn twee mensen die ook aanwezig waren bij de Woontop. De kalender bevat voor elke dag van het jaar een woningzoekende die een eigen plekje onder de zon zoekt. Volgens mij is hij de afgelopen week ook aan de Kamerleden uitgereikt.

Ik vond het ook mooi om in de inbreng van alle Kamerleden elke keer weer gememoreerd te horen waarom we dit doen. Waarom hebben we deze discussie? Waarom zit ik er zo bovenop, maar waarom zit zeker ook u er allemaal zo bovenop? Dat is om deze mensen. Dat is uiteindelijk waarom we met elkaar uit de problemen willen komen en het tekort op de hoeveelheid woningen willen inlopen, zodat iedereen een redelijke kans heeft op een betaalbare koop- of huurwoning.

Dat gezegd hebbende: ik begon deze vergadering met iets zeer ongebruikelijks, namelijk me bemoeien met het debat voordat ik aan het woord was. Ik ben er inmiddels achter dat het waarschijnlijk alleen te maken had met de microfoon die de heer De Hoop gebruikt. Daar zat een soort plopje in, dat in ieder geval ik hoorde. Maar volgens mij voelden vooral de aanwezige dames met mij mee. Dat geeft maar weer aan hoeveel beter wij luisteren! Misschien is het goed als de facilitaire afdeling van de Kamer nog eens goed naar die microfoon kijkt. Het lag uiteraard niet aan de heer De Hoop.

Dan het onderwerp van deze vergadering: de staat van de volkshuisvesting. Ik werd minister en al gauw werd mij verteld dat ik op een gegeven moment de Staat van de Volkshuisvesting 2024 naar de Kamer zou sturen en dat er al zo'n zelfde rapport lag over 2023. Het bijzondere is toch wel dat bijna niemand het daarover heeft gehad. We hebben het wel gehad over de realisatiecijfers van 2024, maar voor de rest vooral over de toekomst. Hoe gaan we met elkaar al die tekorten inlopen en hoe gaan we de betaalbaarheid vormgeven?

Voorzitter. Na deze inleidende woorden denk ik dat het vooral van belang is om alle vragen te beantwoorden die aan mij zijn gesteld. Ik ga dat doen in een aantal blokjes. Ik begin met de Wet regie en het programma STOER. Daarna spreek ik over de aantallen en de voortgang ten aanzien van de plannen en het bouwen. Dan zal ik iets zeggen over de Woontop, maar u moet maar zeggen wat u daar wilt, want half februari heeft u een plenair debat daarover. Ja, zeg ik richting de heer Vijlbrief. Ik wil ook weer niet alles gezegd hebben daarover en dat we dan tegenover elkaar staan en denken: wat gaan we hier eigenlijk doen vandaag? Ik zal dat dus wat korter houden. Daarna heb ik een blokje financiën, cofinanciering en grond. Daarna komt de Wet betaalbare huur en daarna industrieel bouwen en flexcity's. Daarna is er een blokje Beter Benutten, waaronder ouderenwoningen. Daarna komen de vakantieparken, waarover ik velen van u heb gehoord. Daarna gaat het even heel kort over stikstof, omdat daar ook naar is gevraagd. Dan de betaalbaarheid en dan nog een blokje corporaties. Tot slot heb ik het blokje overig. Dan hoop ik dat er nog tijd is voor een tweede termijn. Voorzitter, u gaat mij kort houden.

De Wet versterking regie volkshuisvesting ligt natuurlijk al bij de Tweede Kamer. Het wachten is op een nota van wijziging. Mijn plan is om de nota van wijziging voor 1 maart -- ik stuur op half februari -- naar uw Kamer te sturen.

Bij het toesturen van die nota van wijziging ben ik ook voornemens om u te informeren hoe ik middels deze wet, want dat zit niet in de wet maar in de onderliggende wetgeving, het "30% sociaal, 40% betaalbaar" wil borgen. Zoals u weet, is dat opgenomen in het hoofdlijnenakkoord en in het regeerprogramma. 30% sociaal is uiteraard voor alleenstaanden met een inkomen tot ongeveer €49.000 en mensen die met z'n tweeën wonen met een inkomen tot €54.000, met een huur van €900 in de maand. Twee derde betaalbaar is voor mensen met een middeninkomen, dus daarboven. Wanneer we 40% sociale huurwoningen zouden realiseren, gaat dat ten koste van de bouw van woningen voor middeninkomens of kan het financieel niet meer uit. Want uiteindelijk moet het allemaal rond gerekend worden op locaties overal in Nederland.

Ik ben in ieder geval heel erg blij dat een aantal van u het ook met name over betaalbare huur of koop heeft gehad, dus boven de huurtoeslaggrens. Ik houd dus vast ... Daar is eerder wat discussie over geweest: gaat de minister dat nou wel doen? Toen heb ik al tegen u gezegd dat ik zeer voornemens ben om die afspraak uit het hoofdlijnenakkoord uit te voeren. Ik ben alleen bezig geweest met: kan het uit? Nu we in het kader van de Woontop met elkaar hebben vastgesteld dat dat uit kan -- ik kom straks terug op de vraag hoe we dat dan macro gaan betalen -- kom ik ook heel snel met die tweede nota van wijziging.

Hoe ga ik ervoor zorgen dat gemeenten zich uiteindelijk in hun programmering gaan houden aan de afspraken die regionaal gemaakt gaan worden over 30% sociaal, 40% betaalbaar? Om te beginnen hebben we periodiek bestuurlijke gesprekken daarover in de woondealregio's. Ze moeten daar in een woningbouwregio afspraken over gaan maken. Als die afspraken gemaakt zijn en een gemeente achterblijft, ga ik natuurlijk eerst eens in gesprek "wat is hier aan de hand, wat gebeurt hier", nadat de provincie dat gedaan heeft. Die staan daarvoor als eerste aan de lat, maar uiteraard zal ik dat volgen. Als het helemaal niet wil, dan heb ik uiteindelijk mijn instrumentarium op grond van de Omgevingswet.

Voorzitter. Er is mij ook gevraagd naar het programma STOER. Wat levert dat nou financieel op? Wil de minister dat onderzoeken? De afkorting STOER, een heerlijke afkorting vind ik zelf, staat voor Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving. Ik richt mij op het aanpassen van regels om uiteindelijk ervoor te zorgen dat de bouw versneld wordt en dat we niet onnodige eisen stellen die de bouw duurder kunnen maken. Dit is iets wat ik samen met markt, medeoverheid en corporaties doe. Er is een uitvraag geweest en ik heb begrepen dat er maar liefst zo'n 500 voorstellen zijn gedaan door markt, medeoverheid, corporaties en de uitvoeringspraktijk. Dit wordt dus een karwei, maar ik ben blij met die belangstelling. Blijkbaar wordt het toch duidelijk ook als overbodige, tegenstrijdige eisen en regelgeving ervaren.

Het gaat mij uiteindelijk om het doel waar ik het zojuist over had. Hoeveel dit financieel oplevert, hangt af van vele factoren. Uiteraard zullen we bij de uitwerking van de wijziging van de regelgeving de effecten zo goed als mogelijk kwantificeren zoals te doen gebruikelijk, maar het ligt nogal aan de vraag. "Wil je dat er in alle woningen twee watersystemen komen, eentje voor drinkwater en eentje voor regenwater" om maar eens een kostenverhogend iets te noemen. Het zit niet in de wetgeving, maar dat zou zo'n voorbeeld kunnen zijn. Dat is vaak makkelijk te kwantificeren en dat is ook eerder gebeurd: een paar duizend euro. Maar als jij bijvoorbeeld iets doet aan de inspraak of aan het beroep of op een andere manier dingen versnelt, bijvoorbeeld door parallel plannen, dan wordt het al ingewikkelder om vast te stellen wat uiteindelijk de financiële opbrengst daarvan is.

Onder anderen mevrouw Vedder vroeg aan mij: gaat een snellere gang naar de rechter gelden voor alle plannen voor twaalf woningen of meer? Ja, de regeling in de Wet regie over beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak gaat gelden voor alle besluiten over de bouw van twaalf woningen of meer. Ik ben in overleg met de Raad van State over hoe ze dit kunnen realiseren. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft daarnaast onlangs uit eigen initiatief een aparte unit ingericht die, vooruitlopend op de Wet regie, woningbouwplannen met voorrang behandelt.

Dan is mij ook nog gevraagd naar het zogenaamde verlofstelsel; er is ook een motie over ingediend. Een verlofstelsel houdt in dat je voor het instellen van hoger beroep bij de Raad van State toestemming nodig hebt van een rechter, in ruimtelijke procedures vaak de rechtbank. Naar aanleiding van de motie-Grinwis, de Woontopafspraken en het Rli-advies ben ik voornemens om daar een onderzoek naar te doen. Volgens mij heb ik daarover net een brief afgedaan in uw richting of over de volgende stap in dat proces waarin u dat ook gaat lezen. De Rli heeft een advies aan mij gestuurd met vijf voorstellen, waaronder over het verlofstelsel. Het is nogal een verbouwing van ons procesrecht, maar ik vind het dermate interessant dat ik ook echt een onderzoek wil doen hoe dat te organiseren. Heel veel procedures, met alle respect naar alle betrokkenen, zijn vaak juridisch niet heel erg ingewikkeld. Dan is het eigenlijk zonde dat we de hoogste rechter daar elke keer bij betrekken. Maar het is makkelijker gezegd dan gedaan.

Mevrouw Vedder vroeg mij naar parallel plannen: hoe ga ik het voor elkaar krijgen dat gemeentes dat doen? Er zijn een aantal pilots geweest met waardevolle ervaringen en resultaten. We gaan daarmee verder en ik wil het ook opschalen. Het is bijzonder dat als er een pilot gedraaid is en de resultaten positief zijn, de mens toch geneigd is om door te gaan op de weg zoals ze het altijd gedaan hebben. Dat is eigenlijk heel jammer, want parallel plannen betekent dat je de verschillende stappen in een proces parallel aan elkaar gaat zetten. Ik wil het standaard maken en het wordt een voorwaarde voor het krijgen van subsidies van mijn kant.

Hoe ga ik gemeenten en provincies ondersteunen? Ik heb een aantal van u heel goed gehoord, in verschillende varianten trouwens, over de gemeentelijke autonomie om eigen procedures te draaien. Een van de problemen op gemeentelijk niveau is een tekort aan deskundige ambtenaren. Ik kom direct nog op de vakantieparken en op mantelzorgwoningen, maar soms heb ik bijna de neiging om te zeggen: tel uw zegeningen; als ik het voor u regel, hoeft u het zelf niet meer te doen en dat scheelt een hoop tijd. Maar dat is al te voortvarend, weet ik heel goed. Dus ik kom direct terug op de vragen die u mij daarover gesteld heeft. Sowieso worden gemeenten al ondersteund. In de Woontop zijn daar ook afspraken over gemaakt. Met de realisatiestimulans krijgen gemeenten middelen op basis van het aantal betaalbare woningen dat ze willen bouwen. In de 5 miljard zit ook een bijdrage voor ambtelijke ondersteuning. Ik heb het hier voor mijn neus, maar ik kan het zo snel niet vinden; ik kom er straks op terug. Via de versnellingsstafel wil ik ook echt elke keer met gemeentes bespreken: wat is de bottleneck en hoe kan ik u helpen? Daarvoor is ook mijn ambtelijke voorraad niet onuitputtelijk, al was het alleen maar omdat ik op grond van het hoofdlijnenakkoord ook moet bezuinigen.

Voorzitter. Dan kom ik bij het mapje aantallen, voortgang van het plannen en bouwen.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat, is er een vraag van de heer De Hoop.

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

Ik twijfelde of ik het bij dit blokje of bij het volgende blokje moest doen. Maar de minister refereerde zelf aan de betaalbaarheid, de twee derde betaalbaar, die natuurlijk een plek heeft in de Wet regie en ook naar voren kwam bij de Woontop. De minister en ik en anderen hebben ook een debat gehad over de betaalbaarheidseisen: kan dat nou uit? De minister zegt: we zijn erachter gekomen dat het wel uit kan en daarom wil ik ook voor die twee derde betaalbaar gaan. Tegelijkertijd geven heel veel gemeenten nu aan dat er eigenlijk een open rekening ligt, die zij niet op zich kunnen nemen. Ik zou dus iets meer van de minister willen horen over waar zij op baseert dat het wel uit kan. En als het niet uit kan, waar komt die rekening dan te liggen?

Minister **Keijzer**:

Ik heb een change of plans. Ik ga niet de aantallen doen, maar ik ga nu het mapje financiën en cofinanciering doen. Een aantal leden, waaronder trouwens de fractie van D66, heeft aan mij gevraagd of het redelijk is om met 50% cofinanciering van gemeenten te bouwen. Kan het uit? Ja, mits er geld

van het Rijk bij komt en mits gemeentes de cofinanciering doen. Gemeentes hebben, vanuit het belang van het realiseren van huizen, enthousiast meegetekend aan de Woontopafspraken. Ze hebben daarbij wel gezegd: we hebben een discussie te voeren met het kabinet in het kader van de Voorjaarsnota. Is het redelijk om cofinanciering te vragen? Ja. Het is gewoon een taak van gemeentes om te bouwen voor hun inwoners. Een gedeelde verantwoordelijkheid is dus gewoon logisch. Financieel probeer ik dat haalbaar te maken. Door een realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het gebiedsbudget draag ik daaraan bij. Daarmee verlaag ik het publieke tekort als gevolg van woningbouw voor medeoverheden.

