

## Uitkomsten van de Woontop en de stijging van de huren

Uitkomsten van de Woontop en de stijging van de huren

Aan de orde is het **debat over de uitkomsten van de Woontop en de stijging van de huren**.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is het debat over de uitkomsten van de Woontop en de stijging van de huren. We beginnen met de eerste termijn van de Kamer. De leden krijgen vijf interrupties. De eerste spreker is de heer Grinwis van de fractie van de ChristenUnie.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Voorzitter, dank u wel. Thuis geven in tijden van woningnood, dat is de missie van deze minister, van deze Kamer en van mij. Dit debat over de grootste nood van heel veel landgenoten is wat mij betreft niet bedoeld om elkaar te overtoepen, te overbieden of te overschreeuwen, maar om een thuis voor woningzoekenden dichterbij te brengen, want iedere dag zonder een woning waarin je thuis kunt zijn, wordt er een leven uitgesteld.

Een paar weken terug kregen we een scheurkalender van woningzoekenden. Inmiddels zijn we aanbeld bij woensdag 12 februari. Vandaag staan Lara van 12 jaar en haar moeder Vicky van 42 centraal. "Ik woon noodgedwongen met mijn dochter bij haar vader en de situatie is onhoudbaar", zo klinkt hun noodkreet in deze scheurkalender, de minister welbekend. Voor hen, voor Lara en Vicky, en voor de vele andere honderdduizenden woningzoekenden hield de minister een Woontop en voeren we dit debat.

Voorzitter. De neuzen van bouwers, vergunningverleners en verhuurders moeten dezelfde kant op. Allemaal de schouders eronder. Wat dat betreft was de Woontop een goede zet. Er is commitment van bijna alle partijen, ook voor heikele kwesties zoals twee derde betaalbaar en daarvan 30% sociaal. Daarvoor een pluim. Maar natuurlijk zijn er ook kritische noten te kraken en zoals het hoort vanuit Zijner Majesteits loyale oppositie, kraak ik die graag.

Allereerst het proces. Laat ik daar kort over zijn, met een paar citaten van deelnemers. "Lelijke doelpunten zijn ook doelpunten", "onder stoom en kokend water", "tal van cruciale disclaimers". Er is echter een grotere makke, en daar gaat mijn tweede punt over: een ontbrekende probleemanalyse. Want aan wie ligt het woningtekort nu eigenlijk? Het is immers opmerkelijk: de bouwers willen bouwen, de gemeenten willen vergunningen verlenen, de corporaties willen investeren en toch lukt het maar niet. Het heeft echt te maken met systeemfouten in onze volkshuisvesting, systeemfouten die een verboden onderwerp waren op de Woontop: stikstof, hypotheekrenteaftrek, leennormen, netcongestie, winstbelasting voor corporaties, grondbeleid. De staatssecretaris van Belastingen, de minister van Landbouw, de minister van Energie: allemaal drukten ze hun snor. En daardoor konden er geen afspraken worden gemaakt op die onderwerpen. Alsof je in een leuke boot

gaat zitten vergaderen over het aantal reddingsvesten en ondertussen blijft hopen met slechts een vingerhoedje.

Waarom waren er verboden onderwerpen, minister? Erkent de minister dat zonder systeemdissussies het bij pleisters plakken blijft? Erkent de minister dat aanpassingen in de fiscale sfeer nodig zijn? Ik had het de afgelopen weken al over box 3, maar er kwam in de tussentijd een vanuit woonperspectief best wel bizarre brief van de staatssecretaris van Financiën naar onze Kamer zonder merkbare invloed van deze minister. En over het h-woord zal ik maar niets vragen. Erkent de minister dat de laatste stikstofuitspraak van de Raad van State als een zwaard van Damocles boven de vergunningverlening hangt en dat er een structurele oplossing nodig is waarbij niet de kool en de geit gespaard kunnen blijven worden? Wat is volgens de minister nou precies de impact van deze uitspraak van de Raad van State voor de woningbouw? Pleit de minister in de ministeriële commissie voor een bronaanpak waarmee emissies met, zeg, 50% worden teruggebracht en voor gericht natuurherstel, zodat de vergunningverlening weer vlot wordt getrokken?

Het ergste is nog wel dat dakloosheid ook een verboden onderwerp was. Ik vind dat onvoorstelbaar. Ik hoor nu protest uit vak K, voorzitter. Dat gaan we dan zo meteen terug horen, maar ik gooi nu even een bommetje. Het pijnlijke gevolg van de wooncrisis kwam niet aan bod. Minister, wanneer gaat het kabinet zijn verantwoordelijkheid nemen in het bestrijden van de dakloosheid?

Dan mijn derde punt. Betaalbare woningbouw kost geld. Daar zit wel een beetje de achilleshiel. In de jaren zeventig en tachtig ging tot wel 7% van de rijksbegroting naar volkshuisvesting. Omgerekend naar nu is dat meer dan 30 miljard euro. Dan zijn we nu toch maar een beetje aan het rommelen in de marge terwijl je als je een doelstelling hanteert van twee derde betaalbaar bereid moet zijn om fors te investeren, ook met publiek geld. Anders is die doelstelling een wassen neus, of, erger, kan die zelfs een obstakel worden.

Momenteel hebben we al te maken met netto 1,6 miljard euro aan onrendabele toppen. Om rond te rekenen zijn die over de schutting naar gemeenten gegooid. Dat zijn niet alleen de gemeenten, maar ook de bouwers beu. Het gaat hier gewoon om een kwestie van betrouwbaar bestuur. Gemeentelijke zwembaden en bibliotheken kun je immers maar één keer sluiten, wat al gebeurt om het ravijnjaar 2026 te overleven. Het wordt dus erop of eronder bij de Voorjaarsnota. Zonder extra geld voor gemeenten komen wijken als Reevedelta bij Kampen, 4.000 woningen, of Stougjeswijk bij Oud-Beijerland, 2.500 woningen, niet van de grond, en dan storten de afspraken van de Woontop als een kaartenhuis in elkaar. Erkent de minister dat als het Rijk afspraken niet nakomt, gemeenten, bouwers en corporaties dat ook niet hoeven? Gaat de minister dus keihard strijden voor extra geld bij de Voorjaarsnota voor deze onrendabele toppen?

Dezelfde vraag voor woningcorporaties. Ook zij kennen grote onrendabele toppen en investeren hun ondergang tegemoet. Wat vindt de minister van het idee om de herbestedingsreserve voor corporaties weer in ere te herstellen?

Ten slotte over de harde plancapaciteit. Hoe gaat de minister tot een eenduidige definitie van plancapaciteit komen en hoe gaat zij daarop sturen? Hoe gaat ze sturen op provincies die achterblijven bij die eenduidige plancapaciteit en soms torenhoge cijfers presenteren terwijl het allesbehalve hard is?

Tot zover in deze eerste termijn, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we verder met de volgende spreker. Dat is mevrouw Beckerman, SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Goeiemiddag. Een acuut tekort van ruim 400.000 woningen. De woonlasten in Nederland die tot de hoogste in Europa behoren. Jonge huurders die de helft van hun inkomsten kwijt zijn aan wonen. Andere jongeren die nog steeds bij hun ouders op zolder zitten. Gezinnen en ouderen die geen kant op kunnen. En de gemiddelde nieuwbouwwoning kost inmiddels een half miljoen. De wooncrisis is gigantisch. Sommigen worden slapend rijk, anderen slapen op straat, slapen bij hun ouders op zolder, slapen in een ziekmakende schimmelwoning of liggen wakker van weer een nieuwe huurverhoging. We gaan deze wooncrisis alleen oplossen met fundamentele andere keuzes: wonen zonder winst.

Een acuut onderwerp voor vandaag is het debat over de huurverhogingen. De wooncrisis is een betaalbaarheidscrisis. Vorig jaar zagen we een recordhuurverhoging, de hoogste in 30 jaar tijd. Dit jaar zien we opnieuw dat de huren hard stijgen. Per 1 januari mochten de middenhuren al met 7,7% omhoog en per 1 juli dreigt voor sociale huurders weer een huurverhoging tot 5%. De tribune zit vol met mensen die dat niet meer kunnen betalen en hun verhalen met ons deelden. Het is nu erop of eronder. Want als we willen dat dit stopt, dan hebben we nog maar kort de tijd.

In 2021 lukte het op 9 februari om een SP-motie aangenomen te krijgen om de huren te bevriezen. We kunnen niet wachten, huurders kunnen niet wachten. De grootste partij hier beloofde voor de verkiezingen: wij verlagen de huren met 20%. NSC maakte bestaanszekerheid tot speerpunt van de campagne. Wat gaat het worden? Wij hebben een motie voor huurbevriezing al ingediend. Ze komt volgende week dinsdag in stemming. Wat gaat u doen? Komen mensen straks thuis van het boodschappen doen met tranen in de ogen omdat de prijzen zo bizar hoog zijn om dan thuis op de mat een brief te vinden dat de huur weer omhooggaat, met de groetjes van de coalitie? Of zetten we huurders op één? De uitkomsten van het kiezersonderzoek zijn duidelijk. 71% van de kiezers wil dat de Tweede Kamer nu ingrijpt, zelfs een meerderheid van de VVD-kiezers.

Voor de SP is het duidelijk dat we deze wooncrisis alleen gaan oplossen met fundamenteel andere keuzes. Jaren van wonen zien als markt hebben ons in deze diepe crisis gestort. We gaan dit alleen oplossen als we kiezen voor wonen zonder winst. We hebben in Nederland een hele lange traditie van goede volkshuisvesting. Maak dat weer groot. Bouw en vind betaalbare sociale huurwoningen voor lage en middeninkomens. Maar die fundamentele keuzes zien we eigenlijk vandaag nog niet terug.

Laten we het hebben over grond. Gemiddeld 60% van de prijs van een nieuwbouwwoning komt door de grondprijs. Daar worden gigantische winsten mee gemaakt. Ondertussen zien we dat het voor corporaties steeds moeilijker is om betaalbare plekken te vinden, en is het voor groepen mensen die zelf als vereniging, als coöperatie woningen zonder winst willen bouwen vaak onmogelijk. Een simpele vraag aan de minister: hoeveel publiek geld dat zij nu heeft voor de aanpak van de wooncrisis komt straks netto terecht bij grondeigenaren? Is de aanpak van hoge grondprijzen straks niet te laat?

Terwijl de fundamentele keuzes vooruit worden geschoven, zijn de plannen die de minister wel maakt deels gebouwd op drijfzand. Gemeenten en corporaties moeten een groot deel van de plannen voor betaalbare woningen betalen. Elk jaar moeten gemeenten ruim 800 miljoen bijleggen, maar op diezelfde gemeenten bezuinigt dit kabinet hard. We zagen de berichten al; het lijkt erop dat daar geen verandering in komt. Een simpele vraag aan de minister: hoe gaat dit werken? Je bezuinigt als kabinet volgend jaar 2,3 miljard op gemeenten, maar je verwacht ook dat ze meer gaan doen om betaalbare woningen te bouwen.

Een gevolg van die hoge grondprijzen en onvoldoende geld is dat corporaties op zoek gaan naar plekken waar ze wel grond hebben en dan met onnodige plannen komen om mensen uit hun huis te slopen. Vorig jaar zijn er 11.800 woningen gesloopt en tot 2035 gaan er volgens de plannen van de minister nog 93.000 sociale huurwoningen gesloopt worden. In het vorige debat haalde NSC terecht de Tweebosbuurt aan. Daar is geen buurt gesloopt, maar een gemeenschap. Maar ik zou ook willen zeggen: de Tweebosbuurt is nu. Ook nu voert de SP met huurders overal in Nederland actie tegen sloop. We zitten midden in een wooncrisis en het is bizar om met zulke tekorten zo veel te slopen. Er staan fantastische architecten klaar die zeggen: laat ons deze buurten opknappen en er extra woningen aan toevoegen. Dat is ook nog eens duurzamer. Een simpele vraag aan de minister: wil ze stoppen met onnodige sloop? Wil ze zorgen dat architecten de mogelijkheid krijgen deze woningen en leegstaande gebouwen juist te gaan verbeteren? Mijn allerlaatste zin: maak de volkshuisvesting weer groot. Nederland kan het en dat moeten we opnieuw gaan doen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. We komen bij de volgende spreker: mevrouw Wijen-Nass van de BBB.

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

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Het is geen geheim dat er een enorm woningtekort is en dat deze coalitie in het hoofdlijnenakkoord het oplossen van de woningcrisis een absolute topprioriteit noemt. Iedereen kent wel iemand die een woning zoekt en die niet kan vinden. Als commissie hebben we onlangs ook een kalender gekregen over woningzoekenden; daar staat voor elke dag een andere woningzoekende in. Dan zie je pas hoe urgent het probleem is en hoeveel verschillende soorten mensen op zoek zijn naar een woning.

Ik zou graag een aantal dingen aan de minister willen meegeven, te beginnen met de Woontop, waarbij ik zelf overigens aanwezig ben geweest. De afspraken van de Woontop bieden wat mijn fractie betreft een stevige basis voor het aanpakken van de woningnood. Ik zag die dag een minister die wil doorpakken en die die 100.000 woningen per jaar gewoon wil halen. Dat zou een prestatie zijn, want het lukt al jarenlang niet om meer dan 80.000 woningen per jaar te bouwen.

Voorzitter. Ik wil nog aandacht vragen voor de regio. Het valt mij op dat bijna alle grootschalige woningbouwlocaties zich bevinden in de Randstad, terwijl in de regio ook genoeg plek is en daar ook best wel wat initiatieven zijn. Denk aan het project Limburg Centraal. Ook die plannen bieden kansen om bij te dragen aan het oplossen van de woningcrisis en zijn heel belangrijk als het gaat om Elke regio telt! We willen namelijk dat onze jongeren kunnen blijven wonen in de regio waar ze vandaan komen en niet dat ze noodgedwongen moeten vertrekken naar stedelijk gebied. Afgelopen week heb ik bij het debat over de staat van de volkshuisvesting een motie ingediend, die gelukkig door deze Kamer is aangenomen. Ik ben blij met het brede besef wat betreft een sterke regio.

We vinden het ook heel belangrijk om de kansen optimaal te benutten om op te toppen, te splitsen, woningen te delen, om bedrijfspanden en agrarische gebouwen om te vormen en om in te zetten op hospitaverhuur. Ik ben heel benieuwd of de minister kan aangeven welke concrete stappen gezet worden om die potentie maximaal te benutten en welke belemmeringen worden weggelaten. Ik ben ook benieuwd wat de stand van zaken is met betrekking tot mijn eerdere motie over hospitaverhuur inzetten voor daklozen.

Mevrouw de voorzitter. Dan de vakantiewoningen. Ik wil de minister bedanken voor het snel oppakken van mijn aangenomen motie over vakantieparken. Ik vind het wel jammer dat er vanuit gemeenten best wat verzet komt tegen de oproep van Den Haag om voor nu niet handhavend op te treden tegen mensen die wonen in een vakantiewoning. Want waar moeten die mensen nu naartoe? Ik krijg heel erg veel berichten van mensen die helemaal klem zitten en zich enorme zorgen maken dat ze hun woning uitgezet worden. Dat wil ik nogmaals bij de minister onder de aandacht brengen. Ik ben benieuwd of de minister mogelijkheden ziet om gemeenten aan te sporen om niet te handhaven zolang er niet meer duidelijkheid is.

Dan wil ik toch wel eventjes vooruitlopen op de Wet regie, mevrouw de voorzitter. We kijken als BBB-fractie namelijk heel erg uit naar de behandeling van de Wet regie. Ik denk echt dat we nog concrete verdere stappen kunnen zetten om die 100.000 woningen per jaar te kunnen halen. Een van de meest gehoorde problemen — die hoor ik zelf althans het meest — rondom de bouw van de nieuwe woningen is het traject van procedures rondom de bouw. Daarin heb je eigenlijk drie fases, zeg maar. Fase 1 en fase 2 zitten bij de gemeenten. Als die vergunning vervolgens eenmaal is verleend, komt de derde fase. Dan komt de procedure. Die kan lopen van bezwaar tot uiteindelijk zelfs beroep bij de Raad van State. Zo'n totaaltraject kan soms wel acht tot tien jaar in beslag nemen. Zo lang duurt het dus voordat er überhaupt gestart kan worden met de bouw. Dat is voor de BBB in tijden van wooncrisis onacceptabel. We zijn heel blij dat de minister heeft aangekondigd dat zij

wil bekijken of het traject bij de gemeenten versimpeld kan worden. Ik ben benieuwd of ze daar misschien ook al iets over kan vertellen.

Bij de behandeling van de Wet regie is BBB voornemens om een amendement in te dienen om de procedure te versimpelen. Het idee is dan als volgt: bezwaar bij de gemeente en beroep bij de rechtbank blijft in alle gevallen mogelijk, maar de optie van de Raad van State gaat er dan uit. Maar we vinden het wel belangrijk dat bij grote projecten beroep bij de Raad van State nog steeds wel kan en ook als er een specifieke rechtsvraag is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de functie van de Hoge Raad in het civiele recht. Volgens ons zou dit de doorlooptijd van die procedures en het traject enorm verkorten.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dat is een interessante gedachte van mevrouw Wijen-Nass. Nog even over de Raad de State, want die zit natuurlijk formeel in het traject. Dus hoe denkt zij dat precies te doen? Wij hebben eerder een voorstel gedaan. Een halfjaartje geleden zei ik: waarom zetten we niet iets van een intermediair voor de Raad van State, zodat je een soort poort krijgt naar de Raad van State en daar alleen de ernstigste gevallen terechtkomen? Toen zei de minister: nou, dat is weer een extra laag; dat vind ik allemaal ingewikkeld en daar heb ik geen zin in, want dat is extra bureaucratie. Maar wat u zegt — de Raad van State er gewoon uitslopen — is ook niet zo heel eenvoudig, denk ik, want volgens mij mag je daar gewoon naartoe. Dus welke concrete ideeën heeft mevrouw Wijen-Nass daarover?

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

Mijn idee is dus als volgt. Dadelijk gaan we het bij de Wet versterking regie volkshuisvesting ook hebben over al die verschillende wetten die gewijzigd moeten worden. Ik wil dan bij het amendement op de Omgevingswet, dat ik nu in voorbereiding heb, met een voorstel komen om de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State in bepaalde gevallen wel mogelijk te laten, bijvoorbeeld bij woningbouwprojecten van 1.000 woningen. Dus bij grote projecten blijft het en ook als er specifieke rechtsvragen zijn. Maar in dit geval denk ik dat het goed is dat er dan uiteindelijk maar twee instanties overblijven. Dus burgers kunnen in bezwaar bij de gemeente. Dat is de eerste instantie. Vervolgens kunnen ze nog naar de rechter. Dat is een beroep. Er is ook nog een rapport verschenen. Dat heb ik hier bij me. Dat is het rapport van juni 2024 van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Die opperde daarin in aanbeveling 5: "Onderzoek of zaken in het bestuursrecht kunnen worden afgedaan door de rechtbanken zonder de mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak dan wel of er zaken zijn met een grote maatschappelijke impact waar direct beroep bij de Afdeling moet worden opengesteld." Dus in dat advies wordt eigenlijk ook wel aangegeven: ga maar eens kijken of dit mogelijk is. Dat is waar ik nu mee aan de slag wil.

De heer **Flach** (SGP):

Het is een interessante gedachte om die mogelijkheden voor beroep wat in te perken. Ik zal straks zelf ook met een motie komen om te bekijken of we tegen de mensen die dus niet bij gemeente hun zienswijze hebben ingediend, kunnen zeggen dat ze niet meer rechtstreeks naar de Raad

van State kunnen. Nou is het wel zo dat het Verdrag van Aarhus die mogelijkheid nogal behoorlijk inperkt. Heeft mevrouw Wijen-Nass daar ook naar gekeken?

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

In dit specifieke geval nog niet, want ik ben nog bezig met de verdere uitwerking en hoe we dat juridisch dan wel vorm kunnen geven. Ik denk zelf dat het wel zou moeten kunnen op de manier zoals ik het nu voorstel. Het lijkt me prima om daar ook nog een keer nader over van gedachten te wisselen.

De **voorzitter**:

U kunt uw bijdrage vervolgen, maar ik wil u er wel even op attenderen dat uw tijd bijna op is.

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

Ja, dat weet ik inderdaad. Ik had nog één zin, mevrouw de voorzitter. Dat is: kortom, aan de slag, zodat iedereen zo snel mogelijk weer een dak boven zijn hoofd heeft.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Maar niet voordat u geantwoord heeft op de interruptie van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Mevrouw Wijen-Nass en ik hadden tijdens het commissiedebat over de staat van de volkshuisvesting een debat over de invloed van de stikstof en de uitspraak van de Raad van State in december. Toen stelde ik haar een vraag. Zij zei net ook weer dat het toch mooi zou zijn als we de doelstelling halen van 100.000 woningen per jaar erbij. Dat gaat natuurlijk niet lukken met de huidige stand van zaken. De minister was er ook vrij duidelijk over dat het echt roet in het eten gooit. Ik was dus heel benieuwd wat de partij BBB nu denkt over deze afweging. Dan moet u niet gaan verwijzen naar het kabinet, want ik weet dat het kabinet er nog over aan het denken is. Je kan namelijk niet allebei hebben. Je moet óf die 100.000 loslaten — daar ben ik tegen — óf je moet wat aan het stikstofprobleem gaan doen. Welke ideeën heeft mevrouw Wijen-Nass daarover?

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

Ik wil hier niet verzanden in een stikstofdebat. Maar de lijn van de BBB is ... Ik zie de heer Vijlbrief kijken, maar ik was nog bezig met mijn antwoord. Het komt. Voor ons als BBB is het belangrijk dat we toewerken naar een realistisch beleid. Wat ons betreft kan het beide gewoon naast elkaar. We hebben veel vertrouwen in de ministeriële commissie die nu aan de slag is. We gaan ook volgen wat daar uiteindelijk uitkomt. Maar het kan niet zo zijn dat bijvoorbeeld de woningbouw in gevaar komt door de huidige wetgeving, die een erfenis is van eerdere kabinetten.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik heb in dat commissiedebat ook al gezegd dat Hans Klok niet in die ministeriële commissie zit. Je kunt niet allebei tegelijk willen zonder iets te veranderen. Dus ik stel nog

een keer de vraag. Ik weet dat er een ministeriële commissie is, maar daar zit geen tovenaars in. Daar zitten mensen van vlees en bloed in. Die zullen een weg moeten zoeken uit deze tegenstelling. Dan kun je niet zeggen: we willen allebei, dus dan moet er maar iets aangepast worden. U staat hier. U kunt het aanpassen. Ik vraag wat u wilt aanpassen. Wat wilt u veranderen zodat die 100.000 woningen wel gebouwd worden? Dat is de vraag.

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

Ik vind dit toch eigenlijk meer een vraag voor het stikstofdebat. Daar gaan we het namelijk hebben over hoe we uit die impasse willen komen. U gaat daar van mij vandaag geen antwoord op krijgen.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Voorzitter, dit is geen interruptie. Maar dan constateer ik ...

De **voorzitter**:

Via de voorzitter, meneer Vijlbrief. Tot slot.

De heer **Vijlbrief** (D66):

... dat mevrouw Wijen-Nass zegt dat ze 100.000 woningen wil bouwen, maar geen idee heeft hoe ze daar moet komen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik werd toch wel even getriggerd door het antwoord van mevrouw Wijen-Nass. Ze wees daarin weer terug naar keuzes uit het verleden en wetten die zijn ingediend. Ik snap dat bij de Greenpeace-uitspraak. Wat dat betreft zou je nog kunnen zeggen: "De KDW die in de wet staat, blijkt een bewegend doel te zijn. Hoe ongelofelijk vervelend, want je moet een robuust en rechtszeker doel in de wet zetten. Had daar dus emissiereductie gezet en had de KDW als toelichting in de memorie van toelichting gezet." Point taken. Ga dus in hoger beroep en werk goed beleid uit om emissies te reduceren. Maar de echte rechtszaak die veel roet in het eten gooit voor woningbouw is het arrest van de Raad van State over intern salderen. Daar kun je niet zomaar wijzen naar eerdere wetgeving van Nederlandse kabinetten uit het verleden, want dat arrest is opgesteld op basis van een uitspraak van het Hof van Justitie in Luxemburg. De Raad van State zegt daar dat hij niet anders kan dan, met terugwerkende kracht nota bene, zeggen dat intern salderen niet meer kan. Woningbouw hier vlak onder de duinen en waar ook in Nederland staat daardoor ernstig, ernstig in zijn hemd. En ik weet echt niet wat de consequenties zijn. Weet mijn collega, mevrouw Wijen-Nass, wel wat die consequenties zijn en wat ze eraan kan doen?

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

Volgens mij zegt het genoeg dat er een ministeriële commissie in het leven is geroepen. Het besef dat we hiermee aan de slag moesten gaan, was ver doorgedrongen. Vandaag heb ik daar ook niet de oplossing voor, kan ik wel via de voorzitter tegen de heer Grinwis zeggen. Ik ben vooral heel benieuwd naar de uitkomsten van de ministeriële commissie, want het lijkt me niet meer dan logisch dat er iets moet gebeuren.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Heel kort. Is mevrouw Wijen-Nass het dan met me eens dat het niet zo veel zin heeft om bij de uitspraak van de Raad van State over intern salderen terug te wijzen naar eerdere kabinetten en wetten, omdat het niet zozeer ligt aan een KDW in de wet en aan welke doelstellingen er waren. Dat is het beleid in het kader van de Greenpeace-uitspraak, maar de uitspraak van de Raad van State over intern salderen is, welk kabinet er ook had gezeten, uiteindelijk gewoon rechtstreeks terug te leiden tot het achteruitgangsverbod en het feit dat eerst het PAS-beleid van tafel ging en daarna, nu, het intern salderen. Daardoor zitten we ernstig in de penarie op het punt van vergunningverlening en woningbouw. Dan heeft het niet zo veel zin om terug te wijzen naar andere kabinetten. Dan moeten we vooruit en proberen dit op te lossen. Dan moeten we inderdaad ook emissies hard reduceren en werken aan natuurherstel. Ik ben bang dat dat niet alleen maar van "leuk" maar ook van "au" gaat. Is mevrouw Wijen-Nass dat met me eens?

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

Dat we vooruit moeten, ben ik zeker met de heer Grinwis eens. Volgens mij wil dit kabinet daar ook keihard mee aan de slag. Daar kunnen we elkaar dus wel in vinden. Ik denk dat in een later debat verder gedebatteerd moet worden over de manier waarop dat moet.

De **voorzitter**:

Dan gaan we verder met de volgende spreker van de zijde van de Kamer. Dat is de heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. De Woontop ligt inmiddels alweer twee maanden achter ons. Ik moet zeggen dat ik niet heel hoge verwachtingen had van die top. Vaak worden er vooral mooie plaatjes gemaakt en worden de bestaande afspraken nog eens een keer ondertekend, terwijl de SGP eigenlijk wil dat er gewoon aan de slag gegaan wordt met de bouw van woningen voor starters en ouderen en met het voeren van verstandig financieel beleid waar woningzoekenden echt mee geholpen zijn. De minister gaat terecht hard aan de slag met de bouw van mantelzorgwoningen. De geïndustrialiseerde bouw wordt gestimuleerd; heel mooi. Ik roep de minister wel op om ook te kijken naar de oorzaken van de woningnood, bijvoorbeeld de demografische ontwikkelingen, zoals migratie. Maar ook de verdunning van huishoudens zorgt voor een enorme extra vraag naar woningen.

Voorzitter. Zoals u weet, is de SGP groot voorstander van de realisatiestimulans. We hebben recent een motie ingediend om deze vooral te richten op woningen voor starters en ouderen. Voor ouderenwoningen komt er een extra budget beschikbaar. De uitwerking van deze extra bijdrage zou na de Woontop uitgewerkt worden. Hoe staat het daarmee? Ik vraag me wel af hoe de bouw van woningen voor starters gestimuleerd wordt, zoals mijn motie vraagt. Ik vind het moment van uitbetaling van de realisatiestimulans nog wel aan de late kant. Die uitkering wordt maximaal één jaar na realisatie uitgekeerd. Dan zijn alle kosten al gemaakt. Hoe ziet de minister dat concreet voor zich? Moeten gemeenten of projectontwikkelaars dan gaan voorfinancieren? Waarom wordt er geen mogelijkheid geboden om de uitkering al bij het definitief maken van een plan uit te keren, waarbij er uiteraard een terugbetaalver-

plichting geldt als de woning niet op tijd wordt gerealiseerd? Of denk aan de mogelijkheid dat gemeenten de stimulans al kunnen uitkeren aan projectontwikkelaars, zodat het geld direct kan worden ingezet tijdens de bouw. Verder las ik dat het geld voor de realisatiestimulans bijvoorbeeld ook wordt ingezet voor de capaciteit van medeoverheden. Het is goed dat daar geld heen gaat, maar er wordt nu dus al geld voor de realisatie van woningen ingezet voor wat toch bureaucratie is. Waarom houdt de minister niet gewoon vast aan het principe dat de realisatiestimulans ingezet wordt als bijdrage voor gerealiseerde woningen?

Dan de procedures. Tot een paar jaar geleden moest je eerst een zienswijze indienen voordat je de gang naar de rechter kon maken. Door een arrest is dat veranderd, waardoor de voorwaarde van de zienswijze is vervallen. Dat had ook gevolgen in het woondomein. Hierdoor kunnen mensen pas bij de rechter in de pen klimmen en bezwaar maken, terwijl er al een lange voorbereiding aan vooraf is gegaan. Deze mensen hadden al veel eerder in het traject de mogelijkheid om hun bezwaren kenbaar te maken. Dit zorgt voor onzekerheid in gemeenten, maar, veel belangrijker, het zorgt voor vertraging in de woningbouw. Het is echter niet altijd het geval dat ook zonder zienswijze bezwaar kan worden gemaakt. Volgens de SGP is het juist heel logisch dat je eerst een zienswijze indient voordat je ook in bezwaar mag gaan. De rechtsgang wordt hier niet door bemoeilijkt — dat zou ook niet moeten — maar om het aantal bezwaren beroepszaken te verminderen is deze drempel heel goed en logisch. Zoals gezegd perkt het Verdrag van Aarhus dit wel in. Kan de minister toelichten welke ruimte dat verdrag precies biedt om eerst een zienswijze te verlangen? Welke mogelijkheden ziet zij om de eis van een zienswijze voor een bezwaar en beroep te herintroduceren?

Dan tot slot de huurstijging, voorzitter. Huurstijgingen komen altijd binnen als onaangename verrassingen. Het is goed dat de minister kijkt naar hoe de huren kunnen worden gedempt. Voor verhuurders is het echter wel noodzakelijk om de huur jaarlijks te verhogen. Zij worden gevraagd te investeren in de leefbaarheid van de wijken, in het verduurzamen van woningen en dan ook nog in de bouw van 30.000 nieuwe woningen per jaar. Die huurstijgingen moeten wat ons betreft in ieder geval aan twee voorwaarden voldoen. Ze moeten begrijpelijk zijn voor de huurder en consistent. Dat betekent dus geen exorbitante huurstijgingen. Die zijn namelijk ónbegrijpelijk. Het betekent ook dat de politiek niet elke keer moet ingrijpen als de uitwerking van huurwetten haar niet bevalt. Dat is niet consistent. Er moeten gewoon heldere regels zijn. Wat de SGP betreft, gaan we hierin vereenvoudigen om te komen tot heldere regels die voor de hele huursector gelden. Ik hoor graag de inzet van de minister hierop. Hoe gaat zij inzetten op meer verduidelijking en vereenvoudiging?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

U hebt nog een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, voorzitter, ik gun de heer Flach graag extra spreektijd. Ik vond het interessant wat hij zei over de toegang tot de rechter in combinatie met het beperken van deze mogelijkheid tot mensen die de moeite hebben genomen om een

zienswijze in te dienen, en het Verdrag van Aarhus. Ik kan dat niet helemaal overzien, dus ik ben zeer benieuwd naar het antwoord van de minister. Wat vindt de heer Flach ervan om ook na te denken over een criterium als woningnood en woningtekort? Een normaal woningtekort in Nederland wordt vaak getaxeerd op 2%. Nu gaan we naar 4% of misschien wel 5%. Zouden we ook niet moeten spelen met dat criterium, omdat woningzoekenden eigenlijk de prijs betalen en de rekening gepresenteerd krijgen? Zou dat criterium zolang we geen "normaal" woningtekort hebben, ook geen consequenties moeten hebben voor hoe makkelijk je zomaar bezwaar en beroep kan aantekenen tegen nieuwe woningbouwprojecten? Het belang van de woningzoekende moet namelijk veel hoger op het schild gehesen worden dan we nu doen in de praktijk van ons rechtsstelsel.

**De heer Flach (SGP):**

De heer Grinwis snijdt hier een heel terecht punt aan, dat ook wel heel lastig is. We hebben in Nederland namelijk van alles ingericht voor mensen die niet willen dat bepaalde woningen er komen, maar de woningzoekende wordt eigenlijk niet gehoord. De heer Vijlbrief heeft daar al een aantal keren aandacht voor gevraagd. Luisteren naar de zachte stem, noemde hij dat zelf. Maar die stem wordt wel steeds harder. Als je met 400.000 mensen fluistert, begin je dat toch echt te horen. Met andere woorden, we moeten dat zeker meewegen. Ik vind het alleen wel lastig om dat feit te gebruiken om rechten van mensen met soms hele terrechte bezwaren in te perken. Het lijkt me juridisch vrijwel onmogelijk om dat te doen. Daarom zoeken wij het meer in de volgende redenering. Stel dat je echt een urgent bezwaar hebt, maar niet eens de moeite neemt om in het hele gemeentelijke traject, dat vaak heel lang duurt, je zienswijze kenbaar te maken. Dat is immers de plek waar dicht bij de burgers de afweging wordt gemaakt tussen de woningzoekenden en de zittende bewoners. Waarom zou je dan wel direct bij de Raad van State mogen binnenwandelen, terwijl de capaciteit daar zo kostbaar is? Daar zoeken wij het dus meer in. Maar we hebben eigenlijk wel hetzelfde doel, namelijk om juist nu, in tijden van woningnood, de rechtspraak te versnellen en te ontlasten.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik geloof wat verbazing te horen in de stem van de heer Flach als het gaat over het voorfinancieren door ondernemers. Ik vraag mij af of ik dat goed gehoord heb. Het lijkt mij heel normaal dat ondernemers ondernemen. Zou de heer Flach iets meer kunnen toelichten waarom hij dat woord "voorfinancieren" noemt en waarom hij zou willen kiezen voor een realisatiestimulans die aan de voorkant al gegeven wordt, waarbij er een soort terugbetaalverplichting ontstaat als de dienst niet geleverd is, om het maar zo te zeggen?

**De heer Flach (SGP):**

Dat wil ik graag doen. De realisatiestimulans vind ik een prachtig middel. Die gaat eigenlijk terug naar de tijd van de Vinex-bijdrage. Die kon je gewoon inboeken. Ik weet niet precies of die vooraf of achteraf werd uitbetaald. We horen van projectontwikkelaars — vaak hebben mensen de gedachte dat daar het grote geld wordt verdiend, maar dat valt in de praktijk erg mee of, zoals je wilt, tegen — dat zij het best wel lastig vinden om businesscases rondgerekend te krijgen, omdat er veel sociale woningen in zitten die vaak

geld kosten en er relatief weinig woningen in zitten die echt geld opleveren. Met andere woorden, de kosten voor het overbruggen van die financiering kunnen zo'n businesscase net laten kantelen. Wij willen maar één ding, namelijk dat het echt een stimulans is om te gaan realiseren. Met andere woorden, we dagen de minister ook uit om dan maar iets meer risico te nemen, zo van: geef de stimulans maar van tevoren met de verplichting tot terugbetalen. Daarmee draai je het dus om. Je zegt dus niet: achteraf krijg je de stimulans als je echt gerealiseerd hebt. Het is volgens mij net zo waterdicht. Dat kun je goed regelen, maar je haalt wel het voorfinancieringsrisico eruit voor projectontwikkelaars.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik hoor wat de heer Flach zegt. Toch kan ik me ook voorstellen dat de overheid een betrouwbare partner is, zeker in grote gebiedsontwikkelingen. Als je dan in het regeerprogramma leest dat er ook uitgezocht wordt hoe er bijvoorbeeld een grondbank ingezet kan worden en hoe daar vanuit het Rijk een rol in gepakt kan worden, dan vind ik dat best wel een mooie en vergaande gedachte die bij dit kabinet leeft. Daarmee toont dit kabinet aan dat het de focus heeft op het onderwerp en dat het ook bereid is risico's te dragen. Maar wat mij betreft vraagt dit wel om vertrouwen in elkaar aan beide kanten. Als de overheid zegt dat die realisatiestimulans er komt, dan moet die er komen. Dan kun je die alsnog inboeken. Ik zie dus niet in waarom een ondernemer die niet zou kunnen inboeken, maar dit alleen zou kunnen als hij die aan de voorkant krijgt.

**De voorzitter:**

En uw vraag is?

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Hoe de heer Flach dat ziet.

**De heer Flach (SGP):**

Ik zou graag willen dat de wereld zo in elkaar zat. Ik ga ook uit van vertrouwen. Ik vertrouw deze minister van harte, maar tegelijkertijd moeten we constateren dat in het land het vertrouwen in de politiek niet altijd even groot is. We hadden een transitiefonds voor de landbouw; dat is weg. Voor je het weet heb je hier in Nederland weer verkiezingen. Wie zegt dat die realisatiestimulans dan niet weg is. Een bank gaat niet uit van een hoofdlijnenakkoord. Een bank gaat uit van harde garanties. Met andere woorden, die zal gewoon zeggen: jammer, maar je zult toch echt extra garanties moeten stellen of een extra dure overbruggingsfinanciering moeten doen. Met andere woorden, we hebben het er een beetje zelf naar gemaakt hier in de Haagse politiek dat de wereld buiten onze kaasstolp het op voorhand niet meer vertrouwt en denkt dat dit dus leidt tot extra kosten. Vandaar dat ik zeg: laten wij dan het risico nemen. We kunnen genoeg criteria inbakken om dat uiteindelijk tot het minimum te beperken. Als dat het gewenste doel dichterbij brengt, heel graag.

**De voorzitter:**

Is uw bijdrage daarmee afgerond? Prima, dank u wel. Dan gaan we naar de volgende spreker van de zijde van de Kamer. Dat is de heer Mooiman, PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Vandaag hebben we het over de volkshuisvesting in Nederland, een onderwerp dat we terecht doorlopend met elkaar bespreken. We hebben immers te maken met een enorme woningnood. Het woningtekort ligt nu al op meer dan 400.000 woningen. Volgens de laatste prognoses stijgt dit mogelijk zelfs tot 450.000 woningen. Juist die schaarste heeft ervoor gezorgd dat koop- en huurprijzen alsmäär verder bleven stijgen, jaar op jaar, tot op de dag van vandaag. Dat heeft enorme consequenties. Zo is het voor veel mensen, en zeker voor jongeren en starters, bijna onmogelijk om een woning te vinden, in welke sector dan ook.

De nood is ontzettend hoog. Dit onderstreept het belang dat we voldoende maatregelen moeten nemen om het woningtekort in te lopen. Daar is veel voor nodig, waaronder de bouw van ten minste 100.000 woningen per jaar. Dat is een doel dat deze minister móét gaan halen. Mede daarom is er in december vorig jaar een Woontop georganiseerd, waar met veel partners die betrokken zijn bij het behalen van dit doel, afspraken zijn gemaakt. Tegelijkertijd hebben we onze zorgen over de uitwerking. Het is goed dat deze minister afspraken maakt, maar uiteindelijk gaat het om resultaten. Daar liggen veel uitdagingen, bijvoorbeeld ten aanzien van stikstof, de strenge ruimtelijke regelgeving en problemen met de plancapaciteit. Maar niet alleen op eerdergenoemde terreinen liggen uitdagingen en problemen. We moeten absoluut blijven bouwen, maar we moeten ook bijsturen aan de vraagkant. Tot 2038 wordt namelijk 45%, dus bijna de helft, van alle woningen gebouwd om de bevolkingsgroei te accommoderen, die voor 95% bestaat uit migratie. Het wordt steeds lastiger om daartegenop te bouwen. We kunnen dat niet negeren.

Het is belangrijk dat deze minister dan ook zo snel mogelijk de afspraken uit het hoofdlijnenakkoord uitwerkt, zoals over het verbieden van de voorrang die statushouders op sociale huurwoningen krijgen, maar ook over het schrappen van de verplichting aan gemeenten om statushouders te huisvesten.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Een beroemde uitspraak hier in de Tweede Kamer is: in gelul kun je niet wonen. Daar wilde ik voor vandaag van maken: van gelul op X kun je de huur niet betalen. De PVV heeft aan de kiezers beloofd om de huren te verlagen, keer op keer op keer. En wat is de praktijk? Een recordhuurverhoging vorig jaar en dit jaar al 7,7% erbij voor middenhuur en per 1 juli weer maximaal 5% voor sociale huurders. Wat gaat het worden, PVV? Gaat u die huurverhoging stoppen? Gaat u uw beloftes nakomen? Of zijn het alleen maar mooie woorden?

De heer **Mooiman** (PVV):

We staan als PVV voor betaalbaar wonen. Daarom zetten we ons ook iedere keer in om het woningtekort te verlagen. Maar het klopt, daarnaast is ook de factor van directe betaalbaarheid van belang. Daarom zijn er ook afspraken gemaakt tussen onze partij en de drie andere partijen om de huurtoeslag te verbeteren, over de harmonisatie van huishoudtypes, over een minder steile en latere afbouw, meer huurtoeslagontvangers en het verlagen van de eigen bijdrage; maatregelen die positief zijn voor huurders. Ook

heeft het kabinet de stijging van de sociale huren voor 2025 gematigd: van 6.2% naar 4.5%.

Weliswaar is dat goed, maar het is niet genoeg. Daarover zijn wij het eens met mevrouw Beckerman van de SP. Toch zullen wij vandaag geen extra voorstellen steunen, maar we willen wel voor de verdere gang van zaken gaan zorgen voor verbetering. Dat gaan we doen richting het voorjaarsdebat, zoals dat hoort, waar we met coalitiepartijen, met elkaar de financiële kaders bespreken. Dat is zo gebruikelijk. We gaan knokken en ons inzetten voor verdere huurverlaging, lastenverlichting en koopkrachtverbetering.

De **voorzitter**:

Een vervolgvraag van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ongelofelijk. Ongelofelijk. De heer Mooiman leest het mooi voor, maar ik kan ook voorlezen. U beloofde aan de kiezer 20% huurverlaging. U heeft net huurders gesproken die zeggen dat ze niet weten hoe ze het einde van de maand moeten halen. Die vinden straks een brief op de mat dat de huur weer omhooggaat, met de vriendelijke groeten van de PVV, die beloofd heeft om de huren te verlagen. Waarom gaat u vandaag niks doen? Dit is het moment. Het voorjaarsdebat is te laat. De huurverhoging voor sociale huurders is gebonden aan wettelijke termijnen. Wat zijn de woorden van de PVV waard, als ze zegt: we gaan het weer vooruitschuiven? Het moet nu. Het voorjaarsdebat is te laat. Erkent de PVV dat als je wil ingrijpen, nu het moment is?

De heer **Mooiman** (PVV):

Zoals ik al zei: er zijn maatregelen genomen. Er zijn veel maatregelen genomen die positief uitpakken voor huurders. Gelukkig is de huur gematigd, maar dat is niet genoeg. Dat ben ik met mevrouw Beckerman eens. Tegelijkertijd is ook de realiteit dat we afspraken met elkaar maken en dat de juiste plek om de financiële kaders te bespreken juist bij de Voorjaarsnota is. Als PVV gaan wij ons daar inzetten voor een verdere huurverlaging, betere koopkracht en lastenverlichting.

De **voorzitter**:

Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan kan ik niet anders dan concluderen dat uw partij huurders gewoon een rad voor ogen draait. Het is heel mooi dat uw eigen voorman net nog op Twitter heeft gezegd dat hij huren wil verlagen. En zijn eigen Kamerlid zegt hier in de zaal: daar ga ik vandaag helemaal niks aan doen. Dat is toch te bizar voor woorden? Erkent de PVV dat beloofd is dat dit een extraparlamenteair kabinet zou worden en dat de Tweede Kamer dus kan ingrijpen? In 2021 deed de Tweede Kamer dat in februari en dat is opnieuw nodig. Erkent de PVV dat de Tweede Kamer kan ingrijpen en dat ook zal moeten doen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ten eerste, ten aanzien van het frame dat er niks zou gebeuren: dat is gewoon niet waar. Er zijn maatregelen genomen. Ik heb ze net opgesomd. We hebben daar ook debatten met elkaar over gevoerd, onder andere bij het Belastingplan en de begroting. Tegelijkertijd zeg ik ook dat ik vind dat er inderdaad meer lastenverlichting plaats moet vinden en dat er meer aan de huren gedaan moet worden. Dat gaan we doen. Mijn fractievoorzitter heeft dat inderdaad ook zo beschreven. Hij heeft daar ook bij genoemd dat de Voorjaarsnota daar het geijkte moment voor is.

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

Kiezers hebben het afgelopen jaar de grootste huurverhoging in 30 jaar tijd gezien doordat de PVV niks deed. Doordat de PVV nu nog niks doet, gaan mensen in een sociale huurwoning €480 per jaar meer betalen. Doordat de PVV niks doet, gaan mensen in een middenhuurwoning €636 per jaar meer betalen. Doordat de PVV niks doet, gaan mensen in een vrijesectorwoning €1.020 per jaar meer betalen. Het enige dat we tot nu toe in één jaar gezien hebben, was vandaag één tweetje van de heer Wilders met "er moeten lagere huren komen". Hoe denkt de heer Mooiman dat te kunnen realiseren, als hij vandaag geen enkel voorstel doet?

**De heer Mooiman (PVV):**

De heer De Hoop van GroenLinks-PvdA probeert praktisch de hele woningnood in de schoenen van mijn partij te schuiven. Maar het is niet mijn partij die geen woningen wilde bouwen, die heeft toegejuicht dat we van alle landen asielproblematiek naar ons land haalden, die heeft gezorgd dat er geen woningen meer beschikbaar zijn voor mensen. Dat is toch echt de partij van de heer De Hoop geweest. De partij van de heer De Hoop heeft jarenlang aan de knoppen gezeten en daardoor is het land ook naar de knoppen gegaan. Dat klopt inderdaad. Dat mag dit kabinet nu op gaan lossen. Dit kabinet gaat dat ook oplossen. Daar zetten we ons ook voor in. Dat is niet in zes maanden geregeld, maar daar zetten we ons wel voor in. Ik heb net al heel wat dingen genoemd die wij op dit moment doen. Het zal ook onze inzet blijven om verdere lastenverlichting te regelen voor de mensen met lagere huren.

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

De heer Mooiman en de PVV geven natuurlijk het liefst buitenlanders overal de schuld van. Dat weten we. Maar het is niet hun schuld dat de huren dit jaar weer zo fors omhoog dreigen te gaan. U heeft een jaar lang liggen slapen. Blijkbaar is de heer Wilders vanmiddag wakker geworden. Hij wil lagere huren. Maar dan moet er nu wel wat gebeuren. Dan moet er nu iets gebeuren. Mensen kunnen niet wachten. U zegt nu tegen hen: wacht maar; wij regelen het wel bij de Voorjaarsnota. Maar dat is dan aan de veel te late kant. Dus als u nu geen voorstel doet, hoe kunnen die mensen er dan zeker van zijn dat u dan opeens wel die verkiezingsbelofte gaat inlossen? Dat is u bij de onderhandeling namelijk ook niet gelukt. U beloofde 20% lagere huren. Mensen zien de huurprijzen omhooggaan tot de grootste huurstijging ooit. Waarom moeten mensen de PVV hier nu nog mee vertrouwen, vraag ik de heer Mooiman.

**De heer Mooiman (PVV):**

Wat de heer De Hoop zegt, klopt simpelweg niet. Zoals ik al zei, worden er honderden miljoenen structureel beschikbaar gesteld voor het verhogen van de huurtoeslag. Er vindt een versimpeling plaats die ervoor zorgt dat bijvoorbeeld meerpersoonshuishoudens veel meer overhouden. Er zijn al verschillende koopkrachtmaatregelen genomen. Wij hebben er bij het begrotingsdebat met elkaar over gesproken. We hebben er bij het debat over het Belastingplan met elkaar over gesproken. Het frame dat er niets gedaan zou zijn, is simpelweg onjuist. Maar inderdaad, ook wij vinden dat er meer nodig is. Daar zullen we ons ook voor inzetten richting het voorjaarsdebat. Dat is het geijkte moment om dat te doen. Je hebt namelijk ook partners waar je rekening mee moet houden en mee moet onderhandelen. Maar dat is onze inzet.

**De voorzitter:**

Tot slot de heer De Hoop.

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

Ik schrik hier echt van. Of u bent totaal de feeling met uw kiezers kwijt, meneer Mooiman, of u begrijpt niet dat heel veel mensen er helemaal niet op vooruitgaan. Er zijn AOW'ers waarvoor het pensioen helemaal niet geïndexeerd wordt. U bent 29 en ik ben 26. Er zitten mensen in de middenhuur met 7,7% huurverhoging. Die hebben helemaal geen recht op die toeslag. Die gaan er keihard op achteruit. Wat zegt u tegen hen? U kunt daar toch niet op deze manier naar kijken? U zit erbij en u kijkt ernaar, meneer Mooiman! De PVV heeft mensen wat beloofd. We moeten nu in actie komen! Ik accepteer dat niet, hoor. Ik hoop toch echt dat u daarin vooroploopt de komende periode, met mij. Wij gaan voorstellen doen en ik hoop toch echt dat de PVV het niet alleen aan de onderhandelingstafel doet, want het is aan deze Kamer om in actie te komen. We hebben nu nog die kans. Echt, ik sta ook niet vooraan om met u samen te werken, maar als we huurders kunnen helpen, moeten we dat toch doen? Come on, doe mee! Doe mee, meneer Mooiman!

**De heer Mooiman (PVV):**

Ten eerste. Om de middenhuur te wijzigen, die inderdaad met 7,7% veel te hoog is, is een wetswijziging nodig. U weet ook dat dit op dit moment niet mogelijk is. We willen dat wel en dus gaan we daar ook aan werken, maar op dit moment is dat niet mogelijk. U heeft zelf ook voor de wet gestemd waar dit uit voortkomt. Ik ben het met u eens dat het niet goed is dat dit 7,7% is. Ook daarop willen wij dus een wijziging, maar dat kan nu niet. Wat nu wel kan, is richting de Voorjaarsnota ons blijven inzetten voor lagere lasten, koopkrachtverbetering en lagere huren en zorgen dat we met partners tot een gedragen en goed plan komen.

**De voorzitter:**

De laatste keer, de heer De Hoop, en dan graag kort.

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

Voorzitter, volgens mij had ik vijf interrupties en ik waag ze graag allemaal aan de heer Mooiman. Wat u nu zegt, klopt niet. Ja, de Wet betaalbare huur, die de middenhuur heeft gereguleerd, is aangenomen, maar die 7,7% had voorkomen kunnen worden met het amendement dat ik samen met

mevrouw Beckerman had ingediend. Weet u nog wie daartegen heeft gestemd, meneer Mooiman? Ik weet het nog wel. Dat was de PVV, of bent u dat vergeten?