Gemeentes hebben invloed op de omvang van het tekort. Nogmaals, als je meer dan 30% sociaal gaat bouwen, en al helemaal als je dat al hebt, dan moet je niet bij mij komen omdat je geld tekortkomt. Ik vind het trouwens altijd een hele bijzondere discussie. Zeker in grote steden is het vinden van huizen voor onderwijzers, mensen die in de zorg werken en mensen die bij de politie werken, namelijk een groot probleem. Zeker mensen die al wat langer aan het werk zijn, zitten boven de grenzen van de sociale huur die ik net genoemd heb. Met voor deze mensen sociale woningen bouwen schiet je je doel voorbij. Uit behoefteonderzoek blijkt trouwens dat deze mensen vaak betaalbaar willen kopen. Dan moet je het natuurlijk wel zo regelen dat iemand die ingeloot wordt voor een betaalbare koopwoning, niet feitelijk de staatsloterij gewonnen heeft. Er moet gewoon een non-speculatiebeding op gezet worden. Dit gesprek wil ik ook echt met gemeentes gaan voeren. Ze hebben daarnaast ook nog op een andere manier invloed op het tekort, namelijk door geen extra eisen te stellen die kostprijsverhogend zijn. Ook daarover zal ik het gesprek aangaan.

Ik zie dat meneer Vijlbrief een vraag heeft, maar ik zal nog een paar zinnen uitspreken over de vraag over het overgangsjaar, zoals wij het in het kabinet noemen. Ik denk namelijk dat zijn vraag daarover gaat. Mijn collega, de minister van Binnenlandse Zaken, gaat dat gesprek voeren, uiteraard samen met de minister van Financiën. Ik ben wel bij het laatste overhedenoverleg aanwezig geweest, samen met een aantal van mijn collega's, zoals de staatssecretaris die verantwoordelijk is voor jeugdzorg, de minister die verantwoordelijk is voor de Wmo en de thuiszorg en de staatssecretaris die verantwoordelijk is voor de ouderenzorg. Wij waren daarbij aanwezig. Maar verder moet ik alle vragen voor dit moment even parkeren. Ik moet namelijk echt afwachten wat er uit die gesprekken komt.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dank aan de minister voor dit antwoord. Ik ken haar inzet, maar ik wil het toch iets preciezer. Zij zegt dat dit typisch iets is wat bij de Voorjaarsnota speelt. Daar kan ik me iets bij voorstellen. Misschien speelt het ook nog wel in augustus, want het betreft besluitvorming over het komende jaar. Toch heb ik de volgende vraag. Ik ben het totaal met haar eens: het is logisch dat

gemeentes die bijdrage leveren. Maar als je door je ooghalen kijkt, zie je dat ze die bijdrage waarschijnlijk niet kunnen leveren. Ik gaf net getallen over wat de bezuinigingen betekenen in dat overgangsjaar. Als u het liever zo noemt, vind ik dat ook prima, maar voor die gemeentes is het een ravijn. Daar kijken ze tegenaan. Dat betekent toch dat er geld bij moet ofwel dat er een probleem ontstaat in de realisatie. Daar gaat de minister nu natuurlijk geen "ja" op zeggen; dat begrijp ik wel. Maar ik had een concrete vraag aan de minister. Kan zij ergens in de loop van de komende maand -- het hoeft niet volgende week -- aangeven wat dat wat er uiteindelijk uit die afspraken komt, betekent voor de woningbouw? Dat is een redelijke vraag, lijkt me.

Minister **Keijzer**:

Het overgangsjaar is 2026. Dat is sowieso niet aankomend jaar, maar het jaar daarna, en het geldt voor een jaar. Mijn collega's zijn dus, zoals aangegeven, bezig met het voeren van die gesprekken. De heer Vijlbrief gaf twee opties, maar de optie om iets te doen aan taken of wensen op gemeentelijk niveau is natuurlijk ook nog een optie. Het is voor mij op dit moment niet te doen om in te schatten wat het effect is. Ik weet namelijk ook niet welke financiële afspraken er gemaakt gaan worden. Ik weet ook niet welke afspraken gemaakt gaan worden op het gebied van andere taken en andere keuzes die gemaakt kunnen worden. Dat is voor mij op dit moment dus gewoon niet te doen.

Ik volg het nadrukkelijk, omdat het uiteindelijk ook van belang is voor de taak die ik heb. Tegelijkertijd: de woningnood is zo hoog dat ik geen gemeentebestuur ken dat geen woningen wil toevoegen of daar geen prioriteit aan wil geven. Het heeft namelijk consequenties op elk vlak in de maatschappij. We hebben het vandaag gehad over de mensen die op de kalender staan, maar er zijn ook doelgroepen die in de Wet regie een van de voorrangsgroepen gaan worden en nu ook vastlopen. Er is bijvoorbeeld geen uitstroom uit de maatschappelijke opvang omdat er te weinig woningen zijn. In die zin raakt het alle mensen in een college van burgemeester en wethouders, omdat ze dat allemaal zien.

Dus kort en goed: nee, dat kan ik op dit moment niet. Laten we echt even de afspraken afwachten die gemaakt gaan worden tussen de minister van Binnenlandse Zaken, de minister van Financiën en de koepel.

De **voorzitter**:

De heer De Hoop had ook nog een interruptie. Dat was eigenlijk een vervolgvraag op zijn eerdere interruptie, maar ik weet niet of dat nog zo is.

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

Mijn vraag sluit aan op de vraag die de heer Vijlbrief ook stelde. Mij bekruipt het gevoel dat we nog steeds niet helemaal zeker weten of het wel uit kan en dat het echt afhankelijk is van wat gemeentes kunnen. Ik vind het ingewikkeld dat we niet scherp hebben hoe groot die open rekening is die er nog ligt, wat er verwacht wordt van gemeentes en wat het Rijk gaat doen. De subsidies waar de minister aan refereerde zijn de al bestaande subsidies, zoals de Startbouwimpuls en de Woningbouwimpuls. Ik heb het gevoel dat daar nog wel iets extra's nodig is. Ik hoop dat de minister het daarbij niet te veel bij de verantwoordelijkheid van de gemeentes legt. Ik proef in haar antwoord dat zij zich ook realiseert dat ze heel graag willen, maar dat de financiële capaciteit gewoon niet zo groot is. Ik hoop dus dat de minister bereid is om verder te kijken dan de bestaande subsidies om dit mogelijk te maken.

Minister **Keijzer**:

Weet u, toen ik aantrad, is er vaak gezegd: die 5 miljard is onvoldoende, dat had veel meer moeten zijn. Ik ben nog nooit politiek-bestuurlijk geweest voor iets waarvoor ik niet meer geld had gewild. Zo is het leven. Tegelijkertijd: 5 miljard! Wauw! Laten we ook gewoon met elkaar beginnen. Laten we met dit geld in ieder geval van wal steken en beginnen met wat we wel hebben. Als je kijkt naar de financiële middelen, is het niet zo dat er geen geld is. De komende tijd zal duidelijk worden hoe dat overgangsjaar in 2026 uit gaat pakken. Dat is niet alleen een discussie van: er moet geld bij. Dat is ook een discussie van: welke taken kunnen anders? Daar zal ook over gesproken worden. Maar ik kan op dit moment gewoon niet zeggen: dat heeft deze consequentie. Dat kan ik gewoon niet voor u doen, omdat het ook buitengewoon afhankelijk is van wat de gemeenten gaan programmeren. Welke eisen gaan ze daaraan stellen? Zitten daar nog plussen op? Hoe hebben ze onderhandeld met de ontwikkelaar? Wat is de grondprijs? Dat is dus gewoon niet te doen vanuit mijn positie.

De **voorzitter**:

De heer Flach met een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Nog even over de cofinanciering van gemeenten. De minister zegt: zij hebben ook een verantwoordelijkheid, dus er mag van hen ook wat verwacht worden. Ja, dat is misschien zo, maar de financiering van gemeenten is opgebouwd op basis van het aantal taken dat zij hebben. Cofinanciering van onrendabele toppen heeft nooit bij die taken gezeten. Met andere woorden, er komt een nieuwe taak bij. De VNG heeft duidelijk gezegd: bij nieuwe taken horen ook

meer knaken. Dat is een belangrijke spelbreker als we ervan uitgaan dat gemeenten zomaar geld op de begroting hebben waarmee ze onrendabele toppen kunnen afdekken.

Dan het tweede deel van mijn vraag. De minister noemde medeoverheden. Ik mis de provincies in dat rijtje. Ik maak me echt zorgen over de provincie Zuid-Holland; die heb ik hier al vaker geuit. De gemeenten in Zuid-Holland waar het percentage sociale huur lager is dan 27, krijgen een brief van de provincie dat ze met een herstelplan moeten komen, of een plan hoe ze denken toe te groeien naar 30% van het totale bestand. Dat betekent dat die gemeenten in ieder project meer dan 30% sociale huur zullen moeten inbrengen, anders gaan ze niet stijgen. Ik hoor de minister net zeggen dat als een gemeente meer dan 30% sociale huur gaat bouwen, die niet bij haar hoeft aan te komen omdat die meer geld nodig heeft. Zou de minister dan ook willen zeggen dat het uitgesloten is voor provincies om dit soort aanvullende eisen op te leggen, bovenop de Wet regie?

Minister **Keijzer**:

Het antwoord daarop is ja. Wat ik ga doen, heeft u kunnen lezen in het hoofdlijnenakkoord: 30% sociaal en twee derde betaalbaar in de programmering in de woningbouwregio. Dat is wat ik voornemens ben te gaan doen. Ik hoop, zoals gezegd, voor half februari de regeling bij u te hebben. Dat wordt een onderliggende regeling. Dat hoeft niet via een nota van wijziging. Maar ik probeer wel duidelijkheid te verschaffen. Als dat om zo te zeggen wet is, kan daar niet nog eens een plus op gezet worden. Zo simpel is het.

We moeten niet doen alsof cofinanciering van gemeentes iets totaal nieuws is, want daar leek het een beetje op in de vraagstelling. Dat is niet zo. Er zijn ook tijden geweest waarin er helemaal geen rijkssubsidies waren. Toen werd er ook gebouwd, ook met onrendabele toppen. Ik ken dat woord zelfs uit 1998 -- ja, zo oud ben ik -- toen ik wethouder was voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, dus zo is het ook weer niet.

5 miljard is echt een flinke hoeveelheid geld. We gaan met elkaar aan de bak. Gemeentes willen dat ook. De financiële discussie wordt in eerste instantie gevoerd met mijn collega van Binnenlandse Zaken.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn met een interruptie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik ben het roerend met de minister eens als zij zegt dat gemeenten invloed hebben op het tekort, door al dan niet extra eisen te stellen, al dan niet meer sociaal te bouwen dan zou hoeven. Ik probeer te visualiseren wat dat betekent voor de subsidies. We gaan ook voor regionale differentiatie, dus dat betekent dat er een gedifferentieerde vraag ligt in gebieden. De ene gemeente moet dat percentage bouwen, de andere gemeente moet weer een ander percentage bouwen. Dat is dan de vraag aan die gemeente. Hoe moet ik voor mij zien dat het subsidie-instrumentarium rekening gaat houden met die differentiatie? Het klinkt ingewikkeld, maar misschien maak ik het in mijn hoofd ingewikkeld. Vandaar mijn vraag of de minister informatie kan geven over hoe wij zo'n subsidie-instrument dan wel een beetje eenvoudig gaan houden.

Minister **Keijzer**:

We moeten nog uitwerken hoe we die 5 miljard precies gaan opknippen. Er is eerst een keuze hoe je dat gaat besteden en vervolgens moet je dat nog in een juridische regel stoppen. Er komt een realisatiestimulans van zo'n 2,5 miljard. Ik maak even grote stappen. Dat wordt een vast bedrag per betaalbare woning, op het moment dat de woning gerealiseerd wordt. Ook de middelen voor opgaven zoals beter benutten van ouderenhuisvesting en het versterken van de uitvoeringscapaciteit van medeoverheden waar ik het net over had, plat gezegd: ambtelijke bijstand, zijn hierin geïntegreerd.

Naast die realisatiestimulans komt er een gebiedsgerichte aanpak, met zo'n 1,2 miljard voor bestaande en nieuwe grootschalige woningbouwgebieden. Dat is een voortzetting van het gebiedsbudget, dat ook wordt ingezet voor actievere rijksbetrokkenheid bij grotere woningbouwprojecten.

Dan is er nog het verzilveren van de woningbouwpotentie in kwetsbare gebieden. Dit verloopt via een extra bijdrage uit de realisatiestimulans. In NPLV-gebieden kunnen zo'n 130.000 woningen worden gebouwd. Hiervoor is ruim 200 miljoen gereserveerd. En dan hebben we nog 470 miljoen voor complexe gebiedsontwikkelingen. Dat is de voortzetting van de Woningbouwimpuls. Er komt ook nog 150 miljoen voor het opschalen van woningbouwproducten en het wegnemen van belemmeringen. En dan zijn er nog wat kleine plukjes geld, waarvan een deel is ingezet voor het verlagen van de overdrachtsbelasting en gereserveerd voor uitvoeringskosten.

Uiteindelijk gaan we een regeling maken voor hoe je overal in Nederland de programmering 30% sociaal, twee derde betaalbaar gaat realiseren. Dan kan het natuurlijk niet zo zijn dat als een gemeente 40% sociale huur wil bouwen, dat vervolgens meer geld opsoupeert. Dat is ook niet nodig, want we hebben op woningbouwregioniveau 30% sociaal en twee derde betaalbaar vastgesteld. De financiële regeling wil ik daar ook aan verbinden. Als u mij vraagt of ik de regeling al heb, zeg ik: nee, die heb ik nog niet. Maar iedereen kan die natuurlijk krijgen, als u dat heel graag wil -- dat moet u zelf weten,

zeg ik tegen mevrouw Welzijn -- tenzij het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Maar dan hoor ik dat graag van u.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik moet proberen mijn vraag duidelijker te stellen. We hebben dus al die subsidieregelingen. Ik meen gehoord te hebben dat de minister zegt dat zij die pas toekent als je het percentage bouwt dat zij vraagt. Wil je meer bouwen, dan moet je je eigen zakken raadplegen. Maar als de vraag van de minister een gedifferentieerde vraag is, waarbij de ene gemeente percentage x moet bouwen en de andere gemeente percentage y, dan zie ik niet voor mij hoe dat subsidie-instrumentarium eruit moet gaan zien. Er worden verschillende vragen aan verschillende gemeenten gesteld en dat wordt meegewogen in het al dan niet toekennen van de subsidie. Daarom zei ik dat het nu zo in mijn hoofd zit, maar misschien maak ik het in mijn hoofd veel te ingewikkeld. Mijn vraag is hoe je die subsidieregelingen eenvoudig houdt, op het moment dat je een gedifferentieerde vraag stelt.