De heer **Mooiman** (PVV):

Nee. Het amendement van de PvdA waaraan u refereert, had een andere aard. Er lag ook een advies van dit kabinet. We hebben in de afgelopen debatten uitgebreid met GroenLinks-PvdA gesproken over de begroting en over het Belastingplan. GroenLinks-PvdA is gelukkig voor verschillende voorstellen van dit kabinet geweest, terwijl men nu pretendeert dat er niks gebeurt. Dat verbaast mij. Het verbaast mij ook dat er een frame wordt opgehangen alsof mijn partij niet voor de mensen geknokt zou hebben, want dat hebben wij wel degelijk gedaan. Als u naar het hoofdlijnenakkoord kijkt, kunt u daar onze invloed zien, bijvoorbeeld waar het gaat om 30% betaalbaar, bijvoorbeeld waar het gaat om de hogere toelage ten aanzien van de huurtoeslag. Dus nogmaals, mijn partij knokt voor mensen en blijft voor mensen knokken. Richting de Voorjaarsnota zult u daarvan verdere resultaten gaan zien.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie, meneer De Hoop.

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

Tot slot heb ik nog een belangrijke vraag. Ik hoop echt dat de PVV gaat knokken om de huren naar beneden te krijgen en dat we die in de sociale huursector bijvoorbeeld kunnen bevriezen. Ik heb dan één belangrijke vraag die ik de heer Mooiman zou willen stellen. Op het moment dat het ons lukt, huurdeemping, huurverlaging, huurbevriezing, welke variant het ook wordt, is de heer Mooiman het dan met mij eens dat die verlaging niet ten koste zou mogen gaan van de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik denk dat het hartstikke belangrijk is, zoals ik ook aan het begin van mijn betoog heb gezegd, dat we die 100.000 woningen halen. Het is ook belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen gebouwd worden. Ik noem de 30% sociaal, die ik al aanhaalde, waar mijn partij groot voorstander van is. We vinden het dus belangrijk dat van die 100.000 woningen per jaar, 30.000 sociale huurwoningen gebouwd gaan worden. En woningbouwcorporaties moeten daar natuurlijk ook toe in staat zijn.

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

Ik hoor de heer Mooiman verschillende malen aangeven "maar we hebben heel veel gedaan". Ik kan me heel goed voorstellen dat heel veel PVV'ers heel veel doen, namelijk "je moet je pak strijken", "bewindspersonen moeten naar huis gereden worden". Joh, de PVV kan heel veel doen, maar de PVV heeft een aantal dingen beloofd. Een daarvan is: we gaan de huur met 20% — ja, het is lachwekkend — verlagen. En dat doet uw partij niet. Prima, al die dingen die uw partij doet, maar ik heb het over wat de PVV de mensen heeft beloofd, namelijk een huurverlaging van 20%. Kom dat gewoon na, zou ik tegen de PVV willen zeggen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb net bij herhaling aangegeven wat mijn partij ten aanzien van het hoofdlijnenakkoord heeft gedaan. Gelukkig zien we uitvoering van de maatregelen die als opdracht aan het kabinet zijn gegeven. Maar er is meer nodig. Nogmaals, tegelijkertijd heb je afspraken met partijen waar je je aan dient te houden. Als wij 76 zetels hadden, dan kan je inderdaad een verkiezingsprogramma copy-pasten naar een regeerakkoord. Zo werkt het niet. Desondanks zetten wij ons iedere dag in voor onze kiezers en gaan wij knokken om die huurverlaging te realiseren.

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

Dat is niet hoe ik de PVV in de afgelopen tien jaar gehoord heb: dat het een coalitieland is, dat er water bij de wijn gedaan moet worden. De PVV was hier constant aan het schreeuwen: 20%, de btw moet naar 0%. De gekste kreten zijn hier in deze Kamer geroepen. Mensen zijn beledigd hier achter de kathedraal. En nu is de PVV aan het roer, nu kunnen ze beleid maken, nu kunnen ze zelf beslissen. En dan gaan ze niet voor 10% verlaging in het kader van water bij de wijn, maar voor de hoogste huurverhoging in 30 jaar. De PVV denkt toch niet dat de mensen thuis gek zijn?

De **voorzitter**:

En uw vraag is?

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

Volgens mij vroeg ik of de PVV niet denkt dat de mensen thuis gek zijn.

De heer **Mooiman** (PVV):

Wij denken dat inderdaad zeker niet. Nogmaals, wij knokken iedere dag voor mensen. Dat hebben we gedaan ten aanzien van het hoofdlijnenakkoord, dat doen we in de Kamer en dat zullen we ook blijven doen richting het voorjaarsdebat. U noemt het gekke voorstellen. Ik vind het helemaal geen gekke voorstellen. Wij blijven knokken voor lastenverlichting voor de burgers en daar gaan we ook voor. Daar gaat u bij de Voorjaarsnota nog meer van zien.

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

De PVV noemde dit in het verleden "ruttiaans". Ik heb daar andere woorden voor, maar die zal ik straks in mijn bijdrage noemen. Ik ben vaak gewaarschuwd: pas op, de PVV wordt de grootste, de PVV is een gevaar. Het is allemaal waar. Maar er is mij ook meegegeven: laat ze maar een keer regeren, dan zullen al die leugens naar boven komen. En dat is wat we hier terugzien: een en al leugens, niks van belofte nakomen maar er helemaal omheen draaien. Ik ben blij dat alle mensen thuis dit zien.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb bij herhaling antwoord gegeven. Er komt vaak onzin vanuit de woordvoerders van DENK en dat is nu ook het geval. Ik blijf bij mijn beantwoording.

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

Ik ben het eens met de heer Mooiman van de PVV dat er in het hoofdlijnenakkoord maatregelen zijn genomen om huurders te ondersteunen. Ik heb niet de indruk dat de

corporaties, bijvoorbeeld Aedes, met plezier de huren verhogen. Waarom zouden ze dat met plezier doen? Het wordt een beetje weggezet alsof dat aan de hand is. Deze minister heeft de Nationale Prestatieafspraken herijkt. Daar is uitgekomen dat die 4,5% huurverhoging heel hard nodig is. En waarom? Omdat we de komende tien jaar 90 miljard nodig hebben om de wachtlijsten weg te werken. Nu hoor ik de heer Mooiman zeggen: we moeten toch wat aan die huren doen. De VVD wil vooral dat we die sociale huurwoningen bouwen en die wachtlijsten wegwerken. Dat is best een wankel evenwicht. Ik zou van de heer Mooiman willen weten waar we gaan eindigen in deze discussie. Want als we de huren verlagen, bouwen we de nieuwe woningen niet. Dan zijn we weer bezig om mensen te stutten die al een dak boven hun hoofd hebben, in plaats van al die mensen die wachten op een woning ook een toekomst te bieden.

**De heer Mooiman (PVV):**

Laat duidelijk zijn — dat heb ik aan het begin van mijn betoog ook gezegd — dat die 100.000 woningen gehaald moeten worden. Die moeten door deze minister gerealiseerd worden. Ten minste 100.000 woningen. Daar staan we vierkant achter. Zoals u zegt: het is zo dat ontzettend veel mensen — het maakt niet uit wie je spreekt — tegenwoordig überhaupt geen woning kunnen vinden. Zelfs toen ik net Kamerlid werd, woonde ik nog thuis bij mijn ouders omdat ik met de woningnood te maken had, net als ieder ander. Dus waar gaan we naartoe? Wat onze partij betreft, gaan we naar een situatie waarin we én zorgen voor voldoende woningen én een structurele oplossing bieden om de prijzen omlaag te krijgen. Die structurele oplossing is het tekort wegwerken dat we nu met wonen hebben. Dat is belangrijk. Maar ook de directe betaalbaarheid voor huurders is belangrijk, zodat mensen het hoofd boven water kunnen houden. En daar gaan wij voor knokken.

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

Dat begrijpen we allemaal wel, hoor, dat het "het hoofd boven water houden" is. We begrijpen elkaar heel goed. Ik hoor de heer Mooiman toch zeggen "het is en-en": én de huren verlagen én de woningen bouwen. Maar de rekening moet wel betaald worden. Het bouwen van woningen is er de afgelopen jaren nou niet echt goedkoper op geworden. We bouwen ze heel vaak op plekken waar het heel erg duur is. Dat zou de VVD liever anders zien, maar dat weet u. Stel dat u vandaag zou moeten kiezen. Gaat u dan voor huurverlaging of gaat u voor 30.000 nieuwe woningen per jaar? Dat is uiteindelijk de vraag. Allebei zal een heel lastig verhaal worden, naar mijn mening.

**De heer Mooiman (PVV):**

Wij denken dat het allebei inderdaad mogelijk is. Dat zal ook onze inzet zijn richting het debat over de Voorjaarsnota. Die discussie zullen we met elkaar aan moeten gaan. Ik ben het er ook mee eens dat er ten aanzien van waar en hoe we bouwen nog een wereld te winnen is. We doen regelmatig voorstellen hierover en dat zullen we blijven doen. Maar die discussie gaan we inderdaad met elkaar aan.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Ik vertrouw erop dat de heer Mooiman het meent als hij zegt dat hij er nu niets over gaat zeggen, maar dat zijn inzet richting het voorjaar is dat hij er wel iets aan wil doen. Hij

staat hier niet als lid van het kabinet, maar als lid van de Kamer. Daar spreken we hem ook op aan. Die Voorjaarsnota is inmiddels redelijk volgeladen met wensen. Wat is de inzet van de PVV-fractie op het gebied van de huren? Als hij dat niet precies wil of kan zeggen, dan wil ik hem vragen hoeveel lastenverlichting hij wil. Ik probeer een beetje de som rond te krijgen. Zou hij daar wat over kunnen zeggen? Als dat niet helder wordt, dan worden al die X-berichten een beetje gratis. Dat ben ik erg eens met mijn collega's. Wat is dan de inzet als hij dat nu niet wil regelen?

**De heer Mooiman (PVV):**

Onze inzet is een huurverlaging. Ik ga niet over ieder beleidsterrein, want ik ben woordvoerder voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Ik ga nu geen uitspraken doen over wat onze inzet waar wel en waar niet is. Dat zult u ook begrijpen. Onze inzet zal zijn om de huren te verlagen en tegelijkertijd het bouwtempo van die honderdduizenden woningen te handhaven.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Dat begrijp ik. Maar we bedrijven hier politiek. Het is hier geen klaverjasclub. Dit betekent in politieke termen dat er geld bij moet. Als je de investeringscapaciteit van de corporaties wilt handhaven, dan zal er geld bij moeten. De PVV kan niet uit de voorjaarsbesluitvorming komen met dezelfde huurstijging als nu voorgenomen is. Is dat waar?

**De voorzitter:**

Dit was uw laatste interruptie.

**De heer Mooiman (PVV):**

Als ik zeg dat we de huren verder willen verlagen, dan klopt dat inderdaad.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Het is een helder statement: de huren moeten omlaag. Wat ook een helder statement was in een recent debat, is dat die tweederdebetalbaarafpraak voor de PVV overeind staat. De heer Mooiman kent het voorbeeld in Waddinxveen. Woningcorporaties hebben nu al te weinig geld om in te stappen in een woningbouwproject, waardoor commerciële partijen een woning sociaal moeten aanbieden. Na 25 jaar wordt die woning uitgepand. Op lange termijn heb je daar dus weinig aan.

Lang verhaal kort: de onrendabele toppen zijn gigantisch en corporaties investeren zich langzamerhand te gronde. Als je de huurstijging gaat temperen en afstand neemt van de nieuwe prestatieafspraken van deze minister om met een driejaarlijks gemiddelde van inflatie te gaan werken, dan moet je bereid zijn om die corporaties meer armslag te geven. Hoe gaat de PVV dat doen? Gaat de PVV samen met de ChristenUnie pleiten voor het schrappen van de vennootschapsbelasting? Gaat de PVV pleiten voor het herinvoeren van een herbestedingsreserve, zoals we die tot 2012 hebben gekend? Als je alleen de huren, en dus de inkomsten drukt — hoe mooi en goed dat ook is voor de huurders — dan zijn uiteindelijk de woningzoekenden daarvan de pineut. Het investeringstempo valt daarmee stil of stiller.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik begrijp wat de heer Grinwis zegt. Tegelijkertijd moet ik hem meedelen dat ik hier niet kan en ook niet ga onderhandelen over wat er wel of niet gaat gebeuren. Dat moet blijken, want richting de Voorjaarsnota zal men gaan onderhandelen. Daar is een bepaalde inzet vanuit ons, en daar gaan we naartoe.

De **voorzitter**:

Dan kom ik bij mevrouw Wijen-Nass van de BBB.

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

We hebben een enorm woningtekort in Nederland. Er zijn heel veel mensen op zoek naar een woning. Ik hoor de heer Mooiman zeggen dat hij wil gaan kijken of de huren verlaagd kunnen worden. Wat vindt de heer Mooiman belangrijker: dat iedereen een dak boven zijn hoofd heeft of dat een kleinere groep huurders minder huurverhoging krijgt?

De heer **Mooiman** (PVV):

Zoals ik ook in mijn betoog heb gezegd, hebben we een enorme woningcrisis. Deze crisis is op meerdere fronten zichtbaar. We hebben een woningcrisis ten aanzien van de betaalbaarheid. Dit komt ook door de enorme tekorten die gecreëerd zijn in de afgelopen tien jaar onder verschillende kabinetten-Rutte. Tegelijkertijd hebben we ook de factor van de directe betaalbaarheid. Wij denken dat die hand in hand kunnen gaan. Dat zal inderdaad inzet vereisen. Nogmaals, daar willen wij richting het voorjaarsdebat met elkaar het gesprek over aangaan.

De **voorzitter**:

De heer Boswijk wil een interruptie plaatsen. Hij vervangt mevrouw Vedder.

De heer **Boswijk** (CDA):

Dat klopt, voorzitter. Ik ga het toch ook eens proberen. Wat mijn collega's vragen, is redelijk essentieel. Natuurlijk willen we allemaal de huren verlagen. We kunnen daar de hele dag door over tweeten. Maar uiteindelijk is de heer Mooiman de vertegenwoordiger van de grootste partij. We hebben het hier over een ontzettend belangrijk onderwerp. Dan is het wel essentieel voor dit debat om te weten hoe je die plannen, die elke dag op Twitter worden gegooid, uiteindelijk gaat regelen. Wij hoeven echt niet van de PVV alle exacte percentages tot achter de komma te weten. Maar wij willen wel een vrij principieel punt weten: gaan we het doen door het gat te dichten vanuit het Rijk of zeggen we dat de woningbouwcorporaties het gat moeten dichten? De consequentie zal dan zijn dat misschien de huurder vandaag de dag geholpen wordt, maar dat alle toekomstige projecten en alle toekomstige huurders eigenlijk in de kou komen te staan. Dus wij stellen volgens mij geen gekke vraag. De PVV is altijd voor duidelijke taal, dus ik wil toch graag weten: hoe gaat u dit financieren, los van de hoeveelheid?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik denk, met referentie aan het inmiddels welbekende bericht, dat men daarvan zal hebben opgestoken wat onze

partij daarin zoekt. Ik heb net al een paar keer gezegd, en ik kan me voorstellen dat men dat ook wel begrijpt, dat wij nu natuurlijk niet vooruit kunnen gaan lopen op onderhandelingen en een soort publieke uitruil kunnen gaan doen. Dat is nu gewoon niet aan de orde. Richting de Voorjaarsnota gaan we daarover in gesprek.

De heer **Boswijk** (CDA):

Wat ben ik hier nu in vredesnaam aan het doen? We hebben het hier over wonen. Ik word geconfronteerd met statements vanuit de PVV. Ik word daar ook vanuit mijn achterban over bevraagd: vinden jullie ook dat de huur verlaagd moet worden? Mijn reactie is dan: ik wil best eens naar die plannen kijken. Maar vervolgens komt het niet verder dan een tweet. Dan kunnen we toch net zo goed naar huis gaan? Wat is dit voor iets raars? Dus nogmaals de vraag: als je zulke grote uitspraken online gooit, dan mogen we toch van de grootste partij verwachten wat de inzet gaat zijn? Ik verwacht niet dat er al iets gezegd kan worden over het eindresultaat van de onderhandelingen; ik snap dat iedereen water bij de wijn moet doen en dat er uiteindelijk een diffuus akkoord uit de bus komt. Maar we mogen op z'n minst toch wel weten wat de inzet van de PVV gaat worden, in plaats van makkelijke tweets? Dit verdienen de kiezers van de PVV toch niet? Neem uw eigen achterban serieus alstublieft.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ook hier wordt weer een frame opgeworpen alsof het kabinet niets zou doen en alsof het hoofdlijnenakkoord niet zou bestaan, wat natuurlijk wel zo is. Ik heb al gezegd: honderden miljoenen structureel per jaar naar de huurtoeslag, koopkrachtmaatregelen en fiscale maatregelen. We hebben het hele Belastingplan behandeld en de begroting behandeld. Er gebeurt dus al een hele hoop. Maar inderdaad, we willen meer. Dat heb ik nu al aan praktisch iedere partij verteld. Daar gaan wij onze inzet ook op toespitsen. Dat doen wij bij de Voorjaarsnota, waar dat hoort, met partners, wanneer de financiële voorwaarden met elkaar besproken worden.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik heb nog nooit zo'n onsamenvattend verhaal gehoord. Dat ben ik helemaal niet gewend van de PVV, want die nemen altijd iedereen de maat: er moet boter bij de vis komen en er moet nu duidelijkheid komen, want de mensen kunnen niet wachten. Maar vervolgens, als het de PVV zelf uitkomt, laat ze iedereen maar bungelen en blijven de rookgordijnen hangen. Dat is erg onwaardig. De sociale huurders vandaag de dag, maar ook de generatie sociale huurders hierna, hebben hier helemaal niks aan.

De **voorzitter**:

Ik heb geen vraag gehoord. Nu er verder geen interrupties meer zijn, kunt u uw betoog vervolgen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Ik was bij de vaststelling dat 45% van alle woningen die tot 2038 gebouwd worden, puur en alleen gebouwd worden om de bevolkingsgroei — zie de migratie — te accommoderen. Dat is bijna de helft van alle woningen. Maar dat is het natuurlijk niet alleen. Ook de eisen die het Rijk stelt omtrent duurzaamheid moeten tegen het licht

worden gehouden. De in mijn betoog genoemde problemen maken dat de prijzen van woningen naar recordhoogte zijn gestegen en nog steeds stijgen. Kabinetten en partijen die jarenlang niet of te weinig wilden bouwen en tegelijkertijd wel een enorme vraag naar woningen hebben gefaciliteerd, hebben niet de oplossingen geboden. Juist daardoor is alles zo duur. Het is nu de taak van dit kabinet om dat op te lossen. Door het terugdringen van de schaarste kunnen prijzen uiteindelijk normaliseren. Maar tegelijkertijd is het, zoals ik net al zei, belangrijk om direct wat te doen aan de betaalbaarheid. Daarom hebben we met verschillende partijen afspraken gemaakt om structureel honderden miljoenen euro's beschikbaar te stellen voor de huurtoeslag en om diverse koopkrachtmaatregelen te nemen. Het kabinet heeft samen met woningbouwcorporaties en gemeenten dus ook al een matiging van de sociale huren naar 4,5% bewerkstelligd. Toch had onze fractie dit liever lager gezien, zoals u net ook heeft gehoord. Ik kan u nogmaals vertellen dat het richting het voorjaarsdebat, waarin keuzes over de financiën worden gemaakt, de inzet van onze fractie zal zijn om lasten verder te verlichten, huren te verlagen en de koopdracht te verbeteren.

Voorzitter, tot slot. We moeten aan de slag om het woningtekort serieus in te lopen. Het liefst zien we een hoger aantal dan die 100.000. De minister moet dit doel in ieder geval halen. Lukt dat niet, dan zal het woningtekort blijven toenemen, met alle gevolgen van dien. Onze fractie zal in de tweede termijn opnieuw verschillende voorstellen indienen om te helpen de woningnood tegen te gaan.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

U heeft nog een interruptie van de heer El Abassi.

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

Ik vond de tweet van de heer Wilders veel duidelijker: "Lagere gasrekening en lagere huur." Dat is superduidelijk. Op basis daarvan zou ik een vraag willen stellen. Ik weet dat een collega straks met een motie gaat komen waarbij er een huurbevrozing gaat plaatsvinden. Daar heeft de PVV al eerder voor gestemd. Ik vind het nog best slap, want de PVV belooft een huurverlaging van 20% en in dit geval hebben we het erover dat de huren gelijk blijven. Gaat de PVV voor die motie stemmen?

**De heer Mooiman (PVV):**

Ik heb net al aangegeven dat mijn partij, samen met andere partijen, richting de Voorjaarsnota de financiële voorwaarden gaat bespreken. De inzet van mijn partij zal een verdere huurverlaging zijn. Ik heb net ook in mijn betoog aangegeven dat wij vandaag geen steun gaan geven aan voorstellen met een budgettair kader. Dat moet echt bij de Voorjaarsnota.

**De voorzitter:**

Meneer El Abassi, dit is uw laatste interruptie.

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

Ik kan niet anders constateren dan dat de PVV met loze belofte is gekomen, gelogen heeft richting het volk en doorgaat met het tweeten van leugens, ook vandaag nog. De PVV blijft daar alleen maar mee doorgaan. Dat is het enige wat ik hier helaas kan constateren.

**De voorzitter:**

Ik heb geen vraag gehoord, dus u kunt uw bijdrage vervolgen, meneer Mooiman.

**De heer Mooiman (PVV):**

Ik ben eigenlijk klaar, maar ik wil nog heel even zeggen: wat een onzin. Ik denk dat de heer El Abassi van DENK toch een keer het hoofdlijnenakkoord erop na moet slaan. Misschien moet hij een keer aanwezig zijn bij de woondebatten die we normaliter met elkaar hebben in de commissies. Dan kunt u lachen, maar dat is zo. De manier waarop hij hier een beetje probeert anderen weg te zetten, vind ik eigenlijk ook ver ondermaats.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er toch nog een interruptie voor u aankomt. Die is van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

De heer Mooiman zegt: kom maar naar debatten. Ik vraag me eigenlijk een beetje af wat het nog voor zin heeft om naar debatten te komen, als de Tweede Kamer blijkbaar niet meer zelf een afweging durft te maken. Dat is namelijk wat we vandaag doen. We zouden vandaag "we bevriezen de huren" kunnen zeggen, of "we verlagen de huren", wat ik nog liever zou willen. Het is een heel gekke situatie dat de grootste partij hier niet verder komt dan zeggen: wij gaan misschien achter gesloten deuren, in een achterkamer, daarover praten. Mag ik de heer Mooiman eraan herinneren dat hij Tweede Kamerlid is? En dat is een vraag.

**De heer Mooiman (PVV):**

Als Tweede Kamer maken wij continu beslissingen. Ook mijn fractie doet continu voorstellen om de woningnood te verlichten, en ik persoonlijk ook. Ik ga er even van uit dat iedereen hier zijn of haar taak serieus neemt. Tegelijkertijd vind ik het, nogmaals, belachelijk dat er een soort frame wordt opgeworpen, een soort stennis wordt geschopt, in de trant van: ja, er gebeurt niks en de Tweede Kamer doet niks. Dat is natuurlijk complete onzin. Als partij, als fractie zijn wij nota bene eigenaar van het hoofdlijnenakkoord, dat het kabinet uitvoert. Continu vragen we de minister om zich hiermee bezig te houden. Dat hebben we vandaag ook weer gedaan en ook straks zal ik weer voorstellen doen. Dus ik vind het eigenlijk te gek voor woorden dat er een soort karikatuur wordt gemaakt van mijn fractie ten aanzien van deze Kamer.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nou, dan zijn we er. Dan zijn we er toch? Want als het wél zo is dat de Tweede Kamer voorstellen kan doen, als zelfs de heer Mooiman voorstellen kan doen, dan wil hij het dus blijkbaar niet. Dan zou u namelijk prima het voorstel kunnen doen waar uw leider vandaag over twittert, over die 20% huurverlaging die u beloofd heeft. Als de PVV zegt "wij doen

elke dag voorstellen en we gaan straks ook voorstellen doen", kan de conclusie alleen maar zijn dat u die huren eigenlijk helemaal niet wil verlagen. U wil gewoon net doen alsof.

**De voorzitter:**

Dit was uw laatste interruptie, mevrouw Beckerman.

**De heer Mooiman (PVV):**

Met alle respect, wat een onzin. Mevrouw Beckerman weet ook hoe het werkt op het moment dat je met elkaar in een coalitie zit. Dan heb je een bepaalde inzet en die inzet probeer je voor elkaar te boksen. Dat is ons ook gelukt, maar we willen meer. Daarvoor gaan we met elkaar onderhandelen.

**De voorzitter:**

Meneer El Abassi, u bent al door uw interrupties heen.

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

Inderdaad. Ik heb een punt van orde. Er werd mij verweten dat ik niet bij debatten aanwezig ben. Daar wil ik natuurlijk wel op reageren.

**De heer Mooiman (PVV):**

Vandaag bent u er inderdaad bij aanwezig.

**De voorzitter:**

Kort.

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

Wij hebben maar 3 zetels, in tegenstelling tot de PVV, die er bijna 40 heeft. Wij gaan naar heel veel debatten. De PVV'ers zijn keer op keer in het nieuws geweest vanwege debatten die zij niet volgen. Ik vind het onterecht en bezwaarlijk dat de PVV weer deze frame plakt op de kleinere partijen die hier keihard werken. Wij maken inderdaad — ik maak 't af, voorzitter — keuzes naar welke debatten wij gaan. Zo rekenen wij af en toe op partijen zoals de SP als het gaat over betaalbare huur.

**De voorzitter:**

Nu gaat u richting een interruptie.

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

Op de PVV kunnen we helaas niet rekenen.

**De voorzitter:**

We hebben u gehoord.

**De heer Mooiman (PVV):**

Daar wil ik toch echt kort op reageren, hoor. Wat een onzin. Wát een onzin. DENK is bijna nooit aanwezig bij woondebatten, terwijl heel veel andere kleine partijen dat gelukkig wel altijd zijn. Het klopt: je kunt kiezen waar je naartoe gaat. DENK vindt blijkbaar de woningnood niet belangrijk genoeg.

**De voorzitter:**

U bent aan het einde van uw betoog gekomen. Dan gaan we naar de volgende spreker van de zijde van de Kamer. Dat is de heer De Hoop, GroenLinks-PvdA.

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

Voorzitter. Volkshuisvesting is wat mij betreft een kroonjuweel van de sociaaldemocratie. Een fijne woning is het fundament voor een vrij, gelijkwaardig en zeker bestaan. Maar wat ligt dat ideaal ver achter de horizon. De pijnlijkste cijfers van allemaal vind ik nog steeds de stijging van de dakloosheid in Nederland. Elk jaar lopen die cijfers weer op.

We zijn de afgelopen decennia getuige geweest van het verval van de volkshuisvesting. Mensen met de laagste inkomens kunnen bijna niet meer een sociale huurwoning vinden vanwege de lange wachttijden. En de huren voor alle sectoren zijn torenhoog. Je zou zeggen dat het tijd is om het roer definitief om te gooien. Maar dat gebeurt niet. Waarom niet? Omdat het beleid nog steeds gericht is op het faciliteren van de markt in plaats van op de behoeften van mensen.

De minister kondigde met grote woorden de Woontop aan, maar kwam toch een klein beetje van een koude kermis thuis. Projectontwikkelaars en verhuurders zaten aan tafel. De Woonbond, vertegenwoordiger van de huurders, werd niet gehoord en ook een cruciale partner als de pensioenfondsen wilde niet een handtekening zetten. Het vastleggen van ambitieuze betaalbaarheidseisen, het beperken van de huurstijgingen, actieve grondpolitiek en extra geld voor gemeenten, dát is wat er nodig was. Maar het bleef helaas toch bij een lijst met veelal vage afspraken.

Wat gaat de minister nu doen om huurders tegemoet te komen? Wat gaat de minister zeggen tegen al die huurders die nog steeds hun rekeningen niet kunnen betalen? Is zij bereid om nog één keer te kijken naar die exorbitante huurverhogingen? Zij heeft de sleutel in handen; binnen een paar uur kunnen haar ambtenaren een ministeriële regeling in elkaar zetten die een huurbevrozing regelt en miljoenen mensen lucht geeft, net zoals in 2021. Er is alleen politieke wil nodig, en die zie ik bij deze minister tot mijn spijt niet.

Dan het laatste punt over de Woontop. Er ligt namelijk nog een hele dikke rekening op tafel; verschillende sprekers hadden het er al over. Miljarden zijn nodig om de bouw van genoeg betaalbare woningen te regelen. De gemeenten hebben aangegeven deze rekening niet te kunnen betalen. Wat is de boodschap van de minister aan al die wethouders en bouwers die klaarstaan om de bouw op gang te helpen? Durft ze het kantoor van de minister van Financiën binnen te stappen en extra geld te eisen? Of blijft het ook hier bij vage afspraken over betaalbaarheid? De minister citeert graag een groot sociaaldemocraat, en die is vandaag al vaker geciteerd: in geouwehoer kun je niet wonen. Ik zou dat toch ook vandaag weer tegen haar willen zeggen: ga aan de slag en minder ouwehoeren.

De huurstijgingen van vorig jaar waren ongekend. Huurders kregen de hoogste stijging voor hun kiezen in 30 jaar. Dat was voor veel van hen al niet te trekken. Eens maar nooit weer, zou je dan zeggen. Maar nu accepteren deze minister

en deze coalitie nog eens een huurstijging van 5% in de sociale huur en een hallucinante 7,7% in de middenhuur, en dat allemaal boven op een verwachte inflatie van 3,2% volgens De Nederlandsche Bank. ABN AMRO heeft berekend dat de energierekening ook voorlopig hoog blijft. We voelen toch allemaal met elkaar wie dat hard gaat raken: diezelfde huurders. Alle alarmbellen zouden af moeten gaan op het ministerie. Zou de PVV dan eindelijk vanuit de Kamer een principiële lijn trekken: beloftes over de huurverlaging van 20% en een partijleider die zegt dat de huren omlaag moeten? Maar sinds het kabinet zit tot vandaag hebben we nog niet een voorstel van een PVV-Kamerlid gezien om iets voor die huurders te doen. Meerdere keren deden wij als GroenLinks-Partij van de Arbeid met verschillende partijen voorstellen om deze ramp in wording te voorkomen, maar het bleef ijzig koud aan de rechterkant in de coalitie. Dat is gewoon ongelofelijk. Er moet nu wat gebeuren. En u hoort het al: al die percentages over huren vliegen in het rond. De ene sector gaat uit van de lonen met een oploospercentage, de andere weer van de inflatie. Begrijp me niet verkeerd. Het is goed dat we in deze tijden huurstijgingen willen dempen. Anders zou de koopkracht van veel Nederlanders helemaal instorten. We hebben ons niet voor niets hardgemaakt om de huurstijgingen ook in de vrije sector te beperken, vorig jaar bij de verlenging van de wet-Nijboer. Als we mijn amendement niet hadden aangenomen, was de huurstijging voor hen nog veel erger geworden.

Maar laten we wel wezen: de inflatie in Nederland behoort tot de hoogste van Europa. Dat is geen toeval. 20,1% van de inflatie wordt bepaald door diezelfde huurstijgingen, die dus exorbitant hoog zijn. De minister heeft dus een uitgelezen kans om de inflatie te beteugelen, als ze bereid is wat aan de huren te doen. Waarom doet ze dat niet? Wat was het goed geweest als de staatssecretaris van Financiën daar vandaag antwoord op had kunnen geven.

Voorzitter. Ik vind het onacceptabel dat huurders moeten kiezen tussen boodschappen doen en de huur betalen. Dat kan toch niet in zo'n mooi land als Nederland? En ik ben niet de enige die dat vindt. 71% van de kiezers vindt dat de stijging in de sociale sector moet worden voorkomen, zelfs meer dan de helft van de kiezers van de VVD. Zelfs zij vinden dat. 84% vindt dat huurders wettelijk beschermd moeten worden voor huurstijgingen boven de inflatie. Wat wij vragen is niet radicaal, maar voor veel Nederlanders gewoon bittere noodzaak. Wij kunnen als Kamer daar wat aan doen, maar dan moeten we nu ingrijpen.

Dank.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer De Hoop. Dan kom ik bij de volgende spreker van de Kamer. Dat is de heer De Groot van de VVD. O nee, eerst een interruptie. Ik dacht: hij staat vast op. Een interruptie van de heer De Groot.

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

Test, 1, 2, 3 ...

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

Ik wou net zeggen: van mij mag het wel, hoor.

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

Er moet me wat van het hart. Ik had verwacht dat de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid, de grootste oppositiepartij, vandaag niet alleen zou spreken over de mensen die het geluk al hebben om een huis te hebben, maar vooral ook hier vandaag zijn visie zou delen: wat gaan we doen voor al die mensen die nog op zoek zijn naar een woning? Het gaat om 400.000 woningen, want het zijn naar verluidt 800.000 mensen in Nederland. Ik heb in de bijdrage werkelijk waar helemaal niets gehoord ...

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

Dat is niet waar.

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

Of nauwelijks iets — ik corrigeer mezelf al — want het ging toch echt 4 minuut 37 over huren en een paar seconden over bouwen. Wat zijn nou de plannen om de bouw te versnellen? Want dan komen we ook in de discussie waarom die huurverhogingen soms toch echt nodig zijn, ondanks dat ze niet leuk zijn. Dus via u, voorzitter, toch nog wat spreekijd voor de heer De Hoop. Wat zou er moeten gebeuren om ervoor te zorgen dat we die doorbraken gaan forceren en dat we naar die 100.000 woningen per jaar gaan?

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

Dat is gewoon een terechte vraag.

**De voorzitter:**

Via de voorzitter, meneer De Hoop.

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

Excuus dat ik niet even op u wachtte, voorzitter, maar ik had heel veel enthousiasme om de vraag van de heer De Groot te beantwoorden.

De heer De Groot heeft gelijk; we moeten vooral ook woningen bouwen. Ik denk dat daar verschillende dingen voor nodig zijn: we moeten meer doen aan actieve grondpolitiek, zodat de grond waarop mensen bouwen minder duur is, we moeten woningbouwcorporaties veel meer lucht geven en we moeten onrendabele toppen compenseren. Ik heb ook gezegd dat ik vind dat de minister bij de Woontopafspraken meer geld vrij had moeten maken voor bouwers en gemeenten. Want die willen ontzettend graag bouwen, maar daar is te weinig geld voor. Dat is een heel aantal dingen die ik vaak noem bij meerdere debatten. De heer De Groot weet dat GroenLinks-Partij van de Arbeid die dingen heel belangrijk acht om meer te kunnen bouwen.

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

Ik ken het lijstje inderdaad. Dat is een bekend lijstje. We gaan daar de komende periode vast nog verder over debatteren. Alleen zou ik de heer De Hoop willen vragen hoe hij aankijkt tegen het creëren van doorbraaklocaties in Nederland. Er zijn locaties die al zo benoemd zijn, zoals Rijnenburg en Vechtpoort in Zwolle. Zo zijn er heel veel locaties in Nederland waarover lokale bestuurders tegen ons zeggen: "Kom met geld, zodat we het binnen de stad kunnen doen." We kunnen tegen hen ook zeggen: "Doe het

op die plek. Dan kan het misschien goedkoper. Doe het aan de rand van de snelweg of aan de rand van de stad, waar al infrastructuur is." Ik hoor de heer De Hoop daar heel weinig over. Ik hoor de heer De Hoop heel weinig over het aanspreken van eigen wethouders, van: "Doe dat nou gewoon. En neem ook geen greep uit de kas voor andere dingen. Besteed het echt aan woningbouw." Dat hoor ik de heer De Hoop nou nooit zeggen in dit debat. Ik ben benieuwd of hij het eens is met de VVD dat we daar echt naartoe moeten en daar echt naar moeten kijken.

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

Laat ik heel helder zijn: ik vind dat we door muren moeten gaan om deze woningnood op te lossen. Ik vind dat elke partij in deze Kamer al haar dogma's af en toe aan de kant moet zetten om te kijken wat we extra kunnen doen. Dus ik ben heel erg bereid om naar heel veel locaties te kijken. Maar hieronder zit wel een frame van de heer De Groot van de VVD dat niet helemaal klopt. Hij zegt namelijk impliciet dat linkse wethouders dat niet willen. Maar het zijn de afgelopen jaren linkse wethouders geweest die het meeste bouwen. Dat verzin ik niet zelf, dat stond in de krant. De Woonbond en De Telegraaf hebben daar onderzoek naar gedaan. Het zijn linkse colleges geweest die de afgelopen jaren het meest gebouwd hebben. Dus ik herken het beeld dat de VVD schetst niet helemaal, maar ik vind wel dat er meer moet gebeuren. Mijn partij heeft ook gezegd: bestem een deel van de landbouwgrond nou voor woningbouw. Als je 1% daarvan bestemt voor woningbouw hebben we zo meteen veel meer woningen. Ik ben bereid om heel veel te doen en echt voor mensen door een muur te gaan, omdat de woningnood echt doorbroken moet worden. En dan moet je soms zelfs wat verder gaan dan je als partij van origine misschien zou doen.

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

Wat ik ook niet heb gehoord in het verhaal van de heer De Hoop, is wat hij gaat doen voor de mensen die een middenhuurwoning zoeken. De BBB is vanaf het begin tegen de Wet betaalbare huur geweest. We zien nu de desastreuze gevolgen. Een middenhuurwoning is dadelijk gewoon niet meer te vinden. Ik ben wel benieuwd wat de heer De Hoop tegen deze mensen gaat zeggen.

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

Net als iedereen kijk ik uit naar de volgende cijfers van het Kadaster. We zullen met elkaar de Wet betaalbare huur de komende tijd evalueren en volgen. Maar ik ben het niet eens met heel veel mensen die zeggen dat de Wet betaalbare huur nu al desastreuze gevolgen heeft. Allereerst was een doel van de Wet betaalbare huur dat een deel van die woningen naar de koopmarkt gaat, zodat starters een woning kunnen kopen die daar anders niet aan toe zouden komen. Je ziet ook dat een deel van de koopmarkt op dit moment aan het verzachten is, juist in de categorie woningen die vrijkomt. Een tweede punt is dat heel veel woningen die verhuurd werden zijn opgekocht, terwijl die voor starters bedoeld waren. Een voorbeeld: alleen al tijdens kabinet-Rutte II zijn 75.000 starterswoningen opgekocht door verhuurders om die daarna te verhuren voor een zo hoog mogelijke prijs. Het is dus een heel logische ontwikkeling. Als het echt te ver gaat, moet je daar altijd naar kijken, maar die conclusie kunnen we nog niet trekken. Ik weet dat

mevrouw Wijten-Nass en de minister die conclusie heel graag willen trekken, want zij wilden die wet helemaal niet.

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

Kan ik uit het antwoord van de heer De Hoop opmaken dat ik hem aan mijn zijde kan vinden als uit de evaluatie blijkt dat we toch echt wijzigingen moeten toepassen aan de Wet betaalbare huur, zoals ik namens de BBB al een tijdje hard bepleit?

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

Als gezegd wordt dat woningen uitponden per definitie een probleem is, ben ik het daar niet mee eens. Een doel van de wet was namelijk ook dat een deel van de woningen op de koopmarkt terechtkomt. Ik en mevrouw Welzijn hebben een motie ingediend in de Kamer — volgens mij heeft die ook een meerderheid gehaald — om woningbouwcorporaties een rol te geven op het moment dat er te weinig middenhuurwoningen ontstaan. Er zijn genoeg mogelijkheden om de neveneffecten op te vangen. Ik en mijn fractie staan er nog steeds voor dat we die exorbitant hoge huren aanpakken. Moet u zich eens voorstellen hoe hoog de huren van heel veel mensen dit jaar waren geweest als we dat middensegment überhaupt niet gecreëerd hadden. Echt, het beeld dat geschetst wordt, vind ik nog niet terecht. Laten we al helemaal niet voorbarige conclusies gaan trekken over zo'n wet.

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

Een ander punt uit die Wet betaalbare huur is de huurverhoging waar de heer De Hoop het vandaag over heeft. Die is vastgelegd bij wet. Daar is de heer De Hoop gewoon mee akkoord gegaan. Hoe legt hij dat dan uit aan die huurders?

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

Kijk, nu doet ...

**De voorzitter:**

Via de voorzitter, meneer De Hoop.

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

Ik ben gewoon zo ongeduldig, want ik wil er zo graag antwoord op geven, omdat het gewoon niet klopt, voorzitter. Kijk, bij die Wet betaalbare huur heb ik heel veel amendementen ingediend. Dat was een aantal fantastische amendementen trouwens. Die tochtkorting heeft ervoor gezorgd dat voor 540.000 woningen de huur nog met meer dan €300 per jaar naar beneden is gegaan. Dat is heel mooi. Ik had nog een aantal goede amendementen. Die hebben het helaas niet gehaald. Dat kwam doordat de minister daar bijvoorbeeld tegen heeft gestemd toen ze nog Kamerlid was voor de BBB. Het ging namelijk om die huurstijging dempen. Die 7,7% had niet gehoeven. Ik heb daar een amendement op ingediend met mevrouw Beckerman. Anders hadden we die huurstijging niet gehad op deze manier. Maar zonder die Wet betaalbare huur, waren de huren van mensen nog veel hoger geweest, dus wees blij dat we dat gedaan hebben.

**De voorzitter:**

Mevrouw Wijen-Nass, dit is uw laatste interruptie. U ziet ervan af. Oké. Was u uitgesproken, meneer De Hoop?

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

De **voorzitter**:

Dan gaan we naar de volgende spreker van de Kamer. Dat is de heer De Groot van de VVD.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik start vandaag met een stukje tekst uit het plenaire debat over de woningbouwopgave van maart 2023. Dat is nu bijna twee jaar geleden. Dat luidt als volgt: "De ambitie uit het coalitieakkoord: meer bouwen om het tekort aan woningen weg te werken. 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar. Bouwen voor de mensen die klemzitten en niet aan een woning kunnen komen. Die afspraak staat voor de VVD als een huis. Tegelijkertijd zien we minder verleende vergunningen, bouwprojecten die stoppen en lagere bouwprognoses, maar ook bestuurlijke afspraken die van papier tot leven moeten worden gebracht en investeringen in middenhuurwoningen die opdrogen."

Voorzitter. Ik zou hier vandaag mijn inbreng weer mee kunnen beginnen, want we zijn nog steeds bezig met het maken van bestuurlijke afspraken, met het maken van plannen. In die twee jaar is er te weinig gebeurd op het gebied van bouwen. Gelukkig, zeg ik, via u voorzitter, tegen deze minister, waait er ook een andere wind en is deze minister bezig om in de praktijk dingen echt anders te doen. Dat is heel hard nodig. Want het besef van vandaag moet zijn dat er niemand kan wonen in een Woontop. Niemand kan wonen in plancapaciteit. Niemand kan wonen in discussie over regels. Niemand kan wonen in discussie over twee derde betaalbaar. Niemand kan wonen in discussie over huurverhoging. Nou, ik kan nog wel even doorgaan, maar niemand kan daarin wonen. Waar mensen in Nederland wel in kunnen wonen, zijn nieuwe huizen, nieuw gebouwde huizen of omgevormde huizen, zoals mevrouw Welzijn die heel vaak adresseert. Maar het moet sneller. We moeten sneller en meer bouwen. We kunnen namelijk niet zo doorgaan met het blijven voeren van ideologische discussies over welke doelen we precies moeten nastreven, want we staan hier anders over twee jaar weer te praten over bestuurlijke afspraken in een Woontop 3.0, of iets in die richting; ik heb geen idee.

Laten we gewoon de echte problemen vastpakken. Dat zijn er drie. Er is echt geen aanbod in het middensegment en dat is ook funest voor de doorstroming. Er is te weinig financiering in de markt. En er zijn te veel belemmerende wetten en regels. De realiteit is dat er gewoon heel mensen in Nederland zijn die naar dit kabinet, naar de overheid kijken om aan een huis te komen. Afgelopen jaar hebben we al kunnen zien wat de gevolgen zijn van de verstikkende huurwet. We hebben het net al benoemd. Het aantal middenhuurwoningen loopt terug. Nog veel belangrijker, eigenlijk voor die nieuwbouw, is dat investeringen uitblijven. Zoals u weet, wil de VVD dat deze wet wordt aangepast. Niet eerst jaren analyseren en dan tot kleinschalige aanpassingen komen, want dan zijn die middenhuurwoningen allang verkocht, zijn er geen nieuwe huurwoningen

opgeleverd en zitten middengroepen dus nog veel verder in de verdrukking.

De VVD wil daarnaast nieuwbouwoopwoningen die je met een middeninkomen echt kan betalen. De komende jaren bouwen we twee derde van alle woningen in het betaalbare segment. Hiervan moet wat betreft de VVD 25% tot 30% een betaalbare koopwoning zijn. Dit zijn gewoon koopwoningen tussen de twee en vier ton — zo simpel is het — want anders kunnen middeninkomens het niet betalen. Dit segment woningen is, in tegenstelling tot andere segmenten, bijna niet meer te vinden in de bestaande voorraad, terwijl dit segment van cruciaal belang is voor de doorstroming. Je zou de vraag kunnen stellen: hoe lukt het anders om bijvoorbeeld een sociale huurwoning achter te kunnen laten? Daarvoor zijn deze woningen nodig. 70% van de bouwopgave bestaat uit niet-sociale huurwoningen. De middenhuurwoningen zijn belangrijk in de realisatie van de 25% tot 30% betaalbare koop. Dit is dus ook cruciaal. Juist hierover ging het tijdens de Woontop nauwelijks, zou ik willen zeggen. Dus daarom vraag ik de minister: hoe denkt de minister deze woningen te realiseren? Waarom zijn er eigenlijk verder geen concrete afspraken gemaakt over deze woningen?

De VVD ziet in de afspraken dat er van de in het hoofdlijnenakkoord beschikbare 5 miljard 2,5 miljard naar de realisatiestimulans gaat en maar 400 miljoen van de 5 miljard naar de ondersteuning voor betaalbare koopwoningen. Hoe kunnen we dat specifieker en meer richten, is de vraag aan de minister.

Voorzitter. Dan nog kort over grote bouwlocaties. Op de Woontop zijn weliswaar versnellingsplannen gepresenteerd, zoals 65.000 extra woningen in Utrecht. Maar helaas zijn het ook heel veel al bestaande en daarmee oude plannen. We moeten sneller en grootschalig kunnen bouwen in Rijnenburg. Daar dient de VVD al jaren moties over in. Maar wat schetst mijn verbazing? We gaan nog steeds pas na 2035 bouwen in Rijnenburg. Dat betekent dus dat we die 25.000 woningen pas na 2035 gaan bouwen. Dat is over meer dan tien jaar. Wij willen doorbraken voor locaties.

Voorzitter. Ik rond af. De VVD wil dat de overheid een marktmeester wordt die vaker doorbraken in de woningbouw forceert, maar ook een marktmeester die onnodige regels en reguleringen afschaft om zuurstof in de bouwopgave te pompen. Want alleen dan helpen we mensen die vanaf de zijlijn toekijken en op zoek zijn naar een betaalbaar dak boven hun hoofd.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik zie dat er nog interrupties voor u zijn.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De collega-coalitiegenoot, de PVV, heeft lagere huren tot inzet van de voorjaarsonderhandelingen gemaakt, naast alle rekeningen die er al lagen en er nog iedere dag bij komen voor bijvoorbeeld gevangenis, tegenvallers, afdrachten voor de Europese Unie, stikstof, klimaat en de watervalbegroting bij Asiel en Migratie. Dat worden dus interessante gesprekken. Maar kan ik de VVD-fractie en

collega De Groot dan uitdagen en uitnodigen om tot inzet te maken dat de investeringscapaciteit in nieuwe woningbouw niet kleiner wordt, maar minimaal gelijk blijft en eigenlijk groter wordt? Op die manier laten we woningzoekenden niet in de kou staan. Ik hoorde een paar interrupties van collega De Groot waarin werd gehint op het niet in de kou laten staan van woningzoekenden. Ik heb in mijn bijdrage voorbeelden genoemd van tekorten die er al zijn: de onrendabele top van 1,6 miljard die nu bij de gemeente ligt, de Reevedelta en de Stougjeswijk bij Oud-Beijerland. Dat zijn woningprojecten met duizenden woningen die echt op het punt staan van: kunnen ze wel of niet? Nee, op dit moment kunnen ze niet. De investeringscapaciteit staat met dit soort pleidooien voor lagere huren wel onder druk. Ik doe dus nogmaals mijn oproep en uitnodiging en hopelijk kan de heer De Groot daar net zo hard voor strijden als de coalitiegenoot voor lagere huren.

**De voorzitter:**

Dit was uw laatste interruptie.

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

De heer Grinwis vindt de VVD aan zijn zijde als het gaat om het vergroten van de investeringscapaciteit in de bouw. Daar doen we de afgelopen jaren al continu voorstellen voor. We hebben daar een heel breed palet aan acties, zoals woningen uit de fabriek omdat dat goedkoper is en bouwlocaties die goedkoper zijn. Je kunt het zo gek niet verzinnen. De VVD ziet echt het probleem van het opdrogen van de investeringscapaciteit. Ik weet dat de heer Grinwis niet aan mijn zijde staat op het punt van het versoepelen van de Wet betaalbare huur. Dat zou namelijk wat de VVD betreft ook helpen in de investeringscapaciteit, met name ook door institutionele beleggers in nieuwe woningen. Het gaat namelijk niet over box 3, zou ik willen zeggen. Ik heb net een interruptie gepleegd. Ook de sociale huurwoningen moeten natuurlijk gewoon gebouwd worden. Het is natuurlijk een weegschaal waar je op staat. Maar de VVD zal in dit huis altijd zoeken naar mogelijkheden om de investeringscapaciteit voor de woningbouw te vergroten. En u heeft de afgelopen drie jaar sinds ik woordvoerder ben niet anders kunnen horen. Dat is namelijk de grootste uitdaging die we hebben. Dat doen we niet omdat we het leuk vinden, maar dat doen we voor al die mensen die nog op zoek zijn naar een huis. Het gaat hier in dit huis heel vaak over mensen die al een huis hebben en over huurverhogingen, maar wat we hier te doen hebben, is de mensen een dak bieden.

**De heer Flach (SGP):**

In de bijdrage van de heer De Groot resoneerde het "bouwen, bouwen, bouwen" van zijn voorganger op dit dossier duidelijk. Ik heb wel een verduidelijkingsvraag aan de heer De Groot. Ik ben op zoek naar waar hij vindt dat het primaat ligt. Niet zo lang geleden heeft de SGP een visie op de woningmarkt ingediend. Toen hebben we gezegd dat we als overheid als totaal eigenlijk als één overheid zouden moeten werken. Dat betekent dat je elkaars rollen accepteert en versterkt. In de bijdrage van de heer De Groot beluister ik — maar corrigeer me als dat niet terecht is — toch wel een soort doorzettingsmacht van de rijksoverheid, een soort staatsgestuurde volkshuisvesting. Heb ik dat goed begrepen of is dat net iets te links geïnterpreteerd?

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

Dat is een mooie vraag van collega Flach. Vooral de afsluitende vraag of hij het iets te links heeft geïnterpreteerd, kan ik niet helemaal thuisbrengen. Dat bracht mij dus een beetje in verwarring, maar ik ga toch proberen de vraag te beantwoorden. De VVD is er echt van doordrongen dat gemeentes zelf heel goed weten hoe hun omgeving eruitziet. Laten we gemeentes dus vooral ook in hun kracht laten, maar we hebben de afgelopen jaren ook gezien dat de optelsom onvoldoende is. Het is niet voor niets dat we vanuit de Tweede Kamer eigenlijk weer regie voeren. Daar zit het goud. De optelsom van de bouw in Nederland is onvoldoende. Daardoor hebben we te weinig woningbouwproductie en daardoor zullen we als rijksoverheid af en toe moeten zeggen dat we doorbraken moeten forceren, bijvoorbeeld als er onredelijke eisen worden gesteld aan woningbouw, zoals we op bepaalde plekken in Nederland zien, of aan waar er gebouwd moet worden, zoals we ook op heel veel plekken in Nederland zien. Anders komen we nooit aan die 100.000 woningen per jaar. Maar laten we dat wel op zo'n manier doen — daarin wil ik de heer Flach graag bedienen — dat we zo veel mogelijk met elkaar blijven praten en dat de moker en de hamer het laatste stuk van dat proces zijn, als dat nodig is. Soms heb je die hamer of die moker nodig, want we kunnen het ons niet permitteren om de mensen die nog geen woning hebben, in de kou te laten staan. Dat is dus het antwoord. Het was een wat langer antwoord, maar dat is wel het antwoord op de vraag waarom die regie soms nodig is en waarom die hamer en die moker af en toe ook gebruikt moeten worden.