Minister **Keijzer**:

De ene gemeente bouwt 100 woningen en de volgende gemeente bouwt 10.000 woningen. Uiteindelijk heeft dat natuurlijk effect op de hoeveelheid geld die je krijgt. In de programmering zit een inschatting. Zo gaat het in de praktijk. Gemeentes maken een programmering. Zij kijken naar de regelgeving en de subsidies die er zijn. Zij maken vervolgens een rekensom. Wij maken uiteindelijk een regeling die duidelijk is en zo eenvoudig mogelijk, want hoe ingewikkelder je het maakt, des te meer geld en tijd is er vervolgens weer kwijt aan uitzoeken, aanvragen en verantwoorden. Als die regeling af is, kan mevrouw Welzijn die krijgen, als ze die wil hebben. Uiteraard, zo is het altijd, zo zijn de verhoudingen. Misschien helpt een klein beetje vertrouwen in de manier waarop wij dat zullen gaan doen -- zo verstandig en eenvoudig mogelijk -- ook wel.

Voorzitter. Dan zijn er nog vragen gesteld over de effecten van subsidies. D66 en GroenLinks-PvdA vroegen naar het CPB-rapport. Dit rapport is van een week of twee geleden. Daarin worden risico's op weglekeffecten van overheidssubsidies genoemd. Deze risico's zijn minder groot bij het ondersteunen van onrendabele projecten en bij het subsidiëren van kosten die niet mogen worden verhaald, want dan stop je het geld gewoon in een plan om dat rond te rekenen en te betalen. Ook is er minder risico op weglekeffecten bij het subsidiëren van onrendabele projecten waarvoor bestaand vastgoed wordt gebruikt, zoals bij optoppen en transformeren. Alle subsidieregelingen die de woningbouw moeten versnellen, richten zich op onrendabele woningtypes of onrendabele projecten. Want ja, als je lekker een paar villa's neerzet, heb je natuurlijk geen subsidie nodig. Toch is een

weglekeffect niet altijd te vermijden, want als je dat wel wilt, zit je vast aan een zeer gedetailleerde regeling, met allerlei verantwoording achteraf. Bovendien is dat soms bewust omdat een stimulans noodzakelijk is om een snelle realisatie te bewerkstelligen. Dat wordt ook door het CPB-rapport onderschreven.

Voorzitter. Er is ook gevraagd naar het flankerend grondbeleid en de stand van zaken met betrekking tot planbatenheffing; mevrouw Beckerman gaat rechtop zitten. Het CPB noemt flankerend grondbeleid als alternatieve oplossing voor publieke tekorten zonder het risico dat de grondprijzen worden opgedreven. De inbrengwaarde van grond baseren op het huidige grondgebruik en het invoeren van een planbatenheffing zijn twee concrete oplossingsrichtingen. Ik ben hiermee bezig. Op 20 december is een voortgangsrapportage gedeeld. In het tweede kwartaal van dit jaar deel ik een voorstel hoe ik dat deel van het hoofdlijnenakkoord en het regeerprogramma wil gaan vormgeven. Ik ben op zoek naar een systeem dat zo veel mogelijk voortbouwt op wat de markt en gemeenten al kennen en dat een drukkend effect zal hebben op grondprijzen, want dat is waar je uiteindelijk naar toe wil. Sowieso geldt de eis van 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Dat zal al een drukkend effect hebben. Ik ben -- dit is even een tussenzinnetje -- op zoek naar een manier om het kostenverhaal aan te scherpen en te verbreden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die brief van de minister hebben we natuurlijk ook gelezen; ik noemde hem ook. Elke keer als je over grond leest, dan zie je hoe gigantisch die impact is op de woningbouwprizen. Gemiddeld 60% van de nieuwbouwwaarde van een nieuwbouwwoning betreft de grondprijs. Het rapport van Brink laat zien dat de bouwgrond per jaar -- dan gaat het alleen over grond waarop gebouwd wordt -- 6 miljard in waarde stijgt. Dat heeft een enorme impact. Daardoor zie je dat projecten vertragen en duurder worden en ook dat woningen kleiner worden omdat ze nog betaalbaar zijn. Mijn zorg zit 'm er niet in dat de minister niet wil, maar dat we te traag gaan en dat we door de volgordelijkheid der dingen nog een tijdlang te duur aan het bouwen zijn of dat die hoge grondprijs impact heeft op de kwaliteit van de bouw. Daarom vragen we om tempo te maken en misschien maatregelen gefaseerd in te voeren. Ik denk dat grond de afgelopen jaren te weinig aandacht heeft gekregen in de strijd tegen de wooncrisis.

Minister **Keijzer**:

Kijk, heel veel grond in Nederland is allang van hand gewisseld, soms zelfs meerdere keren. Dat is van hand gewisseld met in het achterhoofd het bouwen van hele mooie, dure woningen. De algemene maatregel van

bestuur, dus de regeling voor 30% sociale en twee derde betaalbare bouw per woningbouwregio, gaat die verwachtingen temperen. Dat heeft uiteindelijk ook effect op grondprijzen. Dat zou in sommige situaties trouwens ook kunnen leiden tot afwaarderen van grondwaardes. Dat is wel een precair evenwicht.

Op welke manier ga je dat doen zodat het niet nog verder vertraagt? Dat is het ... "Het spel" klinkt zo raar, want we hebben het natuurlijk over woningnood. Dat zijn de onderhandelingen die de komende tijd vormgegeven gaan worden. Dus ja, de woningnood helpt in die zin. Ik vind het een beetje lastig om op een vraag van ... De vraag van mevrouw Beckerman was eigenlijk: is het feit dat er onvoldoende aandacht voor is geweest, de reden dat we nu in deze situatie zitten? Ik vind het lastig om daar ja op te zeggen, want volgens mij zit daar nog veel meer achter en aan vast.

De **voorzitter**:

Een vervolgvraag van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Verwachte rendementen hebben natuurlijk een impact op de grondprijzen. In theorie zou je kunnen zeggen dat de grondprijzen zou kunnen dalen als je als overheid heel erg gaat sturen op meer betaalbare woningen. Maar dan moeten we daar wel heel gericht op sturen. Waarom stel ik die vraag? Nou, omdat er ook veel vragen zijn gesteld over de Wet versterking regie volkshuisvesting. Het maakt nogal uit of je ... We zien nu vaak gebeuren -- mijn partij is daar geen groot voorstander van -- dat er bijvoorbeeld grote complexen en buurtjes aan sociale huur worden gesloopt, omdat die nou eenmaal een lagere grondprijzen hebben. Die 30% sociaal hoeft dus niet per se een impact te hebben op al die grondprijzen, zeker niet wanneer je het niet per gemeente verplicht maakt. Beleid hangt natuurlijk wel sterk met elkaar samen. De minister zegt: ik wil uitkijken met maatregelen, omdat ze vertragend kunnen werken ... Maar ook voor de vertragende werking van grondeigenaren is natuurlijk instrumentarium mogelijk.

Minister **Keijzer**:

Ja, maar dan ... Ik ben een beetje op zoek naar de concrete vraag van mevrouw Beckerman aan mij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Als ik hem dan mag verduidelijken zonder dat het telt als een extra interruptie ... De eerste vraag is eigenlijk: moet je bij nieuwbouwprojecten niet heel scherp betaalbaarheidseisen stellen, niet alleen maar in regio's of op gemeentelijk niveau, maar soms ook in detail, om er maar voor te zorgen dat die grondprijs gaat dalen? Anders zul je misschien zien dat er nog meer gekeken wordt naar de sloop van bestaande woningen die eigenlijk nog goed zijn en waar bewoners prettig wonen. Dat is het eerste deel. Het tweede deel van de vraag ging over instrumentarium om vertraging te voorkomen. Ik heb daar vrij veel over gelezen. Ik zie bijvoorbeeld Finland en Frankrijk veel dingen doen. Wenen is natuurlijk ook een beroemd voorbeeld. Die kunnen daarin vrij fors ingrijpen.

Minister **Keijzer**:

Misschien moeten wij gewoon weer eens een keertje koffiedrinken om de wereld die hierachter zit te begrijpen. Het zijn namelijk de gemeenten die gaan over de programmering. De gemeenten weten wat er in een locatie aan de hand is. Die kennen de eigenaar. Die weten wat er eventueel gesaneerd moet worden, wat erop staat, en wat de programmering moet gaan worden. Daar is allerlei instrumentarium.

Ik ben dus bezig met planbatenheffing/intensivering kostenverhaal. Ik ga invloed uitoefenen via de gewenste programmering, die ook consequenties heeft. Maar ik ben toch een klein beetje op zoek naar wat mevrouw Beckerman daarbovenop dan verder nog wil. Ik heb trouwens -- het is goed om dat eraan toe te voegen -- ook instrumentarium in de Omgevingswet om die programmering af te dwingen als die in strijd is met de regels die ik binnen een week of drie aan uw Kamer ga sturen. We zijn ook nog aan het bekijken wat je nou moet doen met grond die wel de bestemming wonen heeft, maar waarop niet gebouwd gaat worden. Dat staat ook in het hoofdlijnenakkoord. Dat gaat nog een stap verder.

Het is een beetje dezelfde discussie als de discussie die ik altijd met mevrouw Beckerman heb over leegstand. Mevrouw Beckerman zegt dan "nou, regel maar een leegstandboete", en ik zeg dan altijd: nou, als je een leegstandboete oplegt, woont er nog steeds niemand in dat huis. Ik ben vooral heel erg op zoek naar de reden waarom iemand grond braak laat liggen of een huis leeg laat staan, terwijl hij of zij geld kan verdienen, rendement kan maken, door op die grond te bouwen of de leegstaande woning te verhuren.

In deze discussie gaat het ook altijd over de vraag wat nou een redelijk rendement is, want daar begint het natuurlijk mee. Een van de vragen die mevrouw Welzijn aan mij gesteld heeft over de Woontop, was: wat is nou een redelijk rendement? Ik heb daar een antwoord op gegeven. Mijn antwoorden beveel ik altijd van harte bij u aan, en dat geldt zeker ook voor dit antwoord.

Voorzitter. Ik ben bij voortgang en plannen. Daarbij gaat het om de vraag wanneer we de 100.000 woningen halen. Ik heb nog geen tijd gehad om ernaar te luisteren, maar ik zag voorbijkomen dat Taco van Hoek van het EIB daar vanochtend het een en ander over heeft gezegd. Hij zegt dat het aantal woningen wel zal groeien tot 96.000, maar dat dit later zal zijn dan de minister zegt. ABF voorspelt volgens mij een groei naar 104.000 woningen in 2029. Dat zit, give or take a few, 4.000 woningen af van de 100.000 woningen die ik uiteindelijk wil en moet realiseren. Je zou dat een onzekerheidsmarge kunnen noemen.

De economische omstandigheden voor de woningbouw zijn nu wel gunstiger. Er worden ook meer woningbouwvergunningen verleend. Deze drie belangrijke graadmeters voor de te verwachten woningbouw lieten in 2022 of 2023 een afname zien. Daarbij ging het bijvoorbeeld om de verkoop van nieuwbouwkooptoningen, om de bouwvergunningen en de startbouwcijfers. Inmiddels laten deze indicatoren alle drie een robuuste stijging zien. Laten we elkaar dus niet in de put praten. Het wordt wat om het voor elkaar te krijgen, maar alle hands zijn aan dek.

Voorzitter. Mevrouw Welzijn vroeg mij nog of ik voornemens ben om met een dashboard te komen. Is er een overzicht van de prognoses en de realisatie? Ja, dat is er: de woningbouwprognose van ABF, de Primos-rapportage. Elk jaar stuur ik die naar de Kamer. Het CBS publiceert elke maand realisatiecijfers. Deze bevatten cijfers over de nieuwbouw en over de toevoegingen, waaronder transformatie, optoppingen en splitsingen. Ik geloof dat het de heer El Abassi was die een gesplitste woning geen toegevoegde woning vond. Volgens mij vindt degene die erin zit dat wel. En ik ook. Op de Woontop hebben we ook met elkaar afgesproken dat we in een publiek-private monitor nog scherper gaan bijhouden hoe het ervoor staat met de prognoses, met de start; waar zitten kinken in de kabel? Overigens kan dat niet allemaal openbaar gemaakt worden, want daar zitten ook bedrijfsvertrouwelijke gegevens bij. Maar daar zit ik bovenop.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat is er een interruptie van de heer El Abassi.

De heer **El Abassi** (DENK):

Volgens mij heb ik niet gezegd dat het geen toegevoegde woning is. Ik wil gewoon niet dat het beeld wordt geschetst dat als we grote woningen maar omzetten in kippenhokken, er heel veel nieuwe woningen bij komen. Ik wil dat onderscheid wat helderder hebben. Ik heb hiervoor ook in de raad gezeten. Heel veel grotere woningen worden omgekat in kleine studio's. Er is een woningtekort, dus natuurlijk gaan mensen dan voor zo'n woning. Ik wil gewoon een strikt onderscheid, dat is alles wat ik van de minister vraag.