**De heer Flach (SGP):**

Dank voor het antwoord. Ik ben het er van harte mee eens dat we de woningzoekenden niet in de kou moeten laten staan, maar er zit wel enig verschil tussen als overheid regisseur zijn óf de marktmeester die doorbraaklocaties aanwijst. Daar zit mijn punt. Ik heb net als de heer De Groot heel veel vertrouwen in de ambitie en de capaciteit van gemeenten. Vaak duren woningbouwprojecten ook zo lang dat ze het beste gebaat zijn bij een gemeentelijk besluitvormingsniveau, omdat de consistentie daar vaak wat hoger is dan op landelijke schaal, om nog niet te spreken over de provinciale schaal. Toch beluisterde ik in woorden als "marktmeester" en "doorbraaklocaties" echt wel meer dan alleen de regie bij de rijksoverheid. Ik beluister er ook de doorzettingsmacht in. Ik vraag me af of dat de goede oplossing is, want gemeenten hebben op zich geen gebrek aan ambities. Sterker nog, de ambities klotzen over de plinten bij gemeenten. Het gaat er vaak om dat ze de provincie op hun pad vinden, of er zijn problemen in procedures, of er zijn andere flora- en faunaproblemen en noem maar op. Problemen met de provincie zie je vaak in Zuid-Holland, een provincie die inderdaad verregaande eisen stelt; daar moeten we misschien wat aan doen. Moeten wij als rijksoverheid vooral niet gewoon heel hard aan de slag met het wegnemen van belemmeringen, zodat gemeenten eindelijk voluit aan de slag kunnen met de ambities? Ik ben er echt wat huiverig voor — ik vraag via de voorzitter aan de heer De Groot of hij dat met me deelt — dat we toch een beetje in de plaats van die gemeenten gaan komen als ze de getallen niet halen, in plaats van de oorzaken weg te nemen.

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

Ik ben het zeer eens met de heer Flach dat we ook moeten blijven kijken naar die oorzaken — die moeten we zeker ook wegnemen — maar ik ben het met een deel van de analyse gewoon niet eens. Immers, bij de vele moties die de VVD de afgelopen jaren heeft ingediend om woningbouw in Rijnenburg te gaan versnellen, was elke keer het antwoord: nee, dat gaan we vanaf 2035 doen. Dat is een grote locatie, waar 25.000 woningen gebouwd kunnen worden. We hebben elke keer weer die motie ingediend in de Kamer, maar er komt gewoon niks van terecht. Maar we bouwen wel 30%, 40% en 50% sociaal in de Merwedekanaalzone. Tegelijkertijd zegt het college: we hebben geld tekort om woningbouwprojecten op te starten. Aan woningbouwambitie is geen gebrek, alleen het openstellen van een locatie waar langjarig — wel, tien, vijftien of twintig jaar — gestart kan worden om woningen te bouwen, gebeurt niet. We weten dat we die woningbouwlocatie ook nodig hebben. Daar is de VVD het dus niet mee eens en daar slaat dat marktmeesterschap op. We zullen ook daar doorbraken moeten forceren, ondanks alle goede intenties, om die woningbouw fundamenteel te versnellen, en niet alleen daar, maar ook op acht, negen of tien andere locaties in Nederland die nu nog niet benoemd zijn.

**De heer Flach (SGP):**

Op doelen verschillen we niet zo veel, maar ik vrees dat we met de aanpak die de heer De Groot voorstelt een beetje teruggaan naar de Vinex-tijd, waarin we vanuit Den Haag bepaalden, over de hoofden van lokale bewoners en politici heen, waar ze er een woonwijk bij krijgen. Ik ben zelf lange tijd verantwoordelijk geweest voor zo'n woonwijk. De weerstand sleep je 25 jaar achter je aan. Dat is gewoon echt heel improductief. Ik vind ook geen overtuigende argumenten in de beantwoording van de heer De Groot, omdat hij eigenlijk in zijn beantwoording ook aangeeft dat gemeenten bijvoorbeeld ook gewoon een gebrek aan geld hebben. Daar heeft de VNG bijvoorbeeld een duidelijk signaal over afgegeven: beste rijksoverheid, als u wil dat we 100.000 woningen bouwen, moet er geld bij. Wij zijn volgens mij als rijksoverheid vooral faciliterend. Wij moeten randvoorwaarden scheppen, want de gemeenten zijn volgens mij juist vol op stoom. Ik zou dus toch aan de heer De Groot willen vragen: vertrouwt hij nou de gemeenten als eerste marktmeester, of de rijksoverheid?

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

Het gaat niet zozeer over wie je vertrouwt. Het gaat erover hoe je tot die 100.000 woningen komt. Er vinden gewoon discussies plaats over de vraag hoe je daar terechtkomt. Ik had het bijvoorbeeld over de onrendabele toppen. In het rapport van Rebel zien we dat het aantal onrendabele toppen in de bestedingen voor het bouwen van wijken binnen de steden gewoon veel groter is. Het gaat om 7 miljard voor binnen de steden en 1 miljard voor buitenstedelijke locaties. Natuurlijk moet je in buitenstedelijke locaties infrastructuur aanleggen. Daar hebben we ook geld voor gereserveerd. Maar je ziet dat het daar vaak sneller kan — ook een straatje erbij kan sneller gerealiseerd worden — maar dat het soms niet gebeurt. Dat is wel een verschil van inzicht dat we hebben met veel gemeentes, die zeggen: nee, wij willen dit woningbouwprogramma helemaal realiseren binnen de randen van de gemeente; dat is onze focus. Daar kun je van mening over verschillen wat mij betreft. Dat is ook geen enkel probleem, maar dat betekent soms wel dat één partij de knoop moet doorhakken over wat er dan gebeurt. Daar

ontkom je dan niet aan. En de VVD wil dat deze minister regie voert op die doorbraaklocaties. Want nogmaals, we kunnen het ons niet permitteren om te besluiten om het binnen de gemeentegrenzen te doen terwijl de mensen dan uiteindelijk zonder huis zitten. Dat is een beetje het verhaal.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan zijn we nu gekomen bij de volgende spreker van de zijde van de Kamer. Dat is mevrouw Welzijn van NSC.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Dank u wel, voorzitter. We hebben tijdens het commissiedebat Staat van de volkshuisvesting eigenlijk al gesproken over de Woontop. Dit debat wil mijn fractie gebruiken om ons antwoord te geven op een vraag die daar is blijven hangen. Dat is de vraag die de minister stelde over wat er nog meer zou kunnen gebeuren om ervoor te zorgen dat de crisisaanpak die zij ontplooit, verder gebracht wordt. Wij reiken graag onze ideeën daarover aan, aan de minister en aan de collega-woordvoerders in de zaal. We hebben onze ideeën vervat in een visiedocument met de titel Door muren breken. De titel was, geloof ik, al geraden door de heer De Hoop in zijn bijdrage. Het gaat erover hoe we nou tot een versnelde aanpak komen van het actuele tekort. In totaal hebben we 1 miljoen woningen nodig tot 2030. Maar ruim 400.000 daarvan hadden we gisteren nodig. De rest is voor op de groei. In dit document doet mijn fractie voorstellen over hoe wij versneld het actuele tekort kunnen aanpakken.

Allereerst denken wij dat we weer moeten komen tot een rijksbouwprogramma, omdat gebleken is — dat gaf de heer De Groot ook al aan — dat de optelling van de lokale en de gemeentelijke plannen niet automatisch het landelijke tekort dekt. Om dat voor 1 miljoen woningen te doen, is nogal wat. Voor nu willen wij versneld inzetten op de versnelingslocaties; zo noemen wij die. Ik hoor in de zaal ook de term "doorbraaklocaties". Volgens mij willen we hetzelfde.

Ten tweede willen wij dat voor deze locaties de benodigde vergunningen niet een voor een, stap voor stap, opgepakt worden, maar dat ze gebundeld worden. We willen ook dat alle vergunningen die je feitelijk nodig hebt om tot woningbouw over te gaan, zo veel mogelijk gezamenlijk worden opgepakt. Dat scheelt ook capaciteit en middelen. Zo hebben we dit vroeger gedaan. Het is geen nieuw idee. Dit hebben we al op deze manier gedaan. Wat ons betreft kan het wederom. Op een aantal vlakken doen we het al. Kijk bijvoorbeeld naar natuurvergunningen. Die doen we niet per woning; die doen we per gebied. Dat is maar goed ook.

Voorzitter. Iedereen kan straks de punten op zijn gemak doornemen. Mijn fractie wil namelijk uiteraard ook wat woorden wijden aan de huurverhoging. Mijn fractie heeft daarbij een consistente boodschap. Dat was zo in campagne; ik vertelde het in mijn maidenspeech. Op ieder ander moment dat het er hierover ging, hebben wij het benoemd. Er moet zowel sprake zijn van een financieel rendement voor investeerders als van betaalbaar wonen. Wij hebben samen met de PVV vragen gesteld om te kijken welke mogelijkheden er specifiek zouden zijn voor de middenhuur. Op korte termijn gaat het om een kleine groep mensen die daadwerkelijk 7,7% gerekend zullen krijgen, maar toch doen wij een beroep op de sector zelf.

Het is al eerder gezegd vandaag: het aanpassen van wetgeving kost tijd. Vesteda heeft op eigen initiatief — het had daar geen wetgeving voor nodig — ervoor gekozen om de huurverhoging voor de middenhuurwoningen te maximeren op 4,1%. Ik zeg: goed voorbeeld doet volgen. Ik wil de minister daarom oproepen om met andere aanbieders dit soort gesprekken te voeren en hen op te roepen dit goede voorbeeld te volgen. De overheid moet sturen. De overheid moet faciliteren. Maar mijn partij, Nieuw Sociaal Contract, gaat dus ook uit van dat sociale contract. We hoeven niet op de handen te zitten en te wachten tot de overheid het voor ons gaat oplossen; we kunnen ook zelf beslissingen nemen.

Voorzitter. Mijn fractie heeft begrepen dat de huurverhoging voor de sociale sector vanaf 2026 is gekoppeld aan een driejaarlijks gemiddelde en zal worden vastgesteld in de wet. Wij hebben de vraag hoe de Wet op het overleg huurders verhuurder hierin meespeelt. Als oud-corporatiebestuurder heb ik de gewoonte gehad om altijd de huurders te raadplegen voordat ik overging tot een huurverhoging. Huurders hebben wettelijke rechten als het gaat over de jaarlijkse huurverhoging. Dat geldt voor de sociale huur; dat geldt ook voor de middenhuur die de corporaties in voorraad hebben. Maar alles gebeurt nu wel op drie verschillende manieren. Er is echt geen touw aan vast te knopen. Het is niet uit te leggen. Het is niet te volgen. Daarom vraagt mijn fractie de minister of zij bereid is te onderzoeken hoe dit ingewikkelde systeem met verschillende grondslagen en verschillende verhogings- en verlagingpercentages ingezet kan worden om het een stuk simpeler te maken.

Dank u wel, voorzitter. Graag zou ik dit exemplaar van Door muren breken - de versnelde bouw van 401.000 woningen willen overhandigen aan de minister.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zie dat er nog een interruptie voor u is van de heer Flach.

**De heer Flach (SGP):**

Complimenten aan de collega voor de visie met de inspirerende titel Door muren breken. Dat straalt daadkracht uit. Dat is, denk ik, nodig in deze tijd. Op internet heb ik al heel even met een schuin oog kunnen kijken naar wat erin staat. Ik heb daar een vraag over. Het valt me op dat een van de voorstellen is om in kaart te brengen op welke plekken er in Nederland conflicten zijn tussen verschillende overheden met vertraging in de bouw als gevolg. Dat moet leiden tot het inlopen van die achterstand van 401.000 woningen. Daarbij krijgt de minister een fatale termijn om ervoor te zorgen dat die overheden er met elkaar uitkomen. Wat ik nog niet heb kunnen lezen, maar misschien staat dat er wel in, is wat de rol is van bewoners daarin. Er zijn heel wat locaties in Nederland waar al decennialang geruzied wordt over de vraag of we een prachtige polder nu wel of niet gaan bebouwen. Ik vrees een beetje — en daar koppel ik mijn vraag aan, voorzitter — dat we zo snel mogelijk de buitenstedelijke locaties met elkaar gaan optellen tot die 400.000 omdat die goedkoper en makkelijker zijn te realiseren dan de binnenstedelijke locaties waar meer geld mee gemoeid is. Dat zal wel leiden tot verlies van recreatiegebied, leefruimte en misschien wel landbouwgrond. Hoe kijkt NSC daarnaar? Dit is overigens ook mijn laatste inter-

ruptiemogelijkheid, dus ik hoop dat ik een mooi antwoord krijg, want ik kan er niet meer op reageren.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

De druk wordt opgevoerd! Er is al een motie aangenomen door deze Kamer die de minister vraagt om de locaties waar bestuurlijke onmin is tussen overheidslagen, in beeld te brengen. Je zult merken dat dat locaties zijn waar burgers nog helemaal niet om de hoek komen kijken. Dan is er al een besluit genomen, waartegen je als burger bezwaar kunt maken of beroep kunt aantekenen. Je ziet dat er bijvoorbeeld bij Valkenburg bijna twintig jaar gesproken wordt over wel of niet bouwen, wat dan bouwen, in welke segmenten bouwen. De omwonenden zijn daar helemaal geen factor in.

Zo zijn er nog ontzettend veel voorbeelden in het land te benoemen dat overheidslagen onder elkaar aan het steggelen zijn over waar er gebouwd moet worden. Wij vinden als Nieuw Sociaal Contract dat het goed is dat er gesteggeld wordt, dat de discussie aangegaan wordt over waarom je wat doet. Huizen zet je niet neer voor een week of voor een maand, maar misschien wel voor honderd jaar, dus heb er een goed gesprek over. Maar mijn fractie zegt wel dat je niet eindeloos de tijd kunt hebben om dat gesprek te voeren. Zou er iets anders uitkomen na 10 jaar, na 20 jaar, na 25 jaar? Misschien kan dat gewoon eerder.

Op het moment dat je echt gaat sturen op die zogeheten fatale termijnen, voorkom je ook van alles, omdat er dan zo'n effect ontstaat van: jongens, zullen we hier gewoon eens uitkomen, want anders wordt het voor ons beslist. Er kan ook een hele preventieve werking van uitgaan.

Laten we niet vergeten dat het op heel veel plekken gewoon goed gaat, zeg ik via de voorzitter tegen meneer Flach. Heel veel gemeenten komen er gewoon prima uit met hun provincie. Daar moeten we afblijven. Waar we aan moeten komen, wat mijn fractie betreft, is daar waar de schoen wringt en het niet automatisch opgelost wordt. We moeten voorkomen dat overheden elkaar aan de haren voor het gerecht slepen en dat de woningzoekende dat in de krant moet lezen. Dat moeten we voorkomen.

In de memorie van toelichting bij de Wet versterking regie volkshuisvesting staat ook een bijna poëtische frase: dat de overheidslagen moeten gaan werken als waren zij één overheid. Daar staan wij nog best ver vanaf. Dat is de realitycheck. We gaan daar wel naartoe groeien wat mij betreft. Maar zolang we dat punt niet hebben bereikt, zolang we een achterstand hebben van zo'n groot aantal woningen, voor de mensen die op die kalender staan die hier al een paar keer rond is gegaan, moet er toch echt ingegrepen worden.

**De voorzitter:**

Mevrouw Wijnen-Nass, dit is ook uw laatste interruptie.

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

Indedaad. Ik had hem net bewaard, toen ik de heer De Hoop eigenlijk nog wilde interrumpen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):  
Ah, speciaal voor mij. Dank u.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):  
Ik vind het fijn om te horen dat ik mevrouw Welzijn erin kan vinden dat zij de woningnood absoluut wil oplossen. Zij heeft het nou over fatale termijnen om te komen tot projecten, maar ik ben heel benieuwd hoe mevrouw Welzijn het traject daarna ziet. Ik heb vandaag het voorstel gedaan om te kijken of we die procedures ook kunnen gaan versimpelen, zodat we echt heel snel tot die woningbouw gaan komen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):  
Afgelopen dinsdag hebben we gestemd over de moties over de staat van de volkshuisvesting. Een van die moties was de motie van collega Vedder over dat parallel plannen vaak een beetje in de pilotfase blijft hangen, terwijl dat eigenlijk de norm zou moeten worden. We hebben met z'n allen in deze Kamer gezegd dat we die motie steunen, omdat we vinden dat dat de norm moet worden.

Wat al loopt, daar hoeft ik niet aan te komen. Ik vraag aandacht voor de zaken die nog niet lopen, die taai en weerbarstig zijn en die echt bestuurlijk lef vergen om daar verder te komen. Ik heb ook veel gehoord over lokale autonomie. Daarover wil ik zeggen dat wij ons moeten realiseren dat wij als overheid in dienst staan van de burger. Wij hebben lokale en regionale autonomie en dat is macht. Macht moet gelegitimeerd zijn. Het gaat om zo veel mensen in Nederland. Uitgaande van tweeënhalf persoon per huishouden komen ruim 400.000 woningen overeen met een miljoen mensen. Als je ervan uitgaat dat een gemiddelde straat in Nederland 25 woningen bevat, dan kent iedereen, in iedere straat in Nederland, iemand die door deze woningcrisis zijn leven in de pauzestand krijgt. Op dat moment zeg ik: daar moet op ingegrepen worden.

De **voorzitter**:  
Ik zit even te kijken of er nog interrupties zijn. Nee, de heer Vijlbrief heeft geen interrupties meer. De heer Boswijk.

De heer **Boswijk** (CDA):  
Allereerst complimenten aan collega Welzijn voor — ik weet niet of het een initiatiefnota is — haar stuk. Ik heb geprobeerd het nog even gauw te lezen op mijn mobiel. Dat is niet gelukt, dus ik ga de vraag gewoon zo stellen. Ik hoorde collega Welzijn namelijk iets zeggen over het kijken naar het bundelen van verschillende vergunningaanvragen, onder andere in gebieden. Ik ben daar een groot voorstander van. Ik weet nog dat toen ik mijn eerste bouw aanvraag indiende in 2007 alles nog hardcopy in zesvoud moest worden ingediend. Ik ging met een steekwagentje met papier naar de gemeente en gaf het aan degene die achter het loket zat. In 2010 kwam de Wabo en toen werd alles gedigitaliseerd. Het werd één loket. Ik denk dat dat een hele grote innovatie was. Maar helaas zijn we toch weer vervallen in de situatie van voor 2010, met ontielig veel verschillende vergunningen via verschillende loketten. Ik hoor collega Welzijn zeggen: dat moeten we weer gaan bundelen. Zouden we ook niet de afspraak met elkaar moeten gaan maken dat we als politiek niet meer met allerlei moties gaan komen die de minister de opdracht geven om weer nieuwe

toetsingscriteria enzovoort te geven? Met de beste intenties jagen wij die bureaucratie namelijk ook vaak weer aan. Ik las daar niet zo snel iets over in uw stuk, maar zou dat niet een verrijking zijn? Indirect ben ik ook wel benieuwd hoe de minister daarnaar kijkt.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):  
Laat ik er helder over zijn: dit visiedocument gaat uitsluitend over het escaleren en over hoe je dat het beste zou kunnen doen op de bouwlocaties voor de woningen die we gisteren nodig hadden. Ik heb nog een initiatiefnota geschreven waar een hele opsomming in staat van wat we met z'n allen zouden willen bereiken en hoe we dat dan het beste zouden kunnen doen. Er is ook zeker ruimte voor het versnellen, het indikken van zaken en het loslaten van de stapeling van eisen. Het is goed om ambitie te hebben, maar als die ambitie er vervolgens voor zorgt dat woningen een soort onbereikbare droom aan het worden zijn voor mensen in plaats van een grondrecht, een plek waarvandaan je je bestaan kunt opbouwen, dan moet je die regels misschien wel tegen het licht houden.

Volgens mij is de minister hard bezig met een heel project. Ik kijk even met een schuin oog naar de minister voor waar de afkorting ook alweer voor staat. Maar ze is volgens mij al heel druk aan het kijken welke regels geschrapt zouden kunnen worden. Er wordt gekeken naar de Europese regelgeving. Daar waar wij nationale koppen op plaatsen, is dat nou eigenlijk wel nodig? Volgens mij zijn dat hele gezonde exercities, waar ook mijn fractie, Nieuw Sociaal Contract, in de basis achter staat. Wij zeggen wel dat het schrappen van regels geen doel op zich mag gaan worden. Het mag niet iets zijn wat je doet omdat je je dat nou eenmaal hebt voorgenomen. Het moet concreet leiden tot besparing en tot meer woningen. Daarom hebben wij afgelopen dinsdag ook een motie in stemming gebracht waarmee we de minister oproepen aan te geven wat het schrappen van al die regels nou concreet gaat opleveren.

De **voorzitter**:  
De heer Boswijk? Nee, u bewaart uw laatste interruptie. Dat is prima. U was klaar met uw bijdrage, mevrouw Welzijn? Oké, dan gaan we naar de volgende spreker van de zijde van de Kamer. Dat is de heer Vijlbrief van D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):  
Voorzitter. Ik was maandag in Nijmegen. Daar sprak ik met heel veel mensen over de woningmarkt. Ik sprak met allerlei mensen: veel jongeren, studenten en starters op de woningmarkt. Ik sprak met diverse groepen met verschillende wensen. Veel studenten willen gewoon een betaalbare kamer en geen dure studio. Starters zien dat de woningmarkt niet voor hen werkt. Toen ik terugging, zat ik in de trein na te denken over hoe dit eigenlijk kan. We zijn een van de meest dichtbevolkte landen ter wereld, maar hebben wel het meeste woonoppervlak per persoon ter wereld. We hebben een van de grootste sociale huursectoren in Europa, maar er staan zo veel mensen uitzichtloos op wachtlijsten. Terwijl de wooncrisis op een hoogtepunt is, valt in Nederland de woningbouw stil. Iedere natuurramp wordt een stikstofprobleem dat we al decennia hadden zien aankomen, maar de politieke energie is vooral gaan zitten in het vermijden van het probleem. Het is duidelijk dat er fundamentele veranderingen nodig zijn. En als je dan kijkt naar de

Woontop, vallen de afspraken die daar gemaakt zijn niet meer zo op. Dan gaat juist opvallen dat het fundamentele een beetje ontbreekt. Er is bijvoorbeeld 7,5 miljard vrijgemaakt, maar je krijgt het gevoel dat je probeert een heleboel miljarden door een te smalle buis te duwen.

Ik heb een paar vragen aan de minister. Staat de minister nog achter de doelstelling van 100.000 woningen per jaar zolang er geen zicht is op de oplossing in het stikstofdossier? Hoe kijkt de minister aan tegen de berekening van Rebel dat deze aantallen alleen haalbaar zijn met de helft cofinanciering van gemeenten? En waar komt dat geld van gemeenten eigenlijk vandaan als ze een ravijnjaar tegemoet gaan en van dit kabinet soms 10%, 15% of 20% van het beschikbare budget moeten bezuinigen? Het is niet voor niets dat een aantal wethouders in het land protesteren tegen deze manier van omgaan met hun financiën.

Dan ga ik naar doorstroming. Bouwen is nodig, dat is duidelijk. Dus zoals een corporatiebestuurder al een keer zei: als ik iedereen in een stad 's morgens uit zijn huis kon halen en 's avonds de sleutel van zijn nieuwe huis kon geven, had ik in één dag voor iedereen een passende woning. Maar er zijn altijd gevestigde belangen die dit onmogelijk maken. Ik noem er een aantal. De fiscale behandeling van het eigen huis en het rondpompen van geld via toeslagen. De belangen van woningbezitters die meer waarde hechten aan hun eigen uitzicht dan aan een extra woning erbij, om nog maar niet te spreken van mensen in de sociale huur die daar zitten terwijl hun inkomen daar helemaal niet bij past. De laagste schatting daarbij is 370.000, maar het schijnen er veel meer te zijn. Het gevolg van het dienen van gevestigde belangen is eenvoudig. Mensen proberen vooral gevestigd te zijn en te blijven en wie dat niet is, komt er niet meer tussen. Het blijft bij een thema. Waarom heeft de minister de Woontop niet aangegrepen om die fundamentele discussies te voeren, namelijk welke stem geven wij eigenlijk aan woningzoekenden? Aan mensen die met lege handen staan? Het meest prangende voorbeeld daarbij is de middenhuur. Collega De Groot zei het al en ik ben het van harte met hem eens: de middenhuur is het grootste probleem. Twee mensen met een gewoon modaal inkomen kunnen geen woning huren. Denkt de minister dat het huidige beleid, als we de aanwas compleet afhankelijk laten zijn van wat op de markt wordt aangeboden, voldoende zal zijn? Ik heb daar grote twijfels bij.

Ik kom weer terug bij jongeren, studenten en starters waarmee ik dit verhaal begon. Hoe kan het dat de afspraken van de Woontop zijn gesloten zonder dat zij waren uitgenodigd, of ben ik verkeerd geïnformeerd? Het is natuurlijk goed dat het hoofdlijnenakkoord een doel heeft voor het aantal seniorenwoningen, maar waarom dan niet voor aantallen woningen voor jongeren? Vindt de minister niet dat zij juist degenen zijn die in de hoek zitten waar de klappen vallen?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zie toch nog een interruptie voor u, heer Vijlbrief. Mevrouw Welzijn, aan u het woord.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Deze vraag wil ik heel graag aan de heer Vijlbrief stellen, omdat hij altijd goed kan de-escaleren. Ik heb kortgeleden met twee groepen jongeren gesproken. Wat zij los van elkaar aangeven, is dat zij als zij naar dit soort debatten kijken een heleboel ruzie zien, een heleboel probleemanalyse en dat zij bijna met tranen in hun ogen denken "jongens, kom nou met oplossingen!" De heer Vijlbrief heeft het talent om dan wijze woorden te spreken, dus ik nodig hem uit om ons allen op te roepen ervoor te zorgen dat onze jongeren en andere woningzoekenden oplossingen van ons gaan horen en geen geruzie.

**De heer Vijlbrief** (D66):

Dank aan mevrouw Welzijn voor deze vraag. Laat ik toch maar teruggaan naar het voorbeeld van de twee mensen in mijn dorp, want daar had ik het over. Dit zijn twee mensen van eind twintig, een vrouw en een man, die allebei gedwongen bij hun ouders wonen. Stel je het eens voor: je bent eind twintig en moet gedwongen bij je ouders wonen. Ik was toen al tien jaar weg uit huis. Die mensen wonen bij hun ouders. Jeremy Mooiman van de PVV heeft mij dit ook al een keer verteld. Die mensen hebben allebei een modaal inkomen. Ze hebben twee keer een modaal inkomen en kunnen niet terecht op de huurmarkt in een klein dorp. Hoe komt dat? Dat is vrij simpel. In dat kleine dorp waar ik woon, wonen een heleboel oudere mensen zoals ik in met z'n tweeën een veel te groot huis. Ze blijven daar lekker zitten, want de huren zijn in dat huis laag. Als we echt iets willen bereiken, is het niet alleen maar een kwestie van bouwen. Ik vind het hartstikke goed dat de minister dat probeert, maar er zal doorstroming in dit segment moeten komen.

We moeten daar echt aan gaan werken, met allerlei oplossingen, zonder taboes. Ik ben het ook eens met "breek door de muren heen". Je moet alle oplossingen uit de kast halen om dat te doen. Wij zijn ook aan het denken over de woningmarkt. Iedereen is aan het denken voor de woningmarkt en komt met voorstellen. Ik zou daarbij iedereen in de Kamer willen oproepen — iemand zei dat net ook al — om daarbij de heilige huisjes te vergeten. Ga nou even weg bij eigen hobby's en bij je eigen bescherming en probeer dat te doorbreken. Dat zou mijn oproep zijn. Als we dat met z'n allen doen, hebben we een kans om het op te lossen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan kom ik nu bij de volgende spreker van de zijde van de Kamer, de heer Boswijk van het CDA.

**De heer Boswijk** (CDA):

Voorzitter. Ik vervang mijn collega, Eline Vedder. Toen ik vanmiddag zag dat ik hier een debat ging voeren over de Woontop, dacht ik: veel Haagser gaan we het vandaag niet meemaken. Een gigantisch woningtekort en wij gaan het hier hebben over een ritueel overlegcircuit, met alle intentieverklaringen, convenanten, handtekeningen, foto's en shows die zijn gegeven. Als we die allemaal opstapelen, kunnen we er een wolkenkrabber van bouwen. Alleen kan er niemand in wonen.

Ondertussen is het aantal verleende bouwvergunningen op het laagste punt in vijf jaar gekomen. Ik lees helaas weinig nieuwe afspraken in de Woontop. De afspraken die er zijn, zijn boterzacht. We horen nu al dat gemeenten

dreigen hun steun in te trekken als hun financiële positie niet wordt verbeterd bij de Voorjaarsnota. Hoeveel gaat deze minister regelen? Deze zorg is terecht. Ik hoorde de collega van D66 al over een ravijnjaar spreken. Bij een ravijn zie je de overkant van de kloof. Ik denk dat een ravijn hier niet helemaal opgaat, want er is geen uitzicht.

De tekorten bij de gemeenten vertalen zich heel praktisch. Gemeenten hebben heel veel bouwplantoetsers ontslagen die vroeger in vaste dienst waren, en hen ingeruild voor zzp'ers, die in hoog tempo wisselen. Dus geen vast aanspreekpunt meer voor bouwers en aannemers. Ook wordt steeds vaker het werk uitbesteed aan omgevingsdiensten, die op hun beurt weinig kennis hebben van de lokale omgeving. Om bij de vergunningverlening te blijven: er zijn ook te weinig mensen die de Wet kwaliteitsborging kunnen uitvoeren. Is het een idee dat er een vrijstelling komt voor bijvoorbeeld kleine verbouwingen of kleine bouwwerken, zo vraag ik de minister.

De woningnood is een complex probleem, dat integraal aangepakt moet worden. Het is dan ook een gemiste kans dat de pensioenfondsen niet hebben getekend, terwijl die broodnodig zijn voor de forse investeringen in de woningnood. Maar ook de stapeling van fiscale regels is niet ter sprake gekomen. Denk onder andere aan de regeling van de kostendelersnorm. Tot 2039 stijgt het aantal 75-plussers met 800.000, een toename van 47%. Nu al zorgt de kostendelersnorm ervoor dat veel ouderen, bijvoorbeeld vriendinnen die vanwege eenzaamheid samen willen wonen, apart blijven uit angst gekort te worden. Wie of wat houdt deze minister tegen om dit samen met Financiën op te lossen? Dit zou een enorme impuls zijn voor de doorstroming. Daarom hadden wij de staatssecretaris hier uitgenodigd. Helaas is dit door de coalitie tegengehouden.

Voorzitter. Er zijn nog veel meer acties die de minister nu kan nemen. Waarom ligt de Wet verbetering regie volkshuisvesting al meer dan acht maanden stof te happen? Wanneer komt die wet? Staat er in die wet iets over regie nemen bij grote bouwlocaties, zoals bijvoorbeeld Rijnenburg? Het is al meerdere keren genoemd. Op deze befaamde Woontop op 11 december werden bijna 75.000 woningen gepresenteerd. Dat zijn geduldige cijfers. Ik ben in 2015 in de politiek gegaan en toen hadden we het al over Rijnenburg. Ik kijk met angst en beven naar de gemeenteraadsverkiezingen van volgend jaar. Hoe hard zijn die afspraken? Gaat het nieuwe college dat er dan komt, er ook uitvoering aan geven? Is het niet hoog tijd dat deze minister de regie pakt?

Ook de corporaties spelen een grote rol en hebben grote zorgen. Ze hebben bouwgrond, maar op de lange termijn weinig financiële ruimte door bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting. Dit is nog zo'n fiscale regeling. Dit tekort gaat vooral na 2030 oplopen. Gaat de minister hiervoor knokken bij de Voorjaarsnota? Wat doet de minister bovenop de Wet regie om woonegoïsme aan te pakken? In gemeenten zoals Bloemendaal en Rotterdam zien we dat beleid wordt gestuurd vanuit eigenbelang. Een overheid die burgers zo behandelt, kan niet anders verwachten dan dat meer mensen in de samenleving dit gaan doen. Nog meer "ik, ik, ik" gaat ten koste van honderdduizenden woningzoekenden. Het is asociaal, voorzitter, dat omwille van hun uitzicht mensen anderen het recht ontzeggen om te kunnen wonen. Waarom verloopt de vergunningverlening voor de transformatie van leegstaande winkels zo traag?

Waarom staan we nog steeds toe dat grote winkelketens meer dan 70.000 woningen boven winkels bewust leeg laten staan, omdat ze liever geen bovenburen willen? Dit kunnen we met deze woningnood toch niet meer tolereren? Komt de minister met wetgeving om deze vorm van egoïsme aan te pakken? Wanneer gaan we nu eigenlijk resultaten zien bij de invoering van leegstandboetes en de druk op onbenutte bouwgrond?

Voorzitter, helaas heb ik nog 34 seconden over en ik zou echt nog uren over dit onderwerp kunnen praten. Ik weet dat deze minister een aanpakker is. Ik vertrouw haar en ik hoop ook dat zij het daadwerkelijk gaat doen. Ik hoop dat duidelijk is geworden dat we niet wachten op een nieuwe Woontop, maar gewoon op een pragmatische aanpak. Wil deze minister dat ook gaan aanpakken en resultaten gaan laten zien?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Boswijk. Dan kom ik bij de volgende spreker, de heer El Abassi van DENK.

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

Voorzitter, het lijkt hier wel een kermis. Het lijkt hier wel een poffertjeskraam. Het lijkt hier wel een circus. Vrijwel geen moties en ze zijn weinig aanwezig: de PVV gebruikt haar macht in de Tweede Kamer nauwelijks. De PVV was afwezig bij zo'n 100 debatten sinds de installatie van de regering. De PVV, een niksnut die nog nooit aan een Kamerdebat heeft meegedaan, vindt zichzelf toch heel waardevol.

Dan over naar de inhoud, wat mij betreft.

**De heer Flach (SGP):**

Een punt van orde. Ik vind niet dat je hier in de Tweede Kamer een collega een "niksnut" kunt noemen. Ik zou willen dat u daar iets van zegt, voorzitter, en dat de heer El Abassi dat terugneemt.

**De voorzitter:**

Daar hebt u gelijk in. Het woord is aan de heer Mooiman.

**De heer Mooiman (PVV):**

Ik sluit me daarbij aan. Ik vind het zeer ongepast hoe de heer El Abassi een collega van mij zwartmaakt. Ik vind dat niet kunnen. Ik denk dat de heer El Abassi dan beter gewoon zelf het gesprek als collega kan aangaan, in plaats van dat hij dit soort bizarre dingen over andere Kamerleden zegt.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Meneer El Abassi, wilt u zich beperken tot het onderwerp?

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

Allereerst denk ik, in tegenstelling tot sommige Kamerleden, dat zwartmaken, de kleur zwart een mooie kleur is. Maar ik citeer uit kranten. Als Kamerleden het niet eens zijn met

citaten uit deze kranten, moeten ze om rectificatie vragen. Ga als een journalist je uitnodigt, maar ga hier niet lopen miepen en naar kleinere fracties wijzen dat ze te weinig aanwezig zijn, terwijl ze zelf schitteren in afwezigheid.

Voorzitter, ik ga over naar de inhoud. Wonen is een grondrecht, maar onder dit kabinet is het een privilege geworden. Het is een privilege voor wie het kan betalen. Dat is een schande. Waar zijn de resultaten van de Woontop? Er werden honderdduizenden woningen per jaar beloofd, waarvan twee derde betaalbaar voor lage en middeninkomens, en een einde aan de wooncrisis. Wat zien we? We zien 12.400 bouwvergunningen in het derde kwartaal van 2024. We zien dat er 82.000 woningen zijn gebouwd in 2024, maar na sloop zijn er slechts 69.000 woningen over. De huren stijgen nog eens met 5% in 2025.

Voorzitter, dit is geen crisisbestrijding. Dit is crisisverdieping. De huurders betalen de prijs. De gepensioneerden betalen 40% van hun pensioen aan huur, de jongeren blijven uit wanhoop bij hun ouders wonen, de alleenstaande moeder woont met haar kinderen in een schimmelwoning, en de middeninkomens worden weggejaagd uit hun wijk omdat de huren te hoog zijn. Waarom kiest de minister ervoor om de rekening bij de huurders neer te leggen?

Waar is de PVV nu? Ze is nu in de macht en bekleedt een invloedrijke positie. Ze beloofde 20% huurverlaging, maar we krijgen de hoogste huurverhoging in 30 jaar. De PVV riep dat de btw naar nul moest, maar het kabinet kondigt aan de btw te verhogen. En de lagere lasten zijn vervangen door hogere netbeheerkosten en een stijgende energierekening. Dit is geen onmacht. Dit is keihard beleid. Een beleid dat huurders uitknijpt, dat corporaties belast alsof ze Shell zijn en dat gezinnen in de kou laat staan. Tijdens de Woontop is gesproken over een aantal van 100.000 woningen per jaar. Dat staat mooi op een verkiezingsposter, maar in de realiteit komt er geen cent extra voor corporaties. Er komen geen investeringen in sociale woningbouw en ondertussen stijgen de huren historisch. Dit raakt mensen. Echte mensen. De gepensioneerden die moet kiezen tussen verwarming of eten. De jongere die geen toekomst ziet omdat hij geen betaalbare woning kan vinden. De alleenstaande moeder — ik heb het al aangegeven — die haar kinderen moet opvoeden tussen schimmels en een lekkend dak.

En waarom doet de PVV niets? Omdat ze — ik kan het echt niet anders noemen — liegen. Omdat hun beloften nepgeld waren. Omdat ze Henk en Ingrid gebruikten als stemvee en nu weggijken. En nu zien Henk en Ingrid dat. Wilders en zijn PVV beloofden Nederland weer terug te geven aan de Nederlanders. Maar wat geven ze terug? Hogere rekeningen, schimmelwoningen als huisvesting en een dikke, dikke middelvinger naar iedereen die de PVV ooit vertrouwde.

Voorzitter. Dit kabinet faalt. De PVV faalt. De huurverhogingen moeten aan banden gelegd worden. Schaf de winstbelasting af. Een wettelijk huurplafond. Geen 8%, maar 0%. Is de minister bereid om de huurverhoging tegen te gaan? Is de minister voornemens om de winstbelasting voor corporaties af te schaffen, zodat er gebouwd kan worden? Is de minister bereid om te werken aan een verlaagd huurplafond?

Voorzitter. Hoeveel gezinnen moeten nog op straat belanden voordat het kabinet wakker wordt? Hoeveel ouderen moeten nog kiezen tussen verwarming of eten? Wat gebeurt er ondertussen? Het statiegeld wordt verhoogd met een euro. Billendoekjes worden afgeschaft. Deze zelfde partij lacht links uit omdat ze woke is en betuttelend is. Links is niet stoer; dat is gewoon grappig. Maar ondertussen: geen huurverlaging van 20%, geen btw naar 0% en geen lagere lasten. En toch zien we toch het gezicht van die partij die een tweet stuurt waarin hij beweert dat wél te doen. Keiharde leugens!

Ten slotte, daar sluit ik mee af, merk ik op dat deze leugens moeten stoppen. Nederlanders hebben recht op een dak boven het hoofd.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

We komen bij de laatste spreker van de zijde van de Kamer, de heer Dekker van Forum voor Democratie.

**De heer Dekker (FVD):**

Voorzitter, dank u wel. Een eigen huis, een plek onder de zon, zongen Het Goede Doel en René Froger in 1988. Het lied is inmiddels bijna een utopische droom geworden voor starters en andere woningzoekenden. De woningmarkt is problematisch. Er zijn te weinig woningen en te veel woningzoekenden. De huren gaan fors omhoog, koopwoningen worden steeds duurder, het aanbod aan huurwoningen neemt met name in de vrije sector belangrijk af. De woningbouw kampt met allerlei knelpunten, van beperkingen door stikstofregels tot problemen met de aansluiting op het energienetwerk. Die energie is bovendien schreeuwend duur, waardoor de totale woonlasten voor velen ondragelijk zijn geworden. Expats met gunstige belastingregelingen overbieden de lokale mensen op de woonmarkt. Makelaars organiseren blinde, gesloten biedingsprocessen, zodat kopers gedwongen worden om meer te bieden dan de vraagprijs. Jongeren zien dat hun studieschuld, die door de lange terugbetaaltermijn nauwelijks tot relevante maandlasten leidt, wel volledig door de bank wordt meegenomen bij de bepaling van het maximale leenbedrag. En statushouders krijgen in veel gevallen voorrang bij de woningtoedeling. Het is complexe problematiek: zo veel partijen met belangen en voorkeuren en zo veel variabelen. Alles hangt met alles samen. Je zult maar de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn, die dit moet opknappen.

Voorzitter. Toch zijn dit allemaal problemen die de politiek zelf veroorzaakt heeft, met een groot aantal regels die ogenschijnlijk weinig met het woningbeleid te maken hebben maar die samen voor een verstikking zorgen, zoals dure duurzaamheidseisen, een energietransitie, stikstof- en pfasbeleid, belasting- en AOW-regelgeving, het stimuleren van buitenlandse studenten, expatbeleid en immigratiebeleid. Pogingen om het allemaal ingrijpend, bij wet, te regelen, zoals met de Wet betaalbare huur, lijken de boel alleen maar erger te maken. In Argentinië heeft het ingrijpend kappen in regels en richtlijnen, onder president Milei, geleid tot een explosie in het aanbod van huurwoningen en een forse daling van de prijzen. Heeft de minister hiervan kennisgenomen, is mijn vraag. Valt hier iets van te leren?

De Wet betaalbare huur heeft tot gevolg dat de Nederlandse middenklasse niet meer in huurwoningen investeert; dat is niet lonend meer. Het aanbod aan huurwoningen zakt daardoor op de korte termijn fors in, terwijl deze markt langzaam wordt overgenomen door internationale, groot-schalige investeerders als BlackRock, die voor de lange termijn wel iets zien in de Dutch housing market. Willen we Nederland op die manier verkwaselen? Verdient lokaal eigenaarschap door onze eigen middenklasse niet juist de voorkeur? Nederland is geen handelswaar; Nederland is ons huis. Is het zo langzamerhand geen tijd om te erkennen dat de Wet betaalbare huur een maakbaarheidsillusie was, die we zo snel mogelijk moeten intrekken?

Voorzitter. Dan de woningbeschikbaarheid. Een groeiende groep in ons land zijn de ouderen. De heer Boswijk noemde hen al: de AOW'ers. Het gezin is uitgevlogen. Vaak blijft een ouder uiteindelijk alleenstaand achter in het ouderlijk huis. Wanneer AOW'ers gaan samenwonen, worden ze stevig gekort op hun AOW en blijven ze dus liever apart wonen en komt er geen huis vrij. Heeft de minister zicht op hoeveel woningen het in het aanbod zou schelen wanneer deze AOW-korting zou worden afgeschaft? Is ze bereid om dat te onderzoeken?

Voorzitter. Het is belangrijk om te onderkennen dat wonen iets fundamenteels is. Een huis is de plek waar mensen hun leven opbouwen, een gezin stichten en een toekomst aangaan. We moeten als politiek bereid zijn om ongebruikelijke maatregelen te nemen om de woonproblematiek in ons land op te lossen. Daar hoort ook het eventueel intrekken van recent ingevoerde wetgeving bij. Graag een reactie van de minister.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Hiermee zijn we gekomen aan het einde van de eerste termijn van de Kamer. Ik schors de vergadering nu drie kwartier. Om 20.15 uur hervatten we de vergadering dus weer.

De vergadering wordt van 19.30 uur tot 20.15 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is het debat over de uitkomst van de Woontop en de stijging van de huren. Aan de orde is ook de eerste termijn van de zijde van de minister. Ik geef graag de minister het woord voor de beantwoording, nadat ik gezegd heb dat de Kamerleden vijf interrupties hebben en dat ik erop aandring dat die kort en puntig zijn. Minister, aan u het woord.

**Minister Keijzer:**

Dank u wel, voorzitter. Misschien is het fijn als ik in grote lijnen aangeef welke blokjes ik heb. Ik begin met een inleiding. Dan de afspraken die in de Woontop gemaakt zijn, inclusief locaties. Dan de huurverhogingen, want daar ging een flink deel van het debat over. Vervolgens geld: de realisatiestimulans, cofinanciering en grondprijzen. Daarna de Wet regie. Daarna beter benutten, daarna vakantieparken, daarna stikstof en daarna de rest.

Voorzitter. Schaefer is hier vandaag al een paar keer geciteerd. Ik vroeg mij af wat de nette, ministeriabele, parlementaire variant van dat citaat zou kunnen zijn. Je moet het immers toch een beetje netjes houden. Die zou kunnen zijn "in gepraat kun je niet wonen" of "in geklets kun je niet wonen." En dat is absoluut een feit. Maar tegelijkertijd praten we wat af met elkaar, ook vandaag hier weer. En uiteraard is er ook op de Woontop en in voorbereiding op die Woontop heel veel gesproken. Maar het is ook gewoon goed om je te realiseren dat voordat er een eerste paal of een eerste schep in de grond gaat, er ook al heel veel is gepraat over waar je gaat bouwen, wat je gaat bouwen en hoe je gaat bouwen. Dus zonder praten kun je niet. Ook daar waar er een conflict is tussen gemeente en bijvoorbeeld provincie, waar mevrouw Welzijn het over had, zul je met elkaar moeten praten, want uiteindelijk is het altijd te verkiezen om gewoon in een onderling gesprek uit discussies en conflicten te komen. Dat scheelt vervolgens ook weer procedures.

Voorzitter. Dat gezegd hebbende: uiteindelijk gaat het natuurlijk over de wooncrisis die we met elkaar hebben, of de woningnood, zo u wilt. Die is er namelijk. De kalender die door Maaskoepel Rotterdam is gemaakt, heb ik bij twee van uw woordvoerders vandaag gezien. Ten eerste was dat in de handen van de heer Grinwis, die het had over Vicky, 42 jaar oud, en dochter Lara, 12 jaar oud, die nog steeds bij de ex-partner van Vicky wonen. Dat zijn degenen die vandaag op de kalender staan. En ook mevrouw Wijen-Nass had de kalender in haar hand. Voor deze mensen doen we het uiteindelijk allemaal. Dat zijn mensen die soms bijna elke dag de websites in de gaten houden om te zien of er eindelijk een plekje voor hen beschikbaar is, zich inschrijven en dan toch weer uitgeloot worden. Soms reageren er wel duizenden op één woning.

Die Woontop was dus nodig. Wat we daar met elkaar gedaan hebben, is ook best bijzonder geweest. Een heleboel discussies zijn daar gewoon beslecht. Er zijn keuzes gemaakt en er is duidelijkheid gegeven, bijvoorbeeld ten aanzien van doorbraken op locaties. Ja, soms zijn dat locaties die al langer bekend waren, maar er zijn zeker ook doorbraken om eindelijk eens uit discussies vandaan te komen die al jaren lopen. Ik noem wat voorbeelden. Groot Merwede en Rijnburg, Utrecht en Nieuwegein: 75.000 nieuwe woningen. Lisselbroek en Nieuw-Vennep West. Ook is er een doorbraak op locatie Bleizo Lansingerland. Extra wonen in de zogenaamde NPLV-gebieden, de wijken in Nederlandse steden waar de leefbaarheid onder druk staat. We hebben afspraken gemaakt over regeldruk. We hebben met elkaar vastgesteld dat we ons gaan houden aan de eisen die in het Bbl staan, omdat dat al leidt tot kwalitatief goede woningen. We hebben met elkaar afgesproken dat we een traject STOER ingaan: Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving.

Je zou kunnen zeggen: ja duh, natuurlijk, dat is toch logisch? Ja, maar nu heeft iedereen zich gecommitteerd. Ik heb inmiddels meer dan 500 voorstellen gehad die gaan over bouweisen aan gebouwen, die gaan over de eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving, dus over alle onderzoeken die we moeten doen op basis van allerlei verschillende natuur- en milieuregelgeving, en die gaan over procedures. We hebben met elkaar afgesproken dat een publiek-private monitor gevuld gaat worden met cijfers, concrete data zodat je goed in de gaten kunt houden wat er loopt en waar het vastloopt. Dat heb je nodig om vervolgens te kunnen

optreden als het te lang duurt. Ik maak deze even af; dan heb ik ze allemaal gehad. Opschaling van de realisatie met financiële bijdragen en beter benutten van bestaande gebouwen; we hebben met elkaar vastgesteld dat we dat gaan doen. En tot slot, niet helemaal onbelangrijk, het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw. Dat klinkt heel erg abstract, maar dat gaat bijvoorbeeld over de afspraak om te standaardiseren en om industrieel te gaan bouwen. Dat is gewoon nodig als je 100.000 woningen wil gaan bouwen. Wil je het sneller en goedkoper doen, dan moeten we ook daar met elkaar de brug over.

**De heer Mooiman (PVV):**

Heel blij met wat de minister aangeeft ten aanzien van de bouwlocaties, specifiek de locatie Bleizo-West in Lansingerland. Ik denk dat beide gemeenten heel gelukkig zijn met de inzet van de minister en er is nu ook een akkoord gekomen met de provincie Zuid-Holland. Wat mij nog wel opviel, is het volgende. Het is natuurlijk hartstikke goed dat die locatie een grootschalige woningbouwlocatie gaat worden in de Nota Ruimte, maar de provincie Zuid-Holland geeft in de bestuursovereenkomst die uiteindelijk gesloten is omtrent Bleizo-West nog wel aan dat als ze de windopgave nergens anders kunnen vervullen, ze eventueel weer terug willen naar Bleizo-West. Ik ga ervan uit dat dat van tafel is met de afspraken die gemaakt zijn en dat gewoon duidelijk is dat Bleizo-West bebouwd wordt.

**Minister Keijzer:**

Ja, dat is de afspraak die gemaakt is. Ik zal natuurlijk de gemeenten en de provincie uiteindelijk daaraan houden, ook omdat in het hoofdlijnenakkoord, mijn politieke opdracht, staat opgenomen: daar waar discussie is tussen woningbouw en windmolens, gaan woningen voor.

**De heer Boswijk (CDA):**

Even in het verlengde daarvan. Ik hoorde de minister ook over Rijnenburg. Dat is inderdaad ook in het akkoord genoemd. Ik zei in mijn eigen inbreng al: de afgelopen jaren zijn er meerdere keren afspraken gemaakt en meerdere keren zijn die afspraken, als er weer een nieuwe gemeentelijke coalitie kwam, teruggedraaid en kwamen er weer andere aantallen. Over het algemeen werden die altijd minder. We zijn hier al meer dan twintig jaar over aan het praten. Ze zeggen nu: over tien jaar gaat waarschijnlijk de eerste heipaal in de grond. Stel, de gemeentes zeggen: we krijgen te weinig geld, we werken er niet aan mee. Dit dreigement is al een keer geuit. Of er komt een nieuwe coalitie die zegt: we gaan het toch anders doen. Wat is de consequentie die deze minister daaraan gaat verbinden? Gaat het Rijk dan de regie overnemen en dit uiteindelijk gewoon doorduwen?