Minister **Keijzer**:

Wij hebben in dit land meer eengezinswoningen dan wij gezinnen hebben. We moeten dus toegaan naar veel meer eenpersoonsappartementen. Het is overigens een tour de force om dat voor elkaar te krijgen bij gemeenten; niet overal, maar vaak wel. Ik ga met de VNG in gesprek, zo van: kan dit vlotter? Anders zal ik met maatregelen komen om dat vlotter te laten verlopen. Ik ben er dus wel blij mee als er wordt gesplitst. Naar ik heb begrepen kan ik onderscheid maken in realisatiecijfers en aangeven welke aantallen voortkomen uit splitsingen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank aan zowel de voorzitter als de minister. Ik snap heel goed wat de minister hier aankondigt. Tegelijkertijd zitten we hier met allemaal oud-raadsleden en hebben we ook een andere ervaring. Hier in de stad Den Haag werd jarenlang in wat verouderde wijken verkamerd bij het leven; met een enkele muur en dunne wandjes. Voordat arbeidsmigratie hier een thema was, was het in Den Haag allang een thema, want hier woonden al vrij snel in de jaren nul zo'n 50.000 Oost-Europese arbeidsmigranten, die voor ons als samenleving heel veel klussen opknaptten. Ik ga daar dus helemaal niks vervelends over zeggen. Feit is wel dat dat niet kon en dat het een rommel werd in de huizen en buiten de huizen. Hoe gaan we in alle woningnood het belang van leefbaarheid niet uit het oog verliezen bij dit soort instructies vanuit het Rijk met al die verschillen in ons land? Ik noem maar één voorbeeld van één gemeente.

Minister **Keijzer**:

Ik pak gelijk de discussie van de vakantiewoningen mee, want dat is precies wat ik wel ga doen. Ik heb toevallig deze week een gesprek gehad met een wethouder uit een van de gemeenten waar heel veel vakantieparken zijn. Ik dacht dat het vrij helder in de brief stond die ik gestuurd heb. Het helpt dan om nog een keer te vertellen dat je niet voornemens bent om overal in Nederland via een instructiebesluit mensen een gedoogvergunning of zelfs een wijziging van het bestemmingsplan te geven als ze op 16 mei 2024 in een vakantiewoning zaten. Dat is niet mijn doel. Mijn doel is een persoonsgebonden vergunning in gevallen waarin mensen geen andere optie hebben. Als iemand komt te overlijden of verhuist, dan houdt het dus op. Ik ga wel nadrukkelijk rekening houden met ondermijnende criminaliteit. Ik ga ook bekijken hoe je het op zo'n manier regelt dat daar waar het plan bestaat om te revitaliseren, je niet door dat plan heen fietst. Ik ga rekening houden met deze situatie en ik ben me er zeer van bewust dat in zijn algemeenheid regelen dat overal in Nederland tot in het oneindige kan worden gesplitst,

iets is wat je niet moet willen, precies om de redenen die de heer Grinwis noemt. Als ik dat al doe, dan worden er ook eisen gesteld aan minimale voorzieningen, kwaliteit en aanverwante artikelen.

Voorzitter. Zijn er voldoende woningbouwplannen in Noord-Holland, is mij gevraagd. De inventarisatie van de plancapaciteit laat zien dat er in Noord-Holland 122% plancapaciteit is ten opzichte van de woningbouwopgave zoals afgesproken in de woondeals. Er is 130% nodig, hebben we met elkaar vastgesteld, om uitval en uitstel van plannen te kunnen ondervangen. Op 11 december hebben we op de Woontop afgesproken om een realitycheck uit te voeren op de plannen, samen met markten en corporaties. In Noord-Holland is dat zelfs al gedaan en daar blijkt dat, zoals verwacht, niet de volledige plancapaciteit voor eind 2030 gerealiseerd kan worden. Door de planuitval komt Noord-Holland 20.000 woningen tekort. Dat doet mij persoonlijk zeer, dat begrijpt u. In Noord-Holland moeten plannen van na 2030 naar voren gehaald worden om aan de woondealafspraken te voldoen. Daarover voer ik telkens het gesprek.

De heer Mooiman vraagt aan mij of er provincies zijn die niet genoeg doen aan "een straatje erbij". Ik maak mijn antwoord af, voorzitter, dan heb ik dit blokje gehad. Met alle provincies heb ik afgesproken om "een straatje erbij" te benutten. Ze hebben dit ook allemaal opgepakt. Hier past een bijzondere vermelding voor de provincie Noord-Holland, die op dit onderwerp inmiddels de verordening heeft aangepast.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank voor dat laatste. Het is in ieder geval positief om te horen dat dat dan ook in andere provincies op een goede manier gaat.

Eerst wil ik terug naar de realitycheck die in Noord-Holland was uitgevoerd. Is die ook al in andere provincies uitgevoerd? Het is inderdaad jammer dat die in Noord-Holland op een negatieve manier heeft uitgepakt, maar dan rijst wel de vraag hoe het in andere provincies zit.

Minister **Keijzer**:

Nog niet.

Voorzitter. Dan de Woontop. Ik heb het woord "Woontop" al veel vaker gezegd dan dat ik van tevoren van plan was. Hoe kijk ik er zelf op terug? Ik zie het toch als een heel erg positief moment, waarin we, met alle verschillende meningen en belangen, met elkaar een aantal discussies beslecht hebben. Met elkaar hebben we afgesproken dat we ook echt die 100.000 woningen gaan bouwen. We hebben nog een aantal afspraken kunnen maken. Dat heeft u ook kunnen zien. Het was echt niet eenvoudig, omdat de belangen nou eenmaal ook groot zijn, maar het is ons uiteindelijk

gelukt. Ik ben een positief mens, dus ik tel mijn zegeningen, een voor een, elke dag. Dit was er zeker één.

Voorzitter. Mevrouw Welzijn begon over een wooncrisisaanpak. Alle elementen daarvan zitten in alle afspraken die we met elkaar gemaakt hebben. Ik heb ook echt wel even nagedacht over hetgeen mevrouw Welzijn mij heeft gevraagd. Ik heb nog eens gekeken wat er nou in de Crisis- en herstelwet zat. Zat daar nog iets in wat we extra zouden kunnen doen? Heel veel van hetgeen toen bedacht is, is uiteindelijk ook opgenomen in de Woningwet. Dus ja, tenzij ik een toren naast die van mij zet, gevuld met ambtenaren die het over gaan nemen van gemeentes, weet ik eigenlijk niet wat ik nog meer zou kunnen doen op dit moment. Dat is een beetje overdreven, zeg ik er maar meteen even bij, voordat gedacht wordt dat ik dat van plan ben, maar ik gebruik het als beeldspraak.

Voorzitter. Er is ook nog aan mij gevraagd hoe het nou zit met de pensioenfondsen. Met de Pensioenfederatie is van tevoren uitgebreid gesproken. De pensioenfondsen zijn wettelijk gehouden om te beleggen in het belang van hun deelnemers. Voor elke investeringsoptie zal beoordeeld moeten worden of daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen die voor die fondsen gelden. IVBN heeft wel de afspraken ondertekend. Een groot deel van de inleg van de fondsen van de leden van IVBN komt uit de Nederlandse pensioenfondsen. Zo waren ze dus wel degelijk betrokken, voorzitter.

Dan kom ik bij de Wet betaalbare huur. Nu gaan de heer De Groot en mevrouw Wijen-Nass overeind zitten. Daar kan ik op dit moment gewoon niet zo heel veel over zeggen eigenlijk. We hebben gehoord, mijnheer De Groot, dat u daar veel over kunt zeggen, net als mevrouw Wijen-Nass. Alleen ben ik op dit moment in afwachting van de cijfers van het Kadaster. De cijfers over het vierde kwartaal van 2024 krijg ik begin februari. Zoals aan u beloofd is, is dat een eerste moment waarop ik ga kijken hoe het eruit ziet en of dat van mijn kant leidt tot voorstellen tot aanpassing van de wet. Daar kan ik op dit moment niet op vooruitlopen.

De voorzitter:

Meneer De Groot met een interruptie.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik had het antwoord natuurlijk al een beetje verwacht, want dit wist ik al. Ik doe nog bijna geen noodoproep, maar de cijfers van het Kadaster van het derde kwartaal hebben we al een beetje gezien. We weten ook dat de mensen met een enkele woning niet in de cijfers zaten die we eerder gezien hebben. Met de cijfers van het Kadaster wordt dat zicht al veel beter. Dus ik zou dan ook wel graag het volgende van de minister willen horen. Als ze die

cijfers heeft en ze gaat ernaar kijken, wanneer kan de VVD dan over de voorstellen die u gaat bedenken iets verwachten op papier, in een brief? Dat is dan toch het minste wat ik zou willen vragen. Anders is het straks weer maart, april of mei. Dan duurt het wel heel erg lang voordat we die voorstellen zien.

Minister **Keijzer**:

Ik denk dat ik de cijfers voorbij de helft van februari ga krijgen. Dan moet ik die natuurlijk goed gaan bekijken en bezien hoe dit zich verhoudt tot de voorraad die we met elkaar wensen.

Ik zit opeens ook omhoog te kijken, mevrouw Beckerman. Er brandt hier opeens één spot. Nou ja, dat maakt niet uit. Als we maar niet opgebeamd worden met z'n allen -- of misschien juist wel; dat ligt er maar aan waarheen.

Even weer serieus: ik ga daarnaar kijken. Mijn toezegging aan u is ook geweest dat ik in het eerste kwartaal bij u op de lijn kom. Als ik dit nu zo met u doorloop, zal mij dat ook lukken. Vooropgesteld: ik volg het uiteraard ook. Er wordt uitgepand; daar is geen twijfel over mogelijk. Soms gebeurt dat tegen prijzen die middeninkomens niet kunnen betalen. Soms kunnen ze dat wel; dan is het mooi. Soms kunnen ze het wel betalen, maar is de voorraad die verkocht wordt dermate slecht dat je je afvraagt hoe mensen het ooit up-to-date en voldoende geïsoleerd krijgen. Ik ga kijken of ik al die verschillende aspecten in beeld kan krijgen. Ik zet dat uiteraard ook af tegen de realisatie van middenhuurwoningen, want dat is uiteindelijk het overzicht dat je moet krijgen.

Een aantal van u heeft ook aan mij gevraagd hoe het zit met de box 3-situatie. We weten met elkaar dat de malaise in dit deel van de markt grof gezegd een combinatie is van drie dingen: de Wet betaalbare huur, de fiscaliteit en het verbod op tijdelijke huurcontracten. Dat is wel iets waar ik gewoon mee te dealen heb. Dat is wetgeving die u heeft aangenomen. Daar heb ik gewoon mee te dealen. Maar ik ga dit wel heel goed tegen het licht houden.

De **voorzitter**:

Ik zie best een aantal interrupties. Eerst is er nog een vervolgvraag van de heer De Groot. Daarna ga ik naar de heer Grinwis.

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

Ik hoop dat de minister zo ook nog even terugkomt op mijn vraag over nieuwbouw. Het punt met betrekking tot het Kadaster is het volgende. Daar ging mijn vraag ook over. We hebben in het derde kwartaal gezien dat met

name bij tweede woningen niet goed geregistreerd wordt dat het eigenlijk om uitponden gaat. Het Kadaster meldde een kleine 6.000 woningen, maar als je er goed naar kijkt, zou het ook weleens om meer dan 10.000 woningen kunnen gaan. Dat gaat wel hard. Kan de minister kijken hoe dat wordt geregistreerd? Want als we een heel groot deel dat uitgepond wordt niet zien, dan klinkt het leuk, maar dan zijn de mensen uiteindelijk nog steeds de dupe, omdat we het niet goed registreren. Ik hoef daar niet meteen antwoord op, maar dat is wel mijn vraag.

Minister **Keijzer**:

Ik ga hiernaar kijken. Dank voor de tip voor dit moment.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Zoals u weet, hecht ik aan de bescherming van de huurder en aan voldoende betaalbare woningen. Ik heb er dus moeite mee om zomaar in te leveren op regulering, waar nadelen aan zitten. Wat ik op dit moment het meest terughoor, gewoon met de boeken open, is een enorme stijging van de belastingdruk in box 3 in een paar jaar tijd. Ik kan deze minister inderdaad niet aanspreken op wat er in het verleden is gebeurd, maar ik kan haar wel aanspreken op het volgende. Wat schetst mijn verbazing? De Woontop is nog niet geweest of er komt een brief van haar collega, die volgens mij door de ministerraad is gegaan, waar deze minister ook bij zat, met daarin een verhoging van het fictieve rendement in de categorie overige beleggingen van 5,88% in het afgelopen jaar naar 7,66% dit jaar, en misschien nog een verdere verhoging in 2026. Het is weliswaar een stelpost, maar dat zou je erin kunnen lezen. En dit terwijl de belasting in het voorbeeld dat ik in mijn interruptie schetste, met de drie ton en de €150.000 et cetera, al is verhoogd van ruim €500 in 2022 naar €7.000 in 2026. Dat is een verhoging van 1.200%. €534 was misschien erg weinig voor de woning die ik schetste, maar €7.000 is bizar. Dan kun je zo'n woning überhaupt niet betaalbaar verhuren. Dat heeft niet te maken met de Wet betaalbare huur en niet met die tijdelijke huurcontracten, maar louter met die extreme belastingstijging in box 3, die nota bene, zij het in een stelpost, een paar dagen na de Woontop nog eens werd opgeschroefd.

Minister **Keijzer**:

Wat de heer Grinwis over het percentage zegt, klopt. Zoals u weet, is er op een gegeven moment vastgesteld dat het invoeren van het werkelijk rendement niet gehaald kon worden in het geplande jaar. Dat heeft een derving van 2,3 tot 2,5 miljard tot gevolg. Hoe werkt het dan in de financiële werkelijkheid zoals de heer Grinwis die ook kent? Daar moet -- ik heb echt

een nieuw woord geleerd -- een "placeholder" voor gevonden worden. Zo heet dat. Wat is dan een placeholder? Ik heb thuis placemats en onderzetters; dat was het niet. Een placeholder is een stelpost. In het kader van nette overheidsfinanciën moet het kabinet dan aangeven waar dekking kan zitten voor zo'n post. In de brief heeft u ook nadrukkelijk gelezen dat dit een technische dekking is die bij de Voorjaarsnota tegen het licht wordt gehouden. Dan wordt er gekeken hoe wij dat als kabinet oplossen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar de minister gaat toch niet meemaken dat die stelpost blijft staan? Ik heb namelijk ook ervaring met placeholders dan wel stelposten. Die worden heel netjes in potlood opgeschreven, maar die krijg je met geen mogelijkheid meer weg, omdat de diverse betrokken partijen het niet eens kunnen worden over een alternatief. Daar heb ik echt grote zorgen over. Dat is eigenlijk de problematiek die we nu bespreken, die misschien inderdaad wel is verergerd met de Wet betaalbare huur en de wet over tijdelijke contracten. Maar dat staat niet in verhouding tot wat we op dit moment met box 3 aan het doen zijn.

Een eenvoudige oplossing zou kunnen zijn om in het overbruggingsstelsel, waar een besluit over genomen moet worden, zo snel mogelijk toe te gaan naar een vlakke vermogensbelasting van zeg 1%. De grondslag waar je het over hebt in box 3 -- sorry voor het technische verhaal -- is 600 miljard euro. Reken daar 1% over, en je hebt ruim voldoende opbrengst om alles te dekken. Dan kan die verhuurder gewoon eenvoudig blijven verhuren.

Minister **Keijzer**:

Dank u wel voor de tip. Het kabinet spreekt met één mond, zoals u weet. Ik heb u goed gehoord, en binnen het kabinet komen wij hier verder over te spreken met elkaar. De zorg die ik in de woorden van de heer Grinwis hoor doorklinken, namelijk "dit kan niet uit", om die woorden nog maar een keer te gebruiken ... Ik maak me daar in heel veel situaties ook zorgen over. Dit moet gewoon een vervolg krijgen in de discussie in het kabinet.

De **voorzitter**:

De heer De Hoop had ook nog een interruptie.

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

Over de consequenties van de Wet betaalbare huur ben ik het met de minister eens dat we nog geen conclusies kunnen trekken en dat we die de

komende periode nog moeten bezien. Het is lastig in te schatten hoe stevig het beeld is dat de heer De Groot schetst over uitponden. We hebben gezien dat er tussen 2018 en 2022 bijvoorbeeld 75.000 starterswoningen opgekocht zijn om te verhuren. Je kunt dus ook zeggen dat het logisch is dat daar nu een andere ontwikkeling tegenover staat, en dat dat misschien niet eens zo heel raar is. Maar ik zou eigenlijk het volgende willen vragen aan de minister. Stel dat we wel met elkaar zouden constateren dat er te veel uitponding is of dat er te weinig woningen in de middenhuur terechtkomen. Is de minister dan bereid om te bekijken of bijvoorbeeld woningbouwcorporaties een rol kunnen krijgen om een extra stap te zetten voor de middenhuur? Hierover is ook een aangenomen motie van mevrouw Welzijn en mij, uit mijn hoofd van februari 2024. Zijn dat dingen waar de minister over nadenkt?

Minister **Keijzer**:

Naarmate de tijd vordert, lopen er allerlei discussies door elkaar heen. Zoals u wellicht heeft meegekregen, ben ik in Brussel geweest. Een van de discussies die ik daar nadrukkelijk gevoerd heb, ging over het mogelijk maken voor corporaties om een lagere rente te krijgen op leningen om middenhuurwoningen te bouwen, en de mogelijkheid om dat onder de staatssteunregels vandaan te halen. Dat zit ook in de opdracht van Eurocommissaris Jørgensen. Ik zit er bovenop om dit mogelijk te maken.

Daarmee heb ik dat onderwerp ook meteen gehad, voorzitter. Althans, ik kijk meneer De Hoop even aan.

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

Ik weet niet of dit me een interruptie kost, maar ik was benieuwd op welke termijn we dat kunnen verwachten. Dat hoeft voor mij niet per se een toezegging te zijn, maar ik zou daar graag een beeld van krijgen.

Minister **Keijzer**:

Ik ga niet over de Europese Commissie. O, wat zou ik dat graag willen, maar zover ben ik nog niet gekomen. De heer De Hoop voelt mijn pijn, zullen we maar zeggen.

Sowieso gaan wij met de sector zelf en met het ministerie van Financiën onderzoek doen naar het investeringsklimaat. Ik heb daarover al gesproken met de staatssecretaris die over de fiscaliteit gaat. Dat onderzoek doen we niet alleen ambtelijk en met ministeries, maar nadrukkelijk ook met marktpartijen zelf. Daar kan ik niet op vooruitlopen, maar ook daar ben ik echt zeer gemotiveerd om te kijken wat wij nog kunnen doen bovenop het

verlagen van de overdrachtsbelasting en het verhogen van de renteaftrek in de vennootschapsbelasting.

Dan kom ik bij de vraag over de indexatie van de WWS-tabel, de woningwaarderingstelsel-tabel. Ik heb de motie van de heer Grinwis hierover op het netvlies. De maximale huurprijzen uit het WWS moeten ook op lange termijn voldoende opbrengen om te kunnen blijven investeren in middenwoningen. Daarbij is de indexatie van deze tabel van belang. De invulling hiervan is voorzien in het derde kwartaal van dit jaar.

Dan kom ik bij de volgende vraag. Nou kijk, hier staat alles wat ik al zei in antwoord op een vraag van het CDA en de SGP van zonet. Dan heb ik nog een aantal vragen liggen die ik ook al heb beantwoord. Zo langzamerhand blijk ik toch al een heleboel gezegd te hebben.

De projectsteun voor corporaties is misschien nog een onderwerp dat op dit moment relevant is. Het gaat over de financiële positie van de corporatiesector. Zij hebben op dit moment voldoende middelen om de opgave tot 2035 te financieren. Ik heb met Aedes afgesproken om, als dit in de toekomst een probleem wordt, een verdiepende analyse te doen naar de beleidsopties om corporaties indien gewenst financieel tegemoet te komen binnen de Europese staatssteunregels.

Projectsteun tussen corporaties kan ook hulp bieden. De eerste stap is dat een corporatie die te weinig geld heeft voor de opgave die de corporatie heeft, een beroep kan doen op vrijwillige solidariteit tussen corporaties onderling. Het kan bijvoorbeeld gaan om het overdragen van woningen die gerenoveerd moeten worden. Daar moeten goede voorwaarden voor worden geschapen. Als vrijwillige solidariteit geen oplossing biedt, kan er een beroep worden gedaan op projectsteun. Hiervoor wordt dan wel een heffing opgelegd aan de hele corporatiesector. Het is een zwaar instrument. Ik wil er daarom voor zorgen dat dat goed en zorgvuldig wordt ingezet, en dat er ook draagvlak voor is binnen de sector. De afgelopen periode heb ik gebruikt om de uitwerking daarvan met de partijen te bespreken. Ik heb een wijziging in voorbereiding van het Btiv, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Die wil ik dit voorjaar in consultatie brengen. Ik zal deze wijziging, zoals de Woningwet mij verplicht, bij de Kamer in voorhang brengen. Het gaat dus over de regelgeving die de corporaties regelt.

Voorzitter. Het Noodfonds Energie.

De **voorzitter**:

U heeft nog één interruptie, meneer Grinwis. Mevrouw Welzijn heeft er nog twee. Zij wil heel graag.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik weifel enigszins, omdat ik denk dat ik misschien te vroeg ben. Ik had ook een vraag over de 30.000 sociale huurwoningen door corporaties in 2027 of vanaf 2027. Dat valt samen met het moment dat de sector juist in zwaar weer terechtkomt, gelet op het duurzame bedrijfsmodel voor de corporaties. Hoe kunnen we dan verwachten dat ze juist op het moment dat ze in zwaar weer zitten in verband met die vpb-last die olympische prestatie gaan leveren? Ik denk dat we die vraag gemist hebben.

Minister **Keijzer**:

Tot 2035 -- dat heb ik net ook gezegd -- is er voldoende geld voor de opgave. Dus ik begrijp niet zo goed waar deze vraag van mevrouw Welzijn vandaan komt. Er is op dit moment geen noodzaak om de sector aanvullend financieel te ondersteunen. Wel zijn er enkele regio's waar sprake is van een tekort. Er zijn echter ook regio's met een overschot, die dit financieel kunnen opvangen. En om de opgave volledig te kunnen realiseren, zullen corporaties bereid moeten zijn om regio-overstijgend samen te gaan werken. Er is dus geen noodzaak om dat financieel verder te ondersteunen, want de opgave kan gehaald worden binnen de middelen die er zijn, waarbij huuropbrengsten uiteraard ook onderdeel zijn van de kasstroom.

De **voorzitter**:

Dit is uw laatste interruptie, mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dit is inderdaad mijn laatste interruptie, maar die is in ieder geval voor mijn fractie wel belangrijk. We hebben namelijk het vermoeden dat er impliciet misschien toch in zit dat er minder gebouwd wordt tot dat moment, en dat je het probleem dus eigenlijk naar de toekomst verschuift. Wat wij willen, is dat de corporaties ook nu al die prestatie gaan leveren. In de berekeningen uit het veld bleek dat vanaf vijf jaar na '22 -- dat is dus '27 -- de vpb zou gaan knellen. Als blijkt dat die niet knelt, dan wil dat zeggen dat de opgave tussen '22 en '27 verschoven wordt in de tijd. Dus ik toets even bij de minister of daar sprake van is. Ik vind het samen met mijn fractie namelijk niet wenselijk dat we tot '27 die prestatie niet zouden vragen van de corporaties.

Minister **Keijzer**:

Dat heeft in mijn beleving niet te maken met onvoldoende geld, want de opgave van 110 miljard die in de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken met de corporaties is financieel haalbaar. Het heeft veel meer te maken met de dip in de woningmarkt van de afgelopen jaren, het vinden van voldoende

locaties en het verlenen van voldoende bouwvergunningen. Wat daarbij gaat helpen is hetgeen in de Wet regie wordt opgenomen, namelijk 30% sociale woningbouw op regioniveau. Dat werpt zijn schaduw trouwens nu al vooruit.

Voorzitter. Ik heb ook nog de vraag gekregen van de heer Flach of ik bereid ben om met mijn collega van Sociale Zaken te onderzoeken of het Noodfonds Energie via woningcorporaties kan worden ingezet voor woningverbetering. De financiële doorrekening van de nieuwe Nationale Prestatieafspraken heeft laten zien dat woningcorporaties over voldoende middelen beschikken om aan de slag te gaan met de verduurzaming. Daarom is het volgens mij ook geen financieel knelpunt om voldoende bij te dragen aan het terugdringen van energiearmoede.

De **voorzitter**:

Daar heeft de heer Flach meteen een vraag over.

De heer **Flach** (SGP):

Er is wel een budget van 60 miljoen euro. Wat gaat de minister, niet deze maar een andere minister, daar dan mee doen? En waarom zou je dat niet inzetten om samen met corporaties te komen tot de voortzetting van een dergelijke regeling?

Minister **Keijzer**:

Dat budget is van de minister van Sociale Zaken; daar ga ik niet over. Ik begrijp het rationale die erachter zit, namelijk energiearmoede, maar ik ben verantwoordelijk voor wat corporaties doen en daar heb ik net over gezegd wat ik erover gezegd heb.

Ik kom bij de vragen over de schimmelwoningen. Mevrouw Beckerman is daar altijd buitengewoon geïnteresseerd in en ook de fractie van de BBB stelde me hier vandaag een vraag over. We kennen natuurlijk allemaal de beelden. Het is afgrijselijk. We moeten dat echt serieus nemen; het heeft een groot effect op welzijn, welbevinden, huurgentot en volksgezondheid. En toch is er niet altijd snel een oplossing te vinden, omdat het verschillende oorzaken kan hebben. Het kan ermee te maken hebben dat de woning niet goed is. Als het huur is, gaan de verhuurder en in dit geval corporaties aan de slag. Maar soms is de technische oorzaak niet duidelijk, bijvoorbeeld omdat er een samenhang is met achterstallig onderhoud, en wordt vanwege de efficiency gewacht met een structurele aanpak tot het moment dat groot onderhoud of verduurzaming plaatsvindt, omdat er nou eenmaal geen simpele oplossing is. En soms is het het gevolg van het gedrag van de verhuurder zelf. Ik deel de afschuw die de foto's soms bijna oproepen, en toch is het heel moeilijk om

vast te stellen waar het door komt en wie aan de lat staat om hier wat aan te doen. Huurders kunnen de verhuurders vervolgens aanspreken als het wel aan hen ligt. Verhuurders dienen daarop te reageren. Als dat niet gebeurt, kunnen huurders naar de Huurcommissie. De Huurcommissie kan dan vaststellen of daarvan sprake is. Je kunt ook naar de gemeente gaan als het om een gebrek in een woning gaat, want de dames en heren van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht hebben daar een functie in.

Voorzitter. Dit is ook aan de orde gekomen in de Nationale Prestatieafspraken die ik met corporaties heb gemaakt. We hebben afgesproken dat woningcorporaties zich echt maximaal gaan inzetten om dit op te lossen en beheersbaar te houden. Woningcorporaties steken hier jaarlijks 200 miljoen extra in tot en met 2030. Het heeft dus zeer de aandacht, niet alleen in overdrachtelijke zin, maar ook in financiële zin.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vragen over industrieel bouwen en innovaties. De fractie van de SGP vroeg mij om de keuringen voor industriële bouw, zoals voor de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen -- zo heet die wet toch? -- te stroomlijnen. Wat betreft die afkortingen: ik weet wel waar het over gaat, maar waar de afkorting precies voor staat, is af en toe nog even zoeken. Dat doet deze jurist eigenlijk best een beetje zeer.