**Minister Keijzer:**

Ik probeer enige orde te krijgen in alle verschillende onderwerpen die aan de orde gesteld zijn. Even ten aanzien van Rijnenburg. Ik geloof dat het de heer Boswijk was ... Nee, de heer De Groot zei: Rijnenburg pas na 2035, hoe kan dat nou? Je moet je wel voorstellen dat Rijnenburg het sluitstuk is van de grote ontwikkelingen in de gemeente Utrecht die beginnen in de Merwedezone. Die beginnen haast midden in de stad, midden in het stadscentrum. Bouwen heeft nou eenmaal bouwtijd nodig, dus uiteindelijk

ga je daar beginnen en heb je de woningbouw in de A12-zone en vervolgens Rijnenburg als sluitstuk.

Een van de andere zaken die we met elkaar hebben beslecht tijdens de Woontop is de discussie of het uit kan. Kunnen we 30% sociaal en twee derde betaalbaar bouwen? Is er voldoende geld om dat te doen? De conclusie was daar, even plat gezegd: ja, het kan uit, mits er subsidie op zit. Ik heb vijf keer 1 miljard, dus 5 miljard, meegekregen en gemeenten zullen uiteindelijk ook moeten cofinancieren. Maar zoals u ook in de afspraken heeft zien staan, is dat geheel terecht wel afhankelijk van de afspraken die de VNG, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, gaat maken met mijn collega, de minister van Binnenlandse Zaken, die de discussie over het Gemeentefonds voert. Die is daarmee bezig en dat moet ik wel gewoon even afwachten. Maar wat daar ook mee gaat gebeuren, ik ken geen wethouder in Nederland die prioriteit nummer één van zijn inwoners, namelijk een dak boven je hoofd — een eigen plek onder de zon, zoals de heer Dekker dat zo mooi verwoordde — niet zou willen proberen te realiseren. Ik heb afspraken gemaakt. Er wordt gediscussieerd over geld. Tot het moment dat we zeker weten wat daar gaat spelen, ga ik ervan uit dat we als Rijk, provincie en gemeente gezamenlijk alles op alles gaan zetten om die woningen te realiseren.

**De heer Boswijk (CDA):**

Dat is toch niet helemaal een antwoord op mijn vraag. Allereerst hoor ik de minister zeggen dat Rijnenburg een mooi sluitstuk is, met de Merwedekanaalzone. Dat is niet omdat het zo gepland is. Dat komt doordat Rijnenburg al decennialang stilligt. Rijnenburg is ooit door Nieuwegein aan Utrecht gegeven om woningbouw te realiseren en vervolgens is daar bijna 30 jaar lang niks mee gebeurd. Dat het nu toevallig volgordelijk is, is omdat het zo lang vertraagd is. Ik hoor de minister ook zeggen dat ze geen wethouder kent die iemand een dak boven zijn hoofd zou misgunnen. Nee, ik denk niet dat er een wethouder is die dat zo expliciet gaat zeggen. Maar er zijn wel wethouders met mogelijk andere ambities, bijvoorbeeld op het gebied van energie, natuur of noem maar op. Dat zijn ook belangrijke opgaves, daar zal ik niets aan afdoen. Maar juist die verschillende ambities die strijden om hetzelfde stukje grond hebben er in het verleden voor gezorgd dat Rijnenburg pas over tien jaar gaat worden ontwikkeld, als het allemaal meezit. Daarom stel ik nogmaals deze vraag. Stel dat de gemeenten zeggen: wij hebben dat ravijnjaar, dus wij trekken onze handen van die Woontopafspraken af. Kloofjaar, kun je beter zeggen. Of stel dat er na verkiezingen een andere coalitie komt die zegt: we gaan het toch anders doen. Als dat gebeurt, zegt deze minister dan: dan nemen wij de regie en dan gaan wij er als Rijk voor zorgen dat die 75.000 woningen wel gebouwd gaan worden, want die zijn nodig in het belang van Nederland.

**De voorzitter:**

Voordat ik de minister het woord geef, zou ik toch wel even mijn verzoek willen herhalen om de interrupties kort en puntig te houden. Dit valt daar niet helemaal onder, dus probeer daaraan te denken.

**De heer Boswijk (CDA):**

Maar het was wel een hele goeie!

**De voorzitter:**

Dat is uw eigen invulling, meneer Boswijk, maar ik zou toch mijn verzoek willen herhalen om daar wat rekening mee te houden. Minister, aan u het woord.

**Minister Keijzer:**

Nou, het was een topinterruptie, voorzitter! Dat mag ook weleens gezegd worden. Maar die valt wel in twee delen uiteen. Het ene deel betreft de cofinanciering die nodig is om de Kamerbreed gesteunde eisen, namelijk 30% sociaal en twee derde betaalbaar, te kunnen financieren. Daarvan heb ik gezegd dat het echt even afwachten is wat de collega van BZK gaat afspreken met de VNG. Het is ook goed om je te realiseren dat gemeentes invloed hebben op de onrendabele top van een ontwikkeling. Dat kan, even populair gezegd, met gouden kranen, maar het kan ook gewoon met roestvrijstalen kranen. Anders gezegd: wat betreft je stedelijke omgeving of voorzieningen kun je aan de onderkant, in het midden of aan de bovenkant van de eisen gaan zitten. Je kunt trouwens ook nog boven de 30% sociaal gaan zitten. Sommige gemeenten willen bijvoorbeeld 40% sociaal. Dat heeft allemaal effect op de grondexploitatie van zo'n gebied. Daar kan dus ook nog aan knoppen gedraaid worden.

Dan de vraag wat er gebeurt als er verkiezingen komen en een meerderheid in die gemeente toch weer besluit om Rijnenburg niet te bebouwen; dat is wat ik de heer Boswijk hoor zeggen. Dan ben ik een simpel mens en zeg ik: we hebben afspraken met elkaar gemaakt. We hebben gezegd: doorbraak op de locatie; 75.000 nieuwe woningen in Groot Merwede en Rijnenburg. Daar ga ik de gemeente dan ook aan houden. In de Wet regie, waar ik straks ook nog op inga, zitten voor mij mogelijkheden om aanwijzingen te geven als gemeentes niet doen wat wel nodig is in het kader van de volkshuisvesting. De heer Boswijk kent mij een beetje: dan heb je aan mij een goeie, want dan gaat dat wat mij betreft gewoon gebeuren.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Ik zal het kort en puntig proberen te houden. De minister was de afspraken gemaakt op de Woontop aan het herhalen en daar heb ik twee vragen over. Ten eerste: kunt u een voorbeeld geven van een afspraak gemaakt op de Woontop die gericht is op doorstroming? Mijn tweede vraag is als volgt. In de brief over de afspraken staat: we bekijken hoe we woningzoekenden beter een stem kunnen geven wanneer juridische procedures worden aangespannen tegen een woningbouwproject. Dat wordt beschouwd als het afdoen van een motie die is aangenomen. Wat is er nu feitelijk in kaart gebracht? Wat gaat de minister echt doen? Wanneer kunnen we daar wat van zien? Dus de eerste vraag gaat over doorstroming en de tweede vraag gaat over de uitvoering van de motie.

**Minister Keijzer:**

Ik heb hier alle verschillende vragen liggen. In eerste instantie: waar waren de woningzoekenden op de Woontop? Want dat is eigenlijk de meest simpele vraag. Daar ging het over op de Woontop. Daar ben ik ook mee begonnen in mijn inleiding. Ik ben begonnen met te spreken over de kalender van de Maaskoepel. Ik heb daarbij Vicky en Lara genoemd. Dat zijn de woningzoekenden. Daar ging de Woontop over. Er waren trouwens ook woningzoekenden

die in deze kalender staan daadwerkelijk aanwezig. Die hebben op het podium een onderdeel van het programma gehad waarin het met name gegaan is over woningzoekenden en eigenlijk over de wanhoop die sommige mensen hebben die soms al jaren wachten — in mijn deel van Nederland is de wachttijd voor een sociale huurwoning inmiddels een jaar of twaalf — op een betaalbare huurwoning. Daar ging het dus bij uitstek over.

Als het gaat over hoe je er nou voor zorgt dat in de inspraakprocedures op gemeentelijk niveau woningzoekenden ook een plek krijgen, ga ik even kijken of het antwoord op de vraag wat precies de stand van zaken is hier onderin de stapel zit. Maar die motie zijn we aan het uitvoeren.

Voorzitter. Doorstroom. Die vraag kan ik hier ook beantwoorden. Een van de discussies ging ook over dat het verstandiger was om dure koop te gaan realiseren, omdat je dan de meeste doorstroom had. Nou, ik houd niet van welles-nietes. Dus dat hebben we uitgezocht. Het blijkt gewoon dat als je betaalbaar gaat bouwen, dan uiteindelijk de hoeveelheid verhuisc Bewegingen het grootst is, juist voor de doelgroep waar het over gaat, namelijk die mensen die niet met een tonnetje of vijf à zes op funda een plek kunnen vinden.

Voorzitter. O, wacht.

**De voorzitter:**

Er is nog één interruptie voor u van meneer De Groot.

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

Ik stond op toen het over Utrecht ging. Ik wil tegen de minister zeggen dat ik best blij ben met een aantal versnelingsprojecten. Ik ben heel blij met Lansingerland. Maar de VVD blijft wel kritisch over Utrecht. De reden is dat we natuurlijk al jaren zeggen: ga nou eerder starten met Rijnenburg; zie het niet als een sluitstuk, maar doe dat gewoon eerder. Het is namelijk een makkelijkere locatie dan de A12 en de Merwedekanaalzone. Het is ook goedkoper. Maar goed, het staat daar in het coalitieakkoord. Maar nu heeft u die afspraak gemaakt. U heeft dat bod geaccepteerd van Utrecht. En nu draait u om en Utrecht zegt: wij doen niet twee derde betaalbaar, maar wij willen daar 75% betaalbaar bouwen. Dan zou ik als minister toch denken: wat gebeurt er hier eigenlijk? Mijn simpele vraag is dus eigenlijk als volgt. Het gaat dus niet alleen over Utrecht, hè? Dit gebeurt daar nu, maar dit gaat even over het hele land. Wat doet u dan eigenlijk? Want de eisen gaan omhoog en de roep om geld ook. Dus wat gaat u doen, minister?

**Minister Keijzer:**

What's it gonna be boy ... Girl? Ik ben bezig met de uitwerking van de afspraken over 30% sociaal en twee derde betaalbaar als norm in de algemene maatregel van bestuur die onder de Wet regie komt te hangen. Deo volente, ijs en weder dienende, krijgt de Kamer morgen van mij de nota van wijziging en de algemene maatregel van bestuur. Dat wordt de norm. Dat is wat ik van de gemeentes in regionaal belang bij de programmering verlang. Als gemeentes vervolgens toch vinden dat het anders moet, dan vraag ik me altijd af waarom. Er wordt dan altijd gezegd: juist de onderwijzer en de brandweerman willen wij in onze stad houden. Mijn vraag is dan altijd: maar ziet u dan niet met mij dat deze groep mensen als ze op een gegeven moment

willen gaan settelen, samenwonen en eventueel kinderen krijgen, vaak boven de socialehuurgrens verdienen? Dus als je die in je stad wilt houden, zou je het eigenlijk in het betaalbare segment moeten realiseren, maar eigenlijk ook vooral in de betaalbare koop. De meeste mensen willen namelijk op een gegeven moment als ze gaan settelen een betaalbaar koophuis. Dus zeg ik dan tegen de gemeentebezuurder van de grote steden: "Je hebt een probleem, maar de oplossing die je ervoor gebruikt, is niet de oplossing voor dit probleem. Dus weet je dat zeker?"

Ten tweede. Ik heb vijf keer 1 miljard te besteden. Die ga ik op verschillende manier inzetten — daar komt ik later in het debat nog op terug — voor het subsidiëren voor de onrendabele toppen van sociale huur en helaas trouwens ook van de betaalbare huur. Daar moet namelijk ook geld bij. Maar je moet niet bij mij aankomen als je meer doet dan de 30% sociale huur en de twee derde betaalbare huur en koop, die op grond van de algemene maatregel van bestuur is voorgeschreven. Dat is dus uiteindelijk hoe het volgens mij zal gaan in de toekomst. Money talks uiteindelijk ook, dus volgens mij gaat dat wel helpen.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er niet nog een interruptie komt, dus u kunt verdergaan met de beantwoording van de vragen.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. Ik ga weer verder. Ik kijk even waar ik gebleven ben. De heer De Groot vroeg ook aan mij of er doorbraaklocaties zijn waar naar verwachting de schop voor 2030 de grond ingaat. Ja, die zijn er: Spoorzone Arnhem-Oost, Almere-Oosterveld en Binckhorst fase 2 in Den Haag. Ik maak er inmiddels toch wel een sport van om geregeld ergens in Nederland een eerste paal of eerste bekisting, zoals afgelopen week in Amersfoort, of een eerste schep in de grond te zetten. Goed nieuws is namelijk helaas geen nieuws, dus ik zorg dan dat Nederland op deze manier te horen krijgt van plekken in Nederland waar gewoon gebouwd wordt. Voorzitter, dat was mijn inleiding.

Dan de Woontopafspraken, voor zover ik daar nog niet op in ben gegaan. We hebben dus allerlei afspraken gemaakt. Voor de zomer ga ik uw Kamer informeren over de voortgang van de afspraken, bijvoorbeeld ten aanzien van het programma STOER. Ten aanzien van de betaalbaarheidseisen informeer ik u morgen al. In het najaar bespreek ik de voortgang bij de Woontop. Jawel, we gaan toch weer een Woontop houden, zeg ik ook tegen meneer Boswijk. U bent zeer welkom om aanwezig te zijn, misschien tegen die tijd samen met mevrouw Vedder. Maar daar gaan we echt de voortgang bespreken. Ik ga namelijk ook echt in de bestuurlijke overleggen over de woondeals op basis van de publiek-private monitor scherp sturen op het realiseren van alle afspraken die we gemaakt hebben.

Waren er verboden onderwerpen bij de Woontop, vroeg de heer Grinwis aan mij. Nee, absoluut niet. De Woontop is toegespitst op onderwerpen die op korte termijn kunnen bijdragen aan de bouw van 100.000 woningen. Het leek mij gewoon niet opportuun om een discussie te beginnen over het h-woord, ook gezien het hoofdlijnenakkoord. "Jammer", hoor ik mevrouw Beckerman zeggen. Ja, zo is het leven. De focus van de Woontop lag dus op concrete afspraken. Ik vraag trouwens iedereen die bij de Woontop aanwezig

was en daarvoor nu ook zaken uitwerkt om ook wel echt de gedachte vast te houden aan wat we met z'n allen op de Woontop gedaan hebben. We moeten niet weer in de oude groeven van de oude discussies vervallen, maar iedereen moet zich echt gewoon houden aan de afspraken die gemaakt zijn. Die moeten namelijk uiteindelijk ook tot de versnelling gaan leiden.

Hoe ga ik om met achterblijvende provincies op het punt van plancapaciteit? Via de halfjaarlijkse inventarisatie van de plancapaciteit hou ik zicht op de voortgang van de afspraak met de provincie over 130% van de plancapaciteit. 100% is dus de plancapaciteit. Wat heb je nodig om het tekort in te lopen? Ik heb gemeenten en provincies gevraagd om 130% uit te zoeken en op papier te zetten, omdat er ook vaak wat afvalt. Zoals gezegd: wanneer de voortgang achterblijft, bespreek ik dit met de provincie, maar we zijn ook al bezig met een actualisering voor na 2030.

Erken ik de wederkerigheid van de afspraak? Ja, natuurlijk, maar daar heb ik net in het interruptiedebat met onder anderen de heer Boswijk al over gesproken: als op een gegeven moment de financiële middelen tekortschieten, wat moeten we dan? Want niemand is aan het onmogelijke gehouden, zoals mevrouw Kaag ooit zei. Dat zeg ik richting de heer Vijlbrief.

De heer De Groot vroeg waarom er geen afspraken zijn gemaakt over het aantal te bouwen betaalbare koopwoningen. Dat vind ik een terechte vraag, want de focus van Haagse woondebatten is te lang gericht geweest op huur. Zoals ik net al aangaf, willen heel veel mensen uiteindelijk kopen. Wel is het zo dat de twee derde betaalbaar niet alleen ziet op huur, maar ook op koop. Ik vind het belangrijk dat binnen deze doelstellingen voor bouwen voor middeninkomens gemeenten de ruimte houden om te differentiëren om optimaal aan te kunnen sluiten bij de lokale en regionale woonbehoefte. We hebben een woonbehoefteonderzoek gehad, volgens mij van ABF, waaruit blijkt — even uit mijn hoofd gezegd — dat een kleine 30% sociaal wil huren, dat een kleine 30% betaalbaar wil kopen en dat maar 7% of 8% betaalbaar wil huren. Die focus op kopen sluit dus in ieder geval aan bij wat mensen ook willen, waarmee je juist doelgroepen zoals onderwijzers, verplegers en politieagenten ook in je dorp of in je stad houdt.

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

Als de minister zegt dat de betaalbare koopwoning een belangrijke categorie is en misschien wel net zo'n grote categorie zou moeten zijn als de sociale huurwoningen, begrijp ik niet zo goed dat in de afspraken van de Woontop maar een kwart van de realisatiestimulans die daarvoor beschikbaar is, naar die koopwoningen gaat. Ik heb in de afspraken gezien dat 1,6 miljard als realisatiestimulans wordt toegekend aan huur- en koopwoningen. Van die 1,6 miljard wordt maar 400 miljoen toegekend aan koopwoningen. Dat is een veel kleiner deel, terwijl ik me niet kan voorstellen dat de onrendabele toppen daar niet net zo groot zijn als bij die middenhuurwoningen en sociale huurwoningen.

**Minister Keijzer:**

Dat ligt er natuurlijk maar aan waar je betaalbare koop op kwantificeert, waar je bouwt en wat de grondprijs is. Ik ben de precieze vormgeving van de realisatiestimulans nog

verder aan het uitwerken. Wat ik daar in ieder geval wil, is het zo simpel mogelijk houden, want kritiek van gemeentes op het oude instrumentarium was dat het aanvragen ingewikkeld was, dat het onzeker was of je het kreeg en dat de verantwoording achteraf ingewikkeld was. Dat wil ik dus echt zo simpel mogelijk gaan doen. Ik denk dat ik deze vraag van de heer De Groot gewoon meeneem in de uiteindelijke vormgeving daarvan. Ik ben gewoon nog niet zo ver dat ik definitief een regeling heb ontworpen. Maar een aantal andere vragen waren ook: wil je ze richten op dit, of wil je ze richten op dat? Ik ben daar terughoudend in. Het is echt aan mij gevraagd en ik heb ook gezegd dat ik van plan ben om het zo simpel mogelijk te houden en echt gericht op het realiseren van woningen.

**De voorzitter:**

De heer De Groot, tot slot.

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

Ik heb nog één aanvullende vraag daarover. Dank voor het antwoord van de minister. Ik begrijp dat heel goed. Ik denk dat het ook goed is om het simpel te houden, zeg ik via u, voorzitter, tegen de minister. Maar waar ik een klein beetje bang voor ben, is het volgende. Daarin zit toch wel mijn oproep aan de minister. Als een sociale huurwoning — ik noem maar even wat — €275.000 kost om te realiseren, en je dat zou projecteren op een koopwoning, die je voor een betaalbare prijs zou willen projecteren, is de locatie natuurlijk hetzelfde. Waar ik met mijn punt heen wil, is: als je niet uitkijkt, worden het allemaal betaalbare koopwoningen van €399.000 of €375.000. Ik ben dus heel erg bang dat er uiteindelijk in die planning onvoldoende betaalbare koopwoningen komen in dat hele brede segment van twee, tweeënhalft tot vier ton. Ik zou dus ook mee willen geven aan de minister dat het in de planning van die betaalbare koopwoningen niet alleen maar woningen worden die heel dicht tegen die betaalbaarheidsgrens aan zitten, zou ik eigenlijk willen zeggen. Dat heeft impact op die realisatiestimulans en de toekenning daarvan, en hoeveel er juist voor nodig is.

**Minister Keijzer:**

De grens voor betaalbare koopwoningen is inmiddels €405.000. Heel veel mensen met twee keer modaal kunnen zich dat helemaal niet permitteren. Starters kunnen dat in ieder geval niet. Sommige mensen die de mazzel hebben gehad om iets te kunnen verkopen met winst reddend dan net wel. Ik ben me daar dus zeer van bewust. Ik denk daar ook absoluut niet makkelijk over. Uiteindelijk is het in eerste instantie wel aan gemeentes om goed te kijken wat ze willen realiseren en hoe ze naast sociale en betaalbare huur ook betaalbare koop kunnen realiseren die bereikbaar is voor de mensen die in de desbetreffende gemeente wonen. Ik vind het lastig om daar nu ter plekke al een antwoord op te geven, want dat is afhankelijk van allerlei factoren. De bijdrage van 400 miljoen, waar de heer De Groot het over heeft, is een inschatting op basis van de woningbouwplannen in de woondeals, die nog geen subsidie hebben gekregen. Dat geeft maar weer aan dat het eigenlijk niet verstandig is om hier nu verder over door te praten. Ik heb u gehoord, en alle anderen trouwens ook. Mijn insteek is echt om het zo simpel mogelijk te houden. Dit is trouwens ook niet het enige instrument dat ik heb, maar ik wil dit wel echt zo simpel mogelijk houden.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik kom toch nog even terug op het punt van de gemeenten, de financiering en de onrendabele toppen. De minister zei dat zij daarvoor ook kijkt naar de minister van BZK, de afspraken die zij gaat maken en waar zij al dan niet bij de Voorjaarsnota mee komt. Maar dan komt het toch ook weer terug bij deze minister. En deze minister is niet alleen minister; zij is ooit ook wethouder geweest. Ik denk dat zij goed het onderscheid kan maken tussen wanneer iets de gebruikelijke lobby om meer geld is, en wanneer de nood echt hoog is. Overal in het land waar ik spreek met wethouders die wonen in hun portefeuille hebben, hoor ik wat die eis van het Rijk van twee derde betaalbaarheid betekent in combinatie met grondexploitaties. Ik hoor dat er bovenwijkse voorzieningen moeten worden gerealiseerd en dat die grondexploitaties gewoon niet rond te krijgen zijn. Ook zijn personele kosten niet via grondexploitaties te verhalen. De nood is vrij hoog. En dan hoor ik: ja, het moet twee derde betaalbaar zijn in combinatie met deze eisen, en we hebben inderdaad onze handtekening gezet, maar wel onder deze voorwaarden. Als dat allemaal niet goed komt, kan dat zomaar in elkaar klappen. Dat gaat bij middelgrote gemeenten om projecten van zomaar duizenden woningen per gemeente. Ik noem de Reevedelta bij Kampen met 3.600 woningen als voorbeeld. Dan gaat het wel heel erg optellen en heel erg knellen. Dan geeft de uitspraak "we moeten even wachten op waar de minister van BZK mee komt" een wat unheimisch gevoel. Dit kan namelijk zomaar misgaan en dan blijkt die hele Woontop, hoewel ik daar heel positief over ben, toch als een kaartenhuis in elkaar te kunnen storten.

**Minister Keijzer:**

Als de lucht valt, heb je een blauwe pet. Ja, weet je. Ik ben serieus. Het is een beetje een rare manier om het te zeggen, maar zo is het. Als dit, dan dat, als zus, dan zo, als dat. Dit zijn de afspraken die wij met elkaar hebben gemaakt. Mijn collega, de minister van Binnenlandse Zaken, Judith Uitermark, zit op dezelfde gang als ik. Dat is een kleine gang. Dus elke dag, als ik naar mijn kamer loop, loop ik langs haar kamer. Ik spreek haar geregeld over van alles en nog wat, dus ook hierover. Ik vind het sowieso niet slim, maar ook niet chic om u hier nu te gaan vertellen over de gesprekken die zij voert, wat ik daarvan vind, wat zij daarvan vindt en hoe zich dat allemaal tot elkaar verhoudt. Dit kabinet — ik sta hier namens het kabinet — is zich zeer bewust van deze discussie met de gemeenten, van alle taken die gemeenten de afgelopen jaren hebben gekregen en van de financiële consequenties van eerdere en recente besluiten. Het overgangsjaar is een reële discussie, maar het is nu echt even aan de minister van Binnenlandse Zaken om dit gesprek met de gemeenten te voeren. Natuurlijk volg ik dat. Ik weet ook wat op die pagina in de Woontopafspraken staat over de financiële spanwijdte van de gemeenten.

**De voorzitter:**

Kort en puntig graag. De heer Grinwis.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Natuurlijk begrijp ik het antwoord. Ik doe daar ook helemaal niks aan af. Laat ik het misschien op een andere manier vragen: hoe groot zijn de risico's van de disclaimers bij de gemaakte afspraken? Ik snap dat u zegt: als de lucht neerkomt, hebben we allemaal een blauwe pet of hoed. Maar

ik wil echt een oprecht antwoord op deze vraag: hoe groot zijn de risico's van die disclaimers nou? Wat kan de minister daarover zeggen? Ik ben echt bereid die afspraken allemaal voor de volle honderd procent te aanvaarden, zo van: "Dit gaan we doen. We trekken er met z'n allen aan. Go, go, go, we gaan ze bouwen die huizen." Maar die disclaimers kunnen een enorm risico vormen voor de afspraken die deze minister heeft gemaakt.

**Minister Keijzer:**

Daar doe ik niet aan af. Dat was volgens mij een van de eerste dingen die ik heb gezegd. We hebben afspraken gemaakt. Daarvan hebben de gemeenten gezegd: dit kan voor de volle cofinanciering als wij de financiële middelen hebben. Dat betekent dat, als er geld te kort is, dat consequenties heeft. Maar ik kan hier geen bedrag hangen aan hoe groot dat risico dan is. Dat is namelijk gewoon afhankelijk van de afspraken die mijn collega van Binnenlandse Zaken gaat maken. Het is vervolgens aan de gemeenten, die binnen de breedte van het Gemeentefonds eigen afwegingen gaan maken.