In de Woontop ... Het is elke keer weer de Woontop, voorzitter. Staat u mij dit toe of gaan we dit op een ander moment doen? Zegt u het maar. Oké, ik sla het over. Het staat in de brief. Ik heb daar een uitgebreide brief over gestuurd. Vindt de heer Flach dat ook goed? Nee, hij vindt dat niet goed.

Daar ga ik. Het stimuleren van industriële bouw is onderdeel van de Woontopafpraak en het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw. Typegoedkeuring breder toepasbaar maken is hier nadrukkelijk onderdeel van. Het is eeuwig zonde dat elke keer opnieuw het wiel moet worden uitgevonden. Zeker bij gestapelde bouw is er vaak sprake van een net iets andere samenstelling van woongebouwen. Ik ga daarom bekijken in hoeverre de Wkb een aanvulling kan zijn op de landelijke typegoedkeuring. Eventuele afwijkingen van de standaard kunnen dan eenmalig door een kwaliteitsborger worden beoordeeld en goedgekeurd. Afhankelijk van de resultaten in de komende tijd wil ik onderzoeken of gestapelde modulaire industriële bouw eraan kan worden toegevoegd, zoals ik ook recent aan de Eerste Kamer heb medegedeeld. Dat is nog best een discussie.

Dan de motie over een taskforce voor industrieel bouwen. Dat was een vraag van de heer Grinwis van de ChristenUnie. Hij vindt de afdoening onvoldoende. Hij zei: een bestaand team kun je geen taskforce noemen. Ja, die opmerking heb ik opgeslagen. Die opmerking deed best een beetje pijn. Er moet hier sprake zijn van een misverstand. Er is geen sprake van een bestaand team dat ik nu een taskforce noem. Ik heb er juist voor gekozen om uniformering in taskforces en aanjaagteams aan te brengen, en deze te verenigen in een landelijke versnellingsstafel. We gaan hier een beetje lachen met z'n allen, maar het is af en toe ook echt een beetje om te lachen.

Nieuw is dat ik binnen de landelijke versnellingstafels een bestuurlijke aanjager heb aangesteld, specifiek gericht op innovatie, waar ook de industriële bouw onder valt. Met een team van experts van de Bouwcampus, BouwLab, digiGO, TKI Bouw en Techniek en met technieken uit de topsectoren is de bestuurlijke aanjaging gestart met het nieuwe programma Innovatie en Opschaling. Tenzij dit niet voldoende is, wil ik het hier nu bij laten. Over typegoedkeuring heb ik dus nu ook het een en ander gezegd.

Heb ik aandacht voor de kwalitatieve problemen bij dit type woningen? Dit gaat over flexcity's, flexwoningen. Ik dacht dat iemand van u zei: dit zijn tweedehands woningen. Toen dacht ik: oeh. Maar het kan in de toekomst uiteindelijk gebeuren dat woningen ergens worden neergezet, vervolgens worden opgetild en op een andere plek weer worden neergezet. Dat zou je "tweedehands woningen" kunnen noemen. Tegelijkertijd is dat juist waar we met dit soort woningen naartoe willen. Je kunt ze snel verplaatsen en ze nog een keer gebruiken. In het kader van duurzaamheid is dat natuurlijk heel mooi, maar de kwaliteit mag hier niet onder lijden. De verplaatsbare woningen moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Doordat ze voldoen aan dit besluit zijn ze kwalitatief aan de maat en brandveilig.

Tot slot in dit blokje: als je een bestaande woning koopt, koop je ook een tweedehands woning.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, u had een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb geen enkel probleem met tweedehands dingen. Ik koop heel veel kleding tweedehands en vind in het kader van duurzaamheid ook dat we bouwmaterialen moeten hergebruiken. Mijn probleem zit ergens anders. "Flexwoningen" is eigenlijk een containerbegrip, al is het woord "containerbegrip" misschien in dezen een beetje pijnlijk. Maar het is een containerbegrip. Wij praten heel graag over de mooie flexwoningen die we kennen, die we in een fabriek hebben zien ontstaan. Tegelijkertijd zien we dat er in de praktijk ook plekken zijn waar containers als woning staan. De afgelopen jaren hebben we gezien dat daar grote problemen mee zijn. We hebben branden gezien. Ik heb recent een brand gezien in Groningen, waar werd gezegd: dat waren tweedehands containerwoningen, die eerst in Amsterdam hadden gestaan. Hoe en wat is nog niet helemaal duidelijk, daar wordt nog onderzoek naar gedaan. Maar die woningen worden nu voor shortstay verhuurd, want daarvoor liggen de eisen net iets lager. Daar zit eigenlijk mijn angst, dat wij heel mooi het woord "flexwoningen" gebruiken en allemaal denken aan woningen die snel in fabrieken gemaakt kunnen worden

en van goede kwaliteit zijn, terwijl in de praktijk ook woningen van dit type onder deze noemer vallen. Ik wil aan de minister vragen hoe zij dat ziet. Dat kwaliteitsverschil is er namelijk wel degelijk. We hebben de afgelopen tijd hele nare situaties gezien, met onveiligheid, met branden, en ik wil daar nogmaals aandacht voor vragen. Ik denk namelijk echt dat je ze ook niet voor shortstay zou moeten mogen inzetten, want ook dan wonen er gewoon mensen in.

Minister **Keijzer**:

Ik vind het heel lastig om hierop te reageren, want dan ga ik speculeren. De woningen die vallen onder de zogenaamde flexcity's moeten gewoon voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarmee zijn ze van voldoende kwaliteit en brandveilig. Ik begrijp uit de woorden van mevrouw Beckerman dat er recent incidenten geweest zijn. Ik weet nu niet of dat te maken heeft met het feit dat het flexwoningen zijn geweest en vind het heel lastig om daarover te speculeren. Eigenlijk zou ik van mevrouw Beckerman willen weten wat zij van mij verlangt. Dan kan ik kijken of ik aan haar wens kan voldoen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik hoop dat dat niet van mijn interrupties afgaat. Ik heb ooit een sneer gekregen van voormalig minister De Jonge, omdat ik zo veel vragen stelde over de brandveiligheid en de veiligheid van flexwoningen. Daarom dacht ik: ik doe het nu een keer in een debat, dan kan het korter. Maar de minister vraagt nu om extra informatie. Misschien is het goed als ik over deze casus toch even een setje schriftelijke vragen indien. Laten we het op die manier doen, anders zitten we hier te lang een technisch debat te voeren.

Minister **Keijzer**:

Graag. Als het onveilig is en die onveiligheid heeft te maken met de regels die namens mij of mijn voorganger opgesteld zijn, dan moeten we het daarover hebben, en dat kan alleen als ik duidelijk heb wat mevrouw Beckerman bedoelt.

Voorzitter. Ik ga verder. Beter benutten, splitsen en hospita's. Over het splitsen hebben we het al gehad. Over de hospita en over mantelzorg- en familiewoningen gaan we het nu hebben. Wat is de status van de instructieregel? De instructieregel gaat uit van inachtneming, dus de gemeenten moeten die regel in acht nemen. Met deze formulering zorg ik ervoor dat de gemeenten in het omgevingsplan móeten regelen dat mantelzorgwoningen vergunningvrij kunnen worden gebouwd en gebruikt op het achtererf bij een woning. Dat geldt ook voor familiewoningen, zeg ik

meteen tegen mevrouw Vedder, want daar heb je dan meteen ook de pre-mantelzorg mee geregeld. Als het familie is, kan het dus ook als er nog geen daadwerkelijke behoefte aan mantelzorg is. Daarmee werkt deze bepaling dus dwingend voor de omgevingsplannen van gemeenten.

De heer Flach stelde deze vraag ook aan mij. Hiermee grijp ik natuurlijk wel in op de autonomie van gemeenten. Maar ja, soms vind ik dat je dat moet doen om iets vlot te trekken wat anders in heel veel gemeenten niet van de grond komt. Vaak niet eens uit onwil, maar omdat het bijvoorbeeld in strijd is met het bestemmingsplan/omgevingsplan of omdat vaak de ambtelijke capaciteit er niet is om het allemaal van de grond te krijgen.

Voorzitter. Dan heb ik nog dit. Er is nog aan mij gevraagd hoe ik kijk naar het slopen en verkopen van sociale woningen.

De **voorzitter**:

Voordat u daarmee verdergaat, heeft de heer Flach nog een vraag over het vorige volgens mij.

De heer **Flach** (SGP):

Het vergunningsvrij bouwen van mantelzorgunits juichen wij van harte toe. Komt daar dan nog wel enig kader voor? Want ik kan me voorstellen dat dat in een landelijk gebied veel makkelijker is in te passen dan in dichtbebouwde steden, waar iemand het in zijn tuin van 40 vierkante meter moet doen. Komen daar nog kaders voor?

Minister **Keijzer**:

Ja, uiteraard. Sowieso heb je het dan over wat het minimum aan vierkante meters is, wat er van tuinen moet overblijven, wat de eisen zijn die je stelt aan het bouwwerk, wat de consequenties zijn voor bijvoorbeeld bedrijvigheid in de buurt. Dus zeker, dat ben ik absoluut van plan.

Voorzitter. Aan mij is ook nog gevraagd over het slopen van sociale woningen. Ik ga ervan uit dat een woningbouwcorporatie alleen sloop als daar een noodzaak toe is, want waarom zou je woningen slopen die het, om het maar eens even simpel te zeggen, nog prima doen? Ik ben een groot voorstander van het beter benutten van de bestaande voorraad, ook middels renovatie. Dus als het met renovatie kan, heeft dat om allerlei redenen natuurlijk de voorkeur. Maar het moet uiteindelijk wel haalbaar zijn. Om meer inzicht te krijgen in sloop op nieuwbouw van corporaties en de potentie ervan, heb ik in de prestatieafspraken met Aedes afgesproken om onderzoek uit te voeren naar sloop en vervangende nieuwbouw. Daarbij wordt ook onderzocht wat de potentie is van het beter benutten van de bestaande

grond van woningbouwlocaties, bijvoorbeeld doordat je kunt gaan verdichten, woningen kunt optoppen of op een andere manier kunt toevoegen of splitsen. Ik verwacht dit onderzoek dit jaar en zal dit ook met u delen.

Dan heb ik nog het kopje betaalbaarheid. Dat ging over de huurstijgingen. Daar hebben een flink aantal Kamerleden het over gehad. Ik heb antwoord gegeven op de Kamervragen van NSC en de PVV; uiteraard die van de PVV. Ook gezien de klok verwijs ik daarnaar. Ik heb mij gebaseerd op wetgeving die u hier heeft aangenomen. In die vragen kunt u ook lezen dat het best wel ingewikkeld is om daar nu een ander besluit in te nemen, deels omdat het geld -- de huurpenningen -- ook gebruikt wordt voor het bouwen van nieuwe woningen en voor andere opgaven die corporaties hebben, zoals het verduurzamen en renoveren van woningen waarvan de kwaliteit onvoldoende is.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman. Dit is wel uw laatste interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter. Maar de minister maakt nu wel een gekke situatie, want die Kamervragen van PVV en NSC gingen over de huurverhoging van de middenhuur en de vrije sector. Dat zijn huurverhogingen die ingaan op 1 januari. We hebben hier in dit debat vragen gesteld over de verhoging van de sociale huur, en die gaat in op 1 juli. Voor 1 mei moeten huurders daarvoor een brief krijgen van hun sociale verhuurder. Dat betekent dat we, als we hier nog iets aan willen doen als Kamer, vrij snel zullen moeten zijn. De vorige keer dat het gelukt is om een huurbevriezing door te voeren, kwam onze motie in stemming in februari. Dus ik snap dat de minister zegt "omwille van de tijd liever niet", maar hier zit wel echt urgentie bij voor als we dat nog zouden willen. En als er zo breed signalen komen, van PVV, NSC, GroenLinks-PvdA, SP, deelt de minister het dan niet dat hier daadwerkelijk een probleem ontstaat, als je na een recordhuurverhoging vorig jaar nu weer zo'n hoge huurverhoging bij de sociale huur voorschotelt? Zeker ook gelet op het feit dat de inflatie in Nederland hoger is dan in andere landen en dat 20% van het inflatiecijfer bepaald wordt door die huurverhoging. Daarmee tref je dus niet alleen die sociale huurders, maar je ziet ook gewoon dat dit een breder probleem aan het worden is.

Minister **Keijzer**:

Op grond van het hoofdlijnenakkoord had ik een hogere huur mogen doorvoeren. Ik heb uiteindelijk afspraken gemaakt met Aedes, die de Woonbond uiteindelijk niet ondertekend heeft, om de huurverhoging te

verlagen naar 4,5%. Als je iets anders wilt, zul je ook moeten compenseren. Ik baseer me ook gewoon op het hoofdlijnenakkoord, het regeerprogramma en de opgave die woningcorporaties hebben in verduurzaming en het bouwen van nieuwe woningen. Het geld moet ook ergens vandaan komen. Dus ja, dit is de huurverhoging die er uiteindelijk staat. De afgelopen jaren is die huurverhoging uiteindelijk beperkt geweest, als je kijkt naar de verschillende percentages die voortvloeien uit de cao-loonontwikkeling of inflatie. Ik heb hier percentages staan van 0,3% in 2021, 2,6% in 2022, 1% in 2023 en 5,6% in 2024 en dan nu 4,5%. Ik ben wat dat betreft een uitvoerder van de wetgeving, zoals u die voor mij neerlegt. Zoals ik eerder in het debat, toen het ging over de huurverhoging in de middenhuur, geantwoord heb, vloeit die voort uit de Wet betaalbare huur en tot nader order van uw kant voer ik wetten uit. Daarbij zeg ik wel nadrukkelijk: je kunt niet zomaar ingrijpen in dit soort situaties, omdat je dan ook moet compenseren richting verhuurders en dat zijn in dit geval de corporaties.

Ik mag verder?

De **voorzitter**:

Van mij wel.

Minister **Keijzer**:

Van u wel, voorzitter. Dan heb ik nog twee mapjes.

De **voorzitter**:

Ik zie inmiddels wel een hand van de heer El Abassi. Voordat ik u het woord ga geven, meneer El Abassi, wil ik even het volgende bespreken met de commissie. De commissievergadering zou eigenlijk duren tot 19.15 uur. Nu hebben we het zojuist gevraagd aan de bode en het zou kunnen dat we tot ongeveer 19.30 uur in deze zaal doorvergaderen. Dan zouden we een kwartiertje extra hebben. Maar ik moet ook even kijken naar de minister of dat kan qua tijd. Is 19.30 uur prima? Ja. Dan zou het kunnen dat we die tijd waarschijnlijk nog nodig gaan hebben voor de beantwoording van de minister in eerste termijn en dat we dan de tweede termijn eventueel laten vervallen, maar dat we dan een tweeminutendebat inplannen waarin we de tweede termijn doen. Maar dan kijk ik even naar de commissie om te zien of ze daarmee kan instemmen. Ja? Dan gaan we het zo doen.

Meneer El Abassi, aan u het woord.

De heer **El Abassi** (DENK):

Ik hoor de minister verwijzen naar de wet. Ik zat te twifelen of ik hier een interruptie zou gaan plegen. Ik ben ook bang dat we hier in een discussie gaan komen waar we niet uit gaan komen. Ik zou de minister toch het volgende willen vragen. De minister verwijst wel naar de afspraken die er staan, maar ze heeft ook de belofte gedaan om twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te maken. Ze wekt ook de indruk dat zij de minister is die de woningen betaalbaar maakt, maar we zien het tegenovergestelde gebeuren. We zien woningen alleen maar duurder worden, jaar op jaar, nu twee jaren achter elkaar. Langer is de minister hier ook niet. Ik zou toch aan de minister willen vragen: wat kunnen we nu doen om te voorkomen dat die huurstijging er komt? Want we willen u helpen. Volgens mij is er zelfs een meerderheid voor. Dan moeten we snel zijn. Anders zou ik inderdaad wel het debat willen afwachten dat er straks komt, maar dan zijn we waarschijnlijk te laat.

Minister **Keijzer**:

Het is elke keer wel heel goed om met elkaar vast te stellen waar we het over hebben. We hebben drie verschillende systemen, drie deels wettelijke afspraken met woningcorporaties over sociale huur. Er zijn dus drie systemen op basis waarvan huren verhoogd mogen worden. Over de sociale huur heb ik afspraken met woningcorporaties gemaakt en die huurverhoging is uiteindelijk vastgezet op 4,5%. Daar heb ik mijn handtekening onder gezet en op grond van het hoofdlijnenakkoord had ik mogen gaan tot 6,1%. Daarom vind ik het nog steeds heel jammer dat de Woonbond er niet bijgebleven is. Voor een flink aantal huurders gaat dat leiden tot een hogere huurtoeslag; die werkelijkheid zit hier natuurlijk ook aan vast.

Bij betaalbaar bouwen heb je het over betaalbare koop en betaalbare huur. De betaalbare huur hebben we afgetopt op pak 'm beet €1.157 en betaalbare koop op iets meer dan vier ton. Vier ton is geld! Heel veel mensen starten sowieso al niet en zelfs voor mensen met middeninkomens is dat vaak te hoog gegrepen. Een van de redenen waarom de woningprijzen zo hoog zijn, is heel simpel de wet van vraag en aanbod. Er is meer vraag dan aanbod en dus stijgen de prijzen. Wat moet je daaraan doen? Zo veel mogelijk bouwen! En daar kan ik niet zo veel over zeggen.

Realiseert u zich alleen heel erg goed dat ik niet zomaar van gemaakte afspraken weg kan lopen. Ik heb gesprekken gevoerd met de Woonbond en met Aedes, de vertegenwoordiger van woningcorporaties. Ik heb met hen uiteindelijk de afspraak gemaakt om de huur met niet meer dan 4,5% te laten stijgen. Dat geld wordt gebruikt om nieuw te bouwen én om bestaand bezit te verduurzamen. Als je als politiek van mening bent dat dat een lager bedrag moet zijn, dan zul je dus ook moeten nadenken over compensatie. Zo simpel is het. Elke 0,5% huurverlaging kost de corporaties grofweg 75 miljoen structureel per jaar.

De **voorzitter**:

Meneer El Abassi met een vervolgvraag.

De heer **El Abassi** (DENK):

Een heel verhaal. Ik wil de minister toch nogmaals aangeven dat dit niet matcht met de geest waarin alles wordt uitgelegd door dit kabinet, namelijk "de zon gaat weer schijnen" en "we zorgen ervoor dat woningen weer betaalbaar worden voor iedereen". Ondertussen zien we de ene na de andere huurverhoging. Mijn collega van de SP heeft gewoon gelijk dat er een enorme inflatie is. Dat betekent dat producten duurder zijn geworden en dat mensen dus minder uit te geven hebben. En wat gebeurt er op het gebied van wonen? We maken alles maar duurder. Mensen moeten meer huur gaan betalen. Dat is toch niet uit te leggen als je kijkt naar wat er in het regeerakkoord staat?

Minister **Keijzer**:

Het lastige in deze discussie is dat je nooit in de portemonnee van een individuele huurder kan kijken. De lonen zijn namelijk ook gestegen. Aanzienlijk ook! Maar er zijn ook huurders die geen baan hebben en daar pakt het dan weer anders uit. Je kunt ook niet zeggen "hoe pakt het nou in een situatie uit?", want de huurtoeslag is ook weer deels afhankelijk van het inkomen van mensen. Dus ja, de huurverhoging is best hoog. Maar tegelijkertijd staan daar een loonsverhoging en een hogere huurtoeslag tegenover.

Voorzitter. Dit zal ook de heer El Abassi zich moeten aantrekken: uiteindelijk kun je niet zomaar een greep doen in de kas van woningcorporaties. Want dat is wat je doet als je de huur nu verlaagt zonder die verlaging te compenseren. Dat zul je moeten compenseren, want zoals ik net aangaf, is 0,5% huurverlaging structureel 75 miljoen euro per jaar. Het betekent dus dat de woningcorporaties minder in kas zouden hebben -- we hebben er aan het begin van de avond tijd aan besteed -- om nieuwe huurwoningen te bouwen. Ze hebben dan ook minder geld in kas om woningen te isoleren. Maar ze hebben ook minder geld in kas om iets te doen aan de schimmelproblematiek en achterstallig onderhoud.

Dus ja, zoals het bij u thuis in uw eigen portemonnee is, is het uiteindelijk hier ook. Je zult uiteindelijk de tering toch naar de nering moeten zetten en als je meer of minder wilt uitgeven, zul je moeten nadenken over hoe je dat dekt. Dat geldt hier ook voor.

De **voorzitter**:

Er is nog een interruptie van de heer De Hoop. Zijn laatste.

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

Ik wil even voortborduren op dit punt, want ik voel heel veel voor de suggesties die van mevrouw Beckerman komen. In 2021 werden uitgaven geloof ik gedekt uit een deel van de verhuurderheffing die er toch nog was. Toen is er voor een huurbevriezing gezorgd. Als je nu vooruitkijkt naar 2026, zul je bij de Voorjaarsnota zo meteen al iets moeten doen. Ik doe dan ook een oproep aan de minister. Als u echt wilt kijken naar die matiging, dan zou u ook kunnen kijken naar de ATAD of de vpb. Dat zijn mogelijkheden om die kosten voor een deel te dekken. Er zijn dus echt wel mogelijkheden die de woningbouwcorporaties meer lucht geven, zodat je wat kunt doen voor huurders. Ik hoor graag van de minister of zij bereid is daar serieus naar te kijken. We hebben de afgelopen jaren echt exorbitant hoge huurstijgingen gezien en nu zien we dat de inflatie mogelijk weer hoog wordt. De lonen volgen de inflatie, dus dat gaat echt weer gevolgen hebben voor de portemonnee van huurders. Ik zou een dringende oproep aan de minister willen doen om daar ook op die manier naar te kijken.

Minister **Keijzer**:

Eigenlijk niet, voorzitter. Ik heb een hoofdlijnenakkoord meegekregen waarin staat dat ik tot 6,1% mag gaan. Ik heb dat weten af te toppen op 4,5%. Daar heb ik ook voor getekend, mij gesteund wetend door de vier partijen die het hoofdlijnenakkoord gesteund hebben. Ik zou wel heel makkelijk omvallen als ik hier nu ter plekke zeg: laat maar zitten. Ik heb daar mijn handtekening onder gezet.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Minister **Keijzer**:

Dan heb ik nog stikstof en een rapport van een VN-rapporteur over de Tweebosbuurt. Volgens mij is daar door mijn voorganger een reactie op gestuurd. Daar heb ik niet zo heel erg veel aan toe te voegen.

Even zien. Dan heb ik nog een mapje stikstof. Hier zit ook niet veel meer in. O, dat zijn overige vragen. Oké, dan doe ik eerst stikstof. Tot 18 december was stikstof niet zo'n probleem voor het realiseren van woningbouwlocaties.

Dat is gewoon een feit. Dat is meerdere keren gefactcheckt en dat is gewoon zo. Toen kwam 18 december de uitspraak van de Raad van State, op basis waarvan er een verbod kwam op intern salderen. Inmiddels hebben we een uitspraak van de rechter in de zaak van Greenpeace. Die twee bij elkaar zijn gewoon een probleem, voor woningbouw, voor Defensie-oefenterreinen, voor infrastructuur, voor de industrie en voor de luchtvaart.

Wij gaan in een ministeriële commissie heel goed kijken hoe we hiermee omgaan, op de korte termijn en op de lange termijn. Volgende week hebben wij in het kader van die commissie de eerste officiële bijeenkomst hierover. Maar uiteraard wordt er nu ook al nagedacht over wat dit betekent voor Nederland. Mij moet toch wel een klein beetje van het hart dat, toen ik las dat Greenpeace dit "een overwinning voor de natuur" noemde, ik dacht: ja, voor de natuur zoals wij die in dit land vastgesteld hebben. Daar heb je mee te dealen; dat is een werkelijkheid die een feit is. Maar als dat zou betekenen dat Nederland dermate maatregelen moet gaan nemen dat er een heleboel eigenlijk gewoon ook stukgaat, dan is dat wel een hard gelag voor alle mensen die daarbij betrokken zijn.

Maar wij zitten in een kabinet om problemen op te lossen in dit land en dat gaan wij met z'n allen gewoon doen. Alle betrokken ministers, of je nou verantwoordelijk bent voor LNVN, IenW, VRO, Economische Zaken, staan met z'n allen aan de lat en ook de minister-president voelt zich betrokken bij dit onderwerp. De analyse die je hebt kunnen lezen dat Nederland nu toch wel redelijk op slot zit, is denk ik correct.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis was eerst. Daarna kom ik bij u, meneer Vijlbrief.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Over een halfuur, dus!

(Hilariteit)

De **voorzitter**:

Er is nog maar één interruptie van de heer Grinwis, dus dat scheelt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Die stikstofcrisis duurt al veel langer! Wanneer de minister treurt over het feit dat Nederland 25 jaar geleden 162 Natura 2000-gebieden heeft aangewezen, waaronder ook hele kleine stukjes hoogveen die elders in Europa nog worden afgegraven, voel ik met haar mee. Maar daar lossen we nu de crisis niet mee op. We zullen nu moeten handelen. Ik wens deze minister en ook dit kabinet veel daadkracht toe. Mijn vraag nu -- we gaan er geen stikstofdebat van maken -- is heel eenvoudig. Volgens mij wil het kabinet nog voor het voorjaarsreces een brief sturen met een eerste reactie op de diverse uitspraken van de Raad van State. Mijns inziens zijn die nog veel impactvoller dan de uitspraak van gisteren. Is de minister bereid om een inventarisatie te maken van, of een eerste inzicht te geven in de gevolgen van die uitspraken voor woningbouw, voornamelijk die van de Raad van State over intern salderen? Tot nu toe was namelijk de stelling dat stikstof voor woningbouw nog wel het kleinste probleem is. Slechts 10% tot 25% van de projecten heeft daar last van, maar het meeste kan doorgaan. Maar ik wil wel weten wat met deze uitspraak de gevolgen zijn voor woningbouw, ook indachtig het intern salderen waarmee hier in Den Haag, aan de kust en bij twee duingebieden, de afgelopen jaren volgens mij best wel veel is opgelost. Hoe moet het dan bijvoorbeeld verder in het westen van het land, waar honderdduizenden woningen moeten worden bijgebouwd? Dus ik ben heel benieuwd of de minister bereid is daar aandacht aan te besteden in die brief die breder vanuit het kabinet zal worden verstuurd.

Minister **Keijzer**:

Ik zou het niet kies vinden om vooruit te lopen op hetgeen wij in de ministeriële commissie gaan doen. Morgen wordt die officieel ingesteld en dan gaan we met elkaar ook een opdracht formuleren. Natuurlijk gaan we beginnen met het in beeld brengen van de consequenties voor alle functies waar ik het net over had. Dat geldt voor woningbouw, voor alles wat er moet gebeuren op het gebied van defensie, voor onze nationale veiligheid, voor onze industrie, waar heel erg veel mensen niet zoals wij het geld verdienen met praten en achter laptops zitten, maar met het werken met hun handen, voor de luchtvaart; al die verschillende aspecten zullen natuurlijk ook in beeld gebracht gaan worden. Maar wanneer je dat weet, moet je vervolgens bedenken wat dat betekent voor zowel nationale als Europese wetgeving.

Dus ik voel me zeer betrokken bij dit onderwerp, omdat ik het ook gewoon belangrijk vind dat wij in Nederland kunnen blijven wonen, werken, recreëren en dat we ook van de natuur kunnen blijven genieten. Er ligt gewoon een gigantische opdracht voor ons allemaal. Ik ga dus zeker kijken wat de consequentie is voor woningbouw, maar ik hoop dat u mij toestaat voorzichtig te zijn met eigen toezeggingen over wat er uit die ministeriële commissie komt. Dan lijkt het namelijk net alsof ik een eigenstandige positie heb in die commissie, maar zo is het niet. We gaan dit echt met elkaar doen, want het heeft op velerlei vlak consequenties.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb een puntje van orde. Vanochtend hebben we een debat gehad met de collega-minister van LNVN. Die heeft gezegd dat nog voor het voorjaarsreces een brief door het kabinet wordt gestuurd met daarin een reactie op de rechterlijke uitspraken. Daarom vraag ik om een toezegging om in die brief aandacht te besteden aan dit aspect. Is er een eerste indicatie over woningbouw te maken?

Minister **Keijzer**:

Aandacht kan ik er altijd aan besteden. Ik vind het gewoon heel lastig om heel concreet te zijn over wat we daar dan in gaan opnemen, want dat kan ik op dit moment nog niet overzien. Ik deel de zorg om de consequenties voor de woningbouw, specifiek vanuit mijn verantwoordelijkheid voor volkshuisvesting, maar als coördinerend minister voor ruimte heb ik die zorg ook voor al die functies. Want woningbouw zonder wegen en spoor daarnaartoe of zonder plekken om te werken, gaat hem ook niet worden. Dat is ook waarom ik mij hier bijzonder bij betrokken voel.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik dank de minister voor haar heldere antwoord. Nu even over haar bezoek in Brussel aan de Eurocommissaris, die we nog kennen. Over dat bezoek zei de minister van tevoren: ik wil de balans in de huidige wetgeving terugbrengen. Haar voornaamste boodschap zou zijn: hoe zorgen we ervoor dat de woningnood wordt opgelost en dat de natuur de plek krijgt die deze verdient? Ik neem aan dat de minister hier wél wat over kan zeggen, over wat zij daar heeft besproken en wat daar uitkwam. Dat is namelijk haar portefeuille.

Minister **Keijzer**:

Ja, dat kan ik zeker en dat liet ik net al even doorschemeren toen ik het had over "de natuur zoals wij die hebben aangewezen"; quote, unquote. Dat was letterlijk wat ik net zei. In onze wet- en regelgeving is het nu zo geregeld dat de natuurgebieden, de Natura 2000-gebieden, en alles wat daaromheen hangt, boven alles staan. Die moeten eerst een bepaalde staat bereikt hebben voordat je mag nadenken over het bouwen van huizen, het aanleggen van bedrijventerreinen, het bouwen van fabrieken en het aanleggen van oefenterreinen voor Defensie; noem het allemaal maar op. Ik vind dat eigenlijk vrij bijzonder, want politiek gaat over belangenafweging. Die belangenafweging is er niet meer. Wat we eigenlijk met elkaar moeten zien te bereiken, is dat je weer een belangenafweging kunt maken. Nou, dit

gesprek heb ik in Brussel gevoerd met de voorzitter van de EVP-fractie, omdat mijn politieke smaldeel daar deel van uitmaakt, en met drie Eurocommissarissen.

Voorzitter. Het is niet netjes om verslag te doen van dat soort gesprekken, maar in de opdracht die de voorzitter van de Europese Commissie in de mission letter heeft neergelegd bij de verschillende Eurocommissarissen, staat heel nadrukkelijk: kom tot simplification, kom tot vereenvoudiging. In mijn tekst is dat: kom tot deregulering. Kijk bijvoorbeeld naar de discussie die nu in Duitsland gevoerd over de industrie daar en hoe wetgeving daarop ingegrepen heeft. We zullen maatregelen moeten nemen; laat ik daar glashelder over zijn. Ik heb er wel vertrouwen in dat het nu een moment is om daar op een positieve manier een keer het gesprek over te voeren.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Voorzitter, ik moet er even over nadenken. Het is 19.21 uur. Ik denk dat ik hierover een set nadere schriftelijke vragen ga stellen. Ik begrijp wat de minister zegt, maar het antwoord is niet geheel duidelijk en ik begrijp ook waarom. Ik zal dus wat nadere vragen stellen. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Minister **Keijzer**:

Het is gewoon niet chic -- de heer Vijlbrief weet dat als geen ander -- om verslag te doen uit gesprekken. Ik kan alleen vertellen wat mijn conclusie geweest is. Voor de rest zult u de brief moeten afwachten die door de minister van LVVN is toegezegd -- u hoorde het net allemaal van de heer Grinwis -- over de activiteiten die wij als ministeriële commissie met elkaar gaan ondernemen. Daar zullen we ook verslag van doen. U hoort het al aan mijn stem: het is wel wat waar we nu met elkaar in zitten. Goed.

Voorzitter. Dan heb ik nog een paar vragen. De heer Flach vroeg mij nog naar de herziening van de hypotheekrenteaf trek. Daar hebben we al meerdere debatjes over gehad en daar wil ik graag naar verwijzen.

Dan de discussie over de startershypotheek van 40 jaar. Volgens mij is daarover een motie van de heer Flach aangenomen. Nee, hier staat "Flach", maar het was de heer De Groot. Ik zat al te denken ... Heel scherp van u op dit tijdstip nog, meneer De Groot, zeg ik via de voorzitter. Dit zal ik binnenkort bespreken met het Platform hypotheek en ik ga u daarover informeren in het tweede kwartaal.

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is uitgesteld. Binnenkort stuur ik een brief aan de Kamer waarin ik verder uitleg wat er aan de hand is en wanneer ik naar verwachting het fonds ga lanceren.

Voorzitter. Dan vroeg de fractie van de BBB nog nadrukkelijk aandacht voor het bouwen in de regio en noemde daarbij met name Limburg Centraal, de plannen van de provincie Limburg om in de buurt van de stations te gaan bouwen. Die zijn zeker interessant, dus daar ga ik absoluut de komende tijd naar kijken.

Voorzitter. Dan tot slot, helemaal als laatste, vroeg de fractie van de PVV aan mij hoe het zit met het verbod op voorrang voor statushouders en het schrappen van de taakstelling. Ik ben druk bezig met de vormgeving daarvan. Deze twee zijn juridisch niet zo ingewikkeld, dus puur wetstechnisch heb je dat zo geregeld, maar daar hangt nog wel wat aan vast, waaronder de inburgering. Daar heb ik dus ook de staatssecretaris van Justitie voor nodig, want die is daarvoor verantwoordelijk. We moeten dit in het kabinet nog met elkaar gaan bespreken, maar als dat positief verloopt, kan ik het voorstel over het verbod op voorrang al heel snel richting de ministerraad en als vervolgstap het hele gebeuren richting de Raad van State sturen. Uiteraard moet ik hier ook het gesprek over voeren met gemeentes, want voor hen heeft het uiteraard ook consequenties.

Ik dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank aan de minister voor de uitvoerige beantwoording. Ik zie dat mevrouw Vedder nog een vraag heeft. Dan gaan we die eerst horen voordat ik naar de toezeggingen ga.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik had nog een vraag gesteld over de problematiek rondom dakloosheid en het leidend maken van de ETHOS Light-definitie over dakloosheid in de maatregelen daaromtrent. Daar heb ik geen antwoord op gehad.

Minister **Keijzer**:

Ik zie hem hier wel voor mij liggen. Excuus, ik had hem overgeslagen. Het belang van de ETHOS Light-definitie wordt gezien en het ministerie van VWS financiert de toepassing van die definitie. We willen alleen wel voorkomen dat vanuit het Rijk een methode gaat worden voorgeschreven, want het zijn de gemeenten die er uiteindelijk mee moeten werken en die moeten zelf hun analyse kunnen maken. Dus hier laat ik graag de ruimte aan gemeenten.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik ben wel een klein beetje in verwarring. Waar zit 'm de methode dan in? Bij mijn weten gaat het vooral over de definitie van wanneer je mensen als dakloos beschouwt. Die definitie zou breder gehanteerd moeten worden dan alleen voor mensen die op dat moment daadwerkelijk geen dak boven hun hoofd hebben, namelijk ook voor die andere categorieën die ik beschreef. Dat kan volgens mij gewoon als standaard meegenomen worden in al het beleid dat ziet op dakloosheid, toch?

Minister **Keijzer**:

Dit is een onderwerp dat u volgens mij veel beter kunt bespreken met de staatssecretaris die over dit onderwerp gaat. Daar hoort dit onderwerp thuis. Toen we plenair vergaderden en daar met z'n tweeën stonden, is het hier ook uitgebreid over gegaan. Wat ik doe, is in de Wet regie een voorrangregeling opnemen en woningen toevoegen. Deze discussie hoort echt thuis in een debat met staatssecretaris Maeijer, uit mijn hoofd gezegd.

De **voorzitter**:

Dan is er nog een vervolgvraag ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nou nee, ik heb nog een vraag die is blijven liggen, ook over dak- en thuislozen.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Maar ik heb wel een vervolgvraag. Het is de laatste; dat beloof ik. Die ETHOS Light-definitie is dus geen onderdeel van die voorrangregeling. Kan dat dan?

Minister **Keijzer**:

U overvraagt mij. U overvraagt mij echt. Ik regel in een wet dat er een voorrangdefinitie geregeld wordt, maar de inhoud van het beleid ligt bij de staatssecretaris van VWS. Dat is geen onwil of zo, want ik snap het belang van goed omgaan met dakloze mensen wel, maar ik moet ook een klein beetje voorkomen dat ik over alles ga. Dat wordt toch wel een dingetje.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Er is ook een vraag van mij over dak- en thuislozen blijven liggen. Die koppel ik er, met uw welnemen, dus gelijk even aan vast. Ik snap de hybride verantwoordelijkheidsverdeling tussen het ministerie van VWS, de gemeenten, die primair verantwoordelijk zijn, en het ministerie van deze minister. Maar er zijn bij de Woontop geen afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare groepen als dak- en thuislozen. Is de minister niet toch bereid om hier samen met haar collega nog een inspanning op te verrichten, zodat ook over de huisvesting van dak- en thuislozen, net zoals op andere terreinen, duidelijke afspraken worden gemaakt?

Minister **Keijzer**:

Dit debat heb ik ook eerder met mevrouw Beckerman gehad. Ik ben verantwoordelijk voor volkshuisvesting. Daarin zitten allerlei verschillende groepen mensen. In de Wet versterking regie volkshuisvesting zit een voorrangsregeling. Daarin zitten mensen uit de maatschappelijke opvang, ex-gedetineerden, ouderen, daklozen en noem het allemaal maar op. Ik probeer mijn leven toch enigszins hanteerbaar te houden en de beleidsverantwoordelijkheid voor die verschillende onderwerpen bij mij collega's te houden. Dat doe ik om twee redenen: ik wil niet grasduinen in een ander zijn portefeuille en ik probeer te voorkomen dat ik echt overal over ga. Dus vandaar mijn terughoudendheid -- dat is het toch een klein beetje -- hierover. Maar misschien kunt u schriftelijke vragen stellen, meneer Grinwis. Ik kan het niet mooier maken. Maar misschien -- voordat we weer schriftelijke vragen krijgen! -- is het volgende nog een oplossing. Bij de Wet versterking regie volkshuisvesting, die we wat mij betreft heel snel gaan behandelen, zullen we het hier vast over hebben. Dan zal ik zorgen dat ik tot de tanden gewapend ben. Zullen we dat dan maar afspreken?

De **voorzitter**:

Dank. Dan geef ik nu het woord aan de heer De Hoop voor de tweede termijn.

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

Voorzitter. Ik zou graag een tweeminutendebat aanvragen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. We hadden als commissie al besloten dat we de tweede termijn tijdens dat tweeminutendebat gaan doen, niet nu.

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

Ik had beloofd om te noemen dat de kalender van de woningzoekenden die mensen dinsdag hadden meegenomen, er nog is voor de mensen die hem nog niet hadden gehad. Ik had beloofd dat te zeggen in de tweede termijn, dus dat wilde ik toch nog even genoemd hebben.

De **voorzitter**:

Oké, bij dezen. Top.

Dan doe ik nog snel de toezeggingen. Er is een tweeminutendebat aangevraagd door het lid De Hoop.

- De minister geeft in het derde kwartaal een update over de motie van het lid Grinwis over de indexatie van de WWS-tabel.
- De minister gaat in het tweede kwartaal een brief sturen over een hypotheek van 40 jaar voor starters. Dat is een toezegging aan de heer Flach.
- De minister gaat met betrekking tot bezwaarprocedures een onderzoek laten uitvoeren naar het verlofstelsel.

Ik heb hierover nog een vraag aan de minister. Gaat zij hierover schriftelijk rapporteren aan de Kamer? Zo ja, wanneer?

Minister **Keijzer**:

Er komt een brief naar de Kamer waarin ik reageer op dat Rli-rapport. Daar zal het in staan.

De **voorzitter**:

Heeft u daar ook een termijn bij?

Minister **Keijzer**:

Die brief is op een haar na gevuld, dus die komt snel, binnen een paar weken. Nu ik toch de microfoon aan heb staan: ik ben nog vergeten "dank je wel" te zeggen tegen de SGP-fractie. Ik ga het met aandacht lezen.

De **voorzitter**:

Er is nog één toezegging.

- De minister zegt toe te gaan kijken naar hoe het uitpanden naar aanleiding van de Wet betaalbare huur wordt geregistreerd.

Ik ga ervan uit dat dat schriftelijk gaat gebeuren. Welke termijn kunnen we daaraan koppelen?

Minister **Keijzer**:

Dat loopt mee in de brief van eind maart.

De **voorzitter**:

Prima. Dank u wel. Dan sluit ik bij dezen de vergadering.

Sluiting 19.33 uur.