Ik zie u daar allemaal staan. Meneer De Hoop komt ook nog aanlopen. Maar u krijgt van mij op dit moment misschien nog een keer dit antwoord met net andere woorden, maar dat is wel even wat het is nu. Het is wachten op de afspraken die de minister van Binnenlandse Zaken gaat maken met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

**De heer Flach (SGP):**

We staan hier omdat dit een hele kritische succesfactor is. Bij het laatste woningbouwproject waarvoor ik als wethouder verantwoordelijk was, heb ik 80% op de grondprijzen moeten toegeven. En nog lag het project twee jaar stil omdat de ontwikkelaar geen bouwer kon vinden die het voor dat bedrag kon bouwen. Dat is dus een heel kritische succesfactor. Ik heb de minister in een vorig debat horen zeggen: "5 miljard — wow! — dat is wel veel geld hè." Dat was letterlijk haar tekst. Toch hebben we van de VNG gehoord dat ze dat niet voldoende vinden. Zij geven aan dat ze op die manier de doelen niet gaan halen. Ik heb ook de gesprekken met uw collega Uitermark gevoerd, want dat onderwerp heb ik toevallig ook in portefeuille. Daar zit heel weinig tot geen beweging op het gebied van gemeentefinanciën. Nu stel ik een andere vraag aan deze minister. We gaan naar de voorjaarsbesluitvorming. Als dit zo'n kritische succesfactor is voor de minister om haar doel van 100.000 woningen per jaar te realiseren, gaat zij zich bij de voorjaarsbesluitvorming dan sterk maken voor extra geld om de gemeenten in staat te stellen om te bouwen? Gaat zij haar collega van Nieuw Sociaal Contract daarin steunen? Kunnen we constateren dat in ieder geval twee partijen geld willen uittrekken voor gemeenten om ervoor te zorgen dat die 100.000 woningen per jaar er komen?

**Minister Keijzer:**

Ja, maar dat is niet het enige waar geld voor gevonden moet worden. Dit is een beetje een ongemakkelijke discussie, maar ik kan er gewoon op dit moment niet heel veel meer over zeggen omdat collega Uitermark die gesprekken met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten voert. Ja, ik vind dit heel belangrijk. De afspraken en de rekensommen die gemaakt zijn, kunnen alleen rondkomen als gemeenten kunnen cofinancieren. Ik kan het nog tien keer zeggen, ook

in verschillende bewoordingen, maar ik ben me daar zeer van bewust. Die discussie voeren wij ook binnen het kabinet op die manier. Uiteindelijk komt dat allemaal samen bij de Voorjaarsnota. Dan kunnen we definitief de balans opmaken met elkaar. Dan zal ik vast een debat met u hebben over wat de consequenties zijn van de Voorjaarsnota, ook voor deze agenda.

**De heer Flach (SGP):**

Zo ken ik de minister niet. Ik heb net een heel aantal robuuste teksten gehoord. "Als gemeenten dat niet doen, dan hebben ze aan mij een goeie, want dan ga ik ze eraan houden." Als ze niet kunnen, verwachten ze, denk ik, ook een minister die zich robuust opstelt in die discussie over de voorjaarsbesluitvorming. Wat ik vraag is niet of u nu garandeert dat er extra geld komt. Wat ik de minister vraag, is of dit haar inzet zal zijn bij de voorjaarsbesluitvorming, zo van: wat er ook gebeurt, voor mij als minister van Volkshuisvesting is het cruciaal dat er extra geld komt om woningen te bouwen. Is dat de inzet van deze minister?

**Minister Keijzer:**

Ik zei ook in een ander debat dat niemand tot het onmogelijke gehouden is. Dat geldt ook voor gemeenten. De robuuste uitspraken gingen over dat je op een gegeven moment zegt dat je A doet en je doet dat toch niet. Als er geen onmogelijke omstandigheden zijn, dan hou ik je aan A. Maar dat was uw vraag niet. Uw vraag aan mij is of ik het belangrijk vind dat er voldoende financiële armslag komt voor gemeenten om die taken uit te voeren, want in mijn portefeuille zit de cofinanciering van betaalbare huur en koop. Het antwoord daarop is ja. Ik kan alleen nu niet vooruitlopen op die discussie, omdat het mijn collega Judith Uitermark is, de minister van Binnenlandse Zaken, die dat gesprek voert met de gemeenten.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Of meer geld of meer instrumentarium om zelf dat geld te genereren, zou ik op mijn beurt zeggen. Veel tekorten bij gemeenten ontstaan omdat ze niet optimaal kostenverhaal kunnen doen en de grond heel duur hebben moeten verwerven. Dan komen we bij de instrumenten planbatenheffing en groundbank. Dat zijn instrumenten om gemeenten te helpen de eigen broek op te houden — dan hoeft er geen geld van het Rijk bij — en om ervoor te zorgen dat zij dus uitkomen. Mijn vraag is niet of er meer geld naar de gemeenten kan, want ik geloof niet helemaal in dat model, maar of er meer gelegenheid gegeven kan worden aan de gemeenten om de eigen broek beter op te houden, door middel van de twee instrumenten die al in het hoofdlijnenakkoord en in het regeerprogramma staan. Hoe kijkt de minister daartegenaan?

**Minister Keijzer:**

Die onderdelen van het hoofdlijnenakkoord ben ik op dit moment aan het uitwerken. Dat gaat bijvoorbeeld over kostenverhaal en ... Hoe heet die andere nou? Nee, niet de groundbank. Ik ben even het woord kwijt. De mogelijkheid om als je overhoudt op een exploitatie, delen van het bouwplan ... Ik ben even het woord kwijt. Ik kom er niet meer op. Planbaten, hè hè. Dank u wel, meneer De Groot; grote klasse. Om een planbatenheffing op te leggen. Ik ben al bezig met die delen van het hoofdlijnenakkoord uit te

werken. Daarover wordt uw Kamer ook geïnformeerd. Alleen, daarvoor geldt natuurlijk wel dat je dat niet volgend jaar geregeld hebt. Bij planbaten moeten er baten van een plan zijn. We hebben hier nou net juist een discussie over dat er te weinig geld is, dus hoezo zijn er dan baten van het uitwerken van een plan? Kostenverhaal is op zichzelf ook weer een extra druk die op zo'n grondexploitatie zit die al niet rondkomt, want dat is precies waar we het over hebben. Maar dat wil niet zeggen dat ik het niet serieus aan het uitwerken ben. Ik ben echt op allerlei manieren aan het kijken hoe je de grondexploitatie van al die locaties in Nederland uiteindelijk rond krijgt gerekend.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Goed om dat te horen. Mijn fractie is er een groot voorstander van dat gemeenten een hengel krijgen en niet iedere keer een vis. Die hengel kan ook zijn een andere manier van grond taxeren, waardoor je überhaupt niet aan die enorm hoge verwervingskosten komt, maar dat debat gaan we nog met elkaar hebben.

De realisatiestimulans is zonet ook even over tafel gegaan. Ik zou heel graag willen weten of in die vereenvoudigingslag waar de minister aan werkt, ook meegenomen kan worden dat dat geld dan ook alleen gebruikt kan worden voor de realisatie van woningbouw, dus dat het geormerkt geld is. Als er een gat in de begroting zit vanwege de jeugdzorg of een andere taak die de gemeente heeft, moeten middelen die bedoeld zijn voor de volkshuisvesting, voor het oplossen van die wooncrisis, niet zeg maar vervliegen.

Minister **Keijzer**:

Als je "oormerken" zegt, dan denk ik aan specifieke uitkeringen met weer allerlei verantwoordingsmechanismen daaraan vast. Ik ben juist op zoek naar een eenvoudig instrument. Het is dus de bedoeling om de realisatiestimulans uit te keren op het moment dat er begonnen wordt of op het moment dat de woning opgeleverd wordt. Althans, dat laatste stond in het interbestuurlijk beleidsonderzoek Op grond kun je bouwen. Ik ben nu aan het kijken wat het juiste moment is om dat bedrag uit te keren. Dat hangt wel vast aan het realiseren van woningen. Als dat bedrag op de rekening van een gemeente komt en vervolgens bij de eerste de beste betaling uit de gemeentekas voor net iets anders wordt gebruikt, doet dat niet af aan het feit dat — dat bedoel ik nu gewoon boekhoudkundig — dat geld bedoeld is voor het realiseren van woningen.

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

Ik was misschien wat cynisch in mijn bijdrage over de Woontop. Maar dat ging wel precies over dit punt. Er zijn namelijk best mooie afspraken gemaakt over die betaalbaarheid.

Minister **Keijzer**:

Dank u.

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

Ik ben ook niet te beroerd om een compliment te geven aan deze minister. Het lastige is alleen wel dat die afspraken dan ook goed gefundeerd moeten zijn. Als Rebel dan

doorrekent dat er dan niet alleen cofinanciering moet komen, maar dat er maar liefst 50% cofinanciering van de gemeente moet komen om het rond te krijgen, dan vind ik wel dat de minister zich er in deze beantwoording iets te gemakkelijk van afmaakt door de bal dan bij de minister van Binnenlandse Zaken te leggen. Het zijn namelijk de doelen die deze minister heeft gesteld en waar deze minister zich hopelijk hard aan committeert, net als al die gemeenten dat ook willen. Dan verwacht ik toch iets meer van de minister van Wonen. Ik heb ernstige zorgen of we die doelen dan wel halen. De minister zegt dat niemand aan het onhaalbare gebonden is. Maar stelt de minister hier dan niet gewoon onhaalbare doelen?

Minister **Keijzer**:

Het kabinet spreekt met één mond. Ik heb die afspraak op de Woontop niet op eigen houtje gemaakt. Dat heb ik namens het kabinet gedaan. Zo is de minister van Binnenlandse Zaken namens het kabinet in gesprek met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Ik maak me er dus helemaal niet gemakkelijk van af. Ik leg de bal ook niet bij haar. Het is alleen iets wat zij doet, met grote steun van alle collega's in het kabinet. Ik kan er op dit moment alleen niet op vooruitlopen.

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

Heeft de minister dan ook al een soort maatregelenpakket bedacht en ingekleurd voor het moment dat die 50% cofinanciering niet haalbaar is? Hoe denkt de minister daar over? De minister schetst zelf ook dat er best wel veel financiële problemen zijn die het kabinet moet oplossen bij de Voorjaarsnota. Ik acht het best realistisch dat we niet komen waar we willen komen. Wat zijn dan de vervolgstappen waar de minister aan denkt om dat doel van de betaalbare woningen met elkaar te behalen?

Minister **Keijzer**:

Ik snap de vraag, dus dat is prima, maar hij is alleen wat ontijdig. Ik ben gewoon bezig met het uitwerken van alle afspraken. Daar heb ik net al het een en ander over gezegd. Voor de zomer kom ik met een aantal uitwerkingen. Tegen die tijd heb ik ook helder wat er uiteindelijk in de Voorjaarsnota terecht gaat komen voor volgend jaar. Dan weet ik ook wat de armslag is. Dat is trouwens niet iets wat ik in mijn eentje kan doen. Daar heb ik ook weer de gemeenten bij nodig om door te spreken wat de consequenties daarvan zijn. Ik snap de vraag dus compleet, maar ik kan er op dit moment gewoon geen antwoord op geven, behalve dat ik hier nogmaals mijn grote vertrouwen in de Nederlandse wethouders volkshuisvesting uitspreek. Die voeren namelijk hetzelfde debat als wij hier voeren, maar dan op de schaal van hun gemeenten, waar de wachttijden gigantisch zijn, jonge mensen niet meer aan hun leven kunnen beginnen en ouderen niet kunnen doorstromen naar een zorggeschikte woning.

De heer **Boswijk** (CDA):

De minister vat heel erg goed samen waar het uiteindelijk op neerkomt. Juist omdat zij en alle wethouders en ik denk wij allemaal weten wat er op het spel staat, vind ik het frustrerend dat ik het toch boterzachte — zo noemde ik het in mijn eigen inbreng — afspraken vind. Enerzijds had ik net de zorg over wat de minister gaat doen als er een nieuw

gemeentebestuur komt dat tot iets anders besluit. Toen hoorde ik als stevige tekst "daar houd ik ze aan" en dat is fijn. Tegelijkertijd draait collega Flach het eigenlijk om: "ja, dat is leuk, maar wat als wij de middelen niet aan de gemeenten geven, en we ze dus inderdaad het onmogelijke vragen, en we uiteindelijk als Rijk gewoon niet leveren?" Is de minister het met mij eens dat als het Rijk niet met financiële middelen over de brug komt, het uiteindelijk boterzachte afspraken zijn en het als een kaartenhuis in elkaar dreigt te storten?

**Minister Keijzer:**

Nee, dat ben ik niet.

**De heer Boswijk (CDA):**

Dat is een makkelijk antwoord. Op dit moment zijn er al gemeentes die bouwplantoetsers hebben ontslagen, omdat ze daarvoor de middelen niet hebben, en af en toe iemand inhuren. Dit zorgt er nu al voor dat gemeentes standaard zes weken uitstel vragen als je een vergunningsaanvraag indient. Ze wachten zes weken en dan krijg je een brief waarin staat dat het nog zes weken gaat duren. Dit is de standaard, omdat ze nu al geen capaciteit hebben door de financiële tekorten. Dit is nog los van de afspraken die hier nog bovenop gaan komen. Dan kan de minister toch niets anders zeggen dan "ja, het is boterzacht, tenzij ik van mijn collega in het kabinet de middelen krijg die ik nodig heb om die afspraak uit het woonakkoord na te komen"?

**Minister Keijzer:**

Nee. Ik moet de gemeente die een goed functionerende bouwplantoetsers met een vast contract ontslaat, nog tegenkomen. Sowieso lijkt het mij een interessante arbeidsrechtelijke discussie of dat überhaupt kan. Dat ten eerste. Ten tweede. Wat vergunningsvrij geregeld kan worden, zal ik zo laten regelen en wat gederugeleerd kan worden, zal ik zo laten doen. Mijn plan om te zorgen dat mantelzorgwoningen of familiewoningen in achtertuinen onder voorwaarden vergunningsvrij worden, scheelt ambtelijke capaciteit want dan hoeft je daarvoor geen procedure te draaien. Ik ben goed aan het kijken hoe we het zo makkelijk mogelijk kunnen maken met zo min mogelijke ambtelijke capaciteit. Tot slot. Ja, dat geld is nodig voor financiering van de onrendabele toppen van sociale huur en betaalbare huur. Daar heb je het geld voor nodig dat ik heb meegekregen en daar heb je cofinanciering voor nodig. We kunnen pas met elkaar vaststellen hoeveel geld gemeenten daarvoor beschikbaar hebben en of dat voldoende is om de cofinanciering helemaal rond te rekenen of niet. En dan zal het op een gegeven moment zo kunnen zijn — dat is volledig speculeren, daarin ga ik toch mee en dat heeft meneer Boswijk dan voor mekaar gekregen — dat misschien een klein onderdeelje niet kan en dan gaan we daar het gesprek met elkaar over voeren. Maar hier nou net doen alsof er geen woning gebouwd gaat worden over twee, drie jaar, dat zie ik niet. En trouwens, ik zie elke dag in Nederland dat er overal gebouwd gaat worden. De afspraken die we in de Woontop hebben gemaakt, gaan dat versnellen en gaan daar uiteindelijk aan toevoegen.

**De voorzitter:**

Uw laatste interruptie, heer Boswijk.

**De heer Boswijk (CDA):**

Dat zij dan zo. Fantastisch dat deze minister kijkt naar wat vergunningsvrij kan, maar ik denk dat dit een druppel op de gloeiende plaat is. Het moet gebeuren, het is belangrijk en ga er vooral ook mee door, zeg ik tegen de minister. Maar doordat gemeenten krap bij kas zitten — al jaren, zeg ik er meteen bij, dus het is niet een probleem dat nu is ontstaan — is men wel degelijk meer op zzp-basis gaan inhuren en verliezen vooral de kleinere gemeenten die zzp'ers aan grotere gemeenten die dat beter kunnen betalen. Dat resulteert erin dat er praktisch geen ambtenaren zijn om bouwplannen in kleinere gemeenten te toetsen. Dan mijn vraag. Hoe gaat zo'n onderhandeling op zo'n Woontop? Als je presenteert "we gaan 75.000 woningen bouwen" stel ik me voor dat je tegelijkertijd gaat kijken wat de indicatie voor de cofinanciering zou moeten zijn en dat je die ondertussen bij het kabinet gaat toetsen: nou jongens, dit komt er ongeveer ordegrootte aan, zodat ik zo meteen niet een dode mus hoeft te verkopen. Hoeveel zekerheid is er dat wij niet degenen zijn die in gebreke gaan zijn?

**Minister Keijzer:**

Op deze vraag heb ik inmiddels op verschillende manieren antwoord gegeven, maar ik wil wel even op iets anders reageren. Dat is geen druppel op een gloeiende plaat. Voor de vakantiewoningen ga ik ook een regeling maken waarin mensen een persoonsgebonden gedoogvergunning krijgen. Dat zijn 60.000 mensen. Dat is geen druppel op een gloeiende plaat. Ik meen dat de regeling onder de Wet ruimtelijke ordening sprak over achtertuinen van 40 vierkante meter of 50 vierkante meter. Ik weet niet hoeveel achtertuinen we hebben, maar dat zijn er duizenden. Ik deel de zorgen die de Kamerleden hebben ten aanzien van de gesprekken die de minister van Binnenlandse Zaken heeft met de VNG, alleen niet in die omvang. Ik weet zeker dat daar een gesprek te voeren is. Maar ik sta ervoor dat de afspraken uiteindelijk gaan leiden tot het in hoge mate, misschien zelfs wel helemaal oplossen van de woningnood. Dat is mijn vaste doel. Ik laat dat ook niet stukpraten, zeg ik tegen de heer Boswijk, met alle waardering voor zijn inbreng.

**De voorzitter:**

U mag uw beantwoording vervolgen.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. Even zien. Ik heb hier nu de vraag van de heer Vijlbrief van D66 voor mij liggen hoe ik ervoor ga zorgen dat de woningzoekende van een outsider een insider wordt. Daar heb ik al het een en ander over gezegd. Zij stonden centraal bij de Woontop. Ik ben de motie die vraagt om een raad van woningzoekenden, of in ieder geval een plek aan tafel, aan het uitvoeren. Ik vond dat een mooi betoog, want daar gaat het uiteindelijk om.

Voorzitter. Waarom waren de pensioenfederaties er niet? Dat heb ik al een keer in een commissiedebat uitgelegd. Via de IVBN, waar een aantal pensioenfondsen bij betrokken zijn, waren zij wel degelijk onderdeel van de afspraken. De pensioenfederaties hebben al toegejuicht dat wij deze afspraken gemaakt hebben, maar konden vanwege hun wettelijke taak niet bij voorbaat al mee tekenen. Los daarvan is het goed om ons te realiseren dat wij naast nationale investeerders en institutionele beleggers ook internationale beleggers nodig zullen hebben om die gigantische hoeveel-

heid woningen in Nederland via investeringen betaald te krijgen.

Even zien. Waar heb ik 'm gedaan. Deze: Door muren breken. Dan moet de heer De Hoop eigenlijk een stukje opzij, want dan zie ik mevrouw Welzijn goed. Maar meneer De Hoop heeft een interruptie.

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

Toch over het punt van de pensioenfondsen. De minister downplayt het nu een beetje dat zij niet getekend hebben. Ik ben er niet bij geweest, dus ik weet het niet. Ik vind het in ieder geval voor het beeld niet prettig. Pensioenfondsen zijn natuurlijk wel partijen die heel veel bouwen. Ik vind het ook jammer dat de Woonbond niet getekend heeft. Ik hoop dat de minister in het voorjaar zich ervoor gaat inzetten dat die partijen ook aan tafel zitten en dat zij mee gaan tekenen. Ik kan me voorstellen dat de minister niet precies kan zeggen wat daarvoor nodig is, maar ik verwacht wel van haar dat zij een uiterste inspanning doet om die twee partijen aan tafel te krijgen, zodat zij ook kunnen meedoen bij de nieuwe afspraken.

Minister **Keijzer**:

Iedereen met een zak geld die onder de voorwaarden van de wettelijke regels in Nederland wil investeren in woningbouw, kan rekenen op mijn warme belangstelling. Op de Woonbond kom ik straks terug bij het onderwerp huurstijgingen.

Voorzitter. Dan nu toch echt: Door muren breken. Mevrouw Welzijn van de fractie van NSC heeft dit visiedocument genoemd. Ik heb het met belangstelling gelezen, omdat er een aantal zaken in opgesomd zijn die nu al kunnen. Dat is goed om te zien. Het concrete voorstel waar ik vandaag op wil ingaan, is het voorzien in het beslechten van bestuurlijke onmin door fatale termijnen te stellen aan de vergunningverlening van deze projecten. Vooral dit kwam bij mij heel manifest en positief binnen. Te vaak maak je mee dat er oeverloos gediscussieerd wordt tussen gemeenten en provincies over locaties. Samen met iedereen is dat een frustratie. Ik deel dus de urgentie en de noodzaak. Via woondeals, regionale en landelijke versnellingsstafels, houd ik met een publiek en private monitor, gevuld door alle belanghebbenden, zicht op de voortgang. Daar horen ook deadlines bij. Er is een fatale termijn, waarna ik langskom en uiteindelijk, in plaats van de betrokkenen, een besluit moet nemen. Het feit is wel dat je dan op het juridische pad bent. Dit pad moet je eigenlijk alleen bewandelen als het in onderling overleg niet lukt. Ik zie het als mijn verantwoordelijkheid om die doorbraak te realiseren. Rijnburg en Haarlemmermeer-West zijn daar voorbeelden van. Ook ten aanzien van de Zuidplas zijn we nu bezig om partijen bij elkaar te krijgen en te bezien wat er nodig is om dit vlot te trekken.

Voorzitter, ik vind dit een heel interessant voorstel. We moeten daar op een later moment maar eens over doorpraten. Er zit wel een nadeel aan een wettelijke regeling waarin je zegt: als er zoveel maanden gepraat is, neemt de minister een besluit. Soms kan een beetje druk helpen, dat is wel eerder gebleken. Maar als je dan ook echt het juridische pad opgaat, gooi je wel een andere deur dicht. Misschien is er soms net iets meer of iets anders nodig. Ik zie de gedachte die hierachter zit, en die deel ik ook. Laten we op

een ander moment nog even met elkaar doorspreken hoe mevrouw Welzijn dit precies ziet en hoe we samen de impasses kunnen doorbreken.

Voorzitter, tot slot de discussie over de fiscaliteit. De staatssecretaris van Financiën heeft daar een brief over gestuurd. Hoe werkt dat in de praktijk? Het blijkt dat het stelsel niet op tijd ingevoerd kan worden, waardoor er uitsstel nodig was. Dat leidde tot een derving van inkomsten, en daar moet een placeholder voor gevonden worden. De heer Vijlbrief zie ik knikken. Volgens mij denkt hij: daar gaan we weer. Hier moest dus ook een placeholder gevonden worden. Dat houdt in dat er een plekje in het kasboek gevonden moest worden, waar je in potlood opschrijft hoe je dit eventueel kunt dekken. Dat staat nog niet vast. U heeft dat ook nadrukkelijk in die brief aangetroffen. Het is ook een voorbeeld waar we bij de Voorjaarsnota over komen te spreken. In bredere zin kan ik over de fiscaliteit verwijzen naar de afspraak die we in het kader van de Woontop gemaakt hebben. We willen de komende tijd een gezamenlijk beeld vormen, dus niet alleen met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en met het ministerie van Financiën, maar ook samen met marktpartijen over de staat van het investeringsklimaat. Hiervoor wordt een extern onderzoek uitgevoerd dat oog heeft voor alle regelgeving, ook op het gebied van fiscaliteit. Een commissie van alle betrokken partijen gaat van begin tot eind meekijken en meepraten. Hierin zitten naast degenen die ik net al heb genoemd, ook onafhankelijke experts. Olaf Sleijpen, directielid van De Nederlandsche Bank, zal de gesprekken in deze commissie op persoonlijke titel als onafhankelijk voorzitter begeleiden.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank aan de minister. Volgende week donderdag gaan wij dit debat met de staatssecretaris van Financiën vervolgen over box 3, tegelijk met een plenair debat over stikstof. Hoe mooi kan het leven zijn?

Voor nu de volgende vraag aan de minister. Als je het politiek niet met elkaar eens wordt — er zijn meer opgaven bij de Voorjaarsnota, hebben we net gehoord — wordt de placeholder voor je het weet toch een soort definitieve oplossing. In dit geval zou dat voor al die honderdduizenden verhuurders in box 3 echt een heel slecht verhaal zijn. Dat was het al in de afgelopen jaren, maar nu, met de kunstmatige ophoging met 1,78% van het forfaitaire rendement in box 3, hangt het zwaard van Damocles nog steviger boven het hoofd van die verhuurders dan het al hing. Ook het hele debat over de tegenbewijsregeling gaan we nog vervolgen. Als je de kosten daarin niet mag meenemen — en verhuurders maken nu eenmaal kosten bij het verhuren van een woning — dan denk ik: wat zijn we dan aan het doen?

Mijn oproep is — ik weet dat het niet de verantwoordelijkheid van de minister is, maar het kabinet spreekt uiteindelijk met één mond — om, rekening houdend met het belang van de huurder en de verhuurder, ook naar deze voorstellen te kijken. Ik weet dat de minister zal wijzen op de Wet betaalbare huur en de tijdelijke contracten, maar ik spreek veel verhuurders over deze verhoging die hen potentieel boven het hoofd hangt. Dan is een antwoord waarin alleen maar wordt gewezen naar de andere voorstellen niet genoeg om dit serieuze issue het hoofd te bieden.

**Minister Keijzer:**

In die gesprekken komt ook altijd de leegwaardratio voorbij. Ik voer die gesprekken zeker ook omdat ik zie en weet dat dit consequenties heeft voor de box 3-verhuurder. Maar u gaat volgende week het debat daarover voeren. Het wordt trouwens wel even kiezen welk debat ik zal volgen. Ik denk dat ik ze gewoon alle twee aanzet, want ze zijn allebei voor mijn portefeuille buitengewoon belangrijk en interessant.

**Voorzitter.** Dan kom ik bij het volgende mapje, het mapje geld. Daarover hebben we eigenlijk met elkaar in de interrupties al flink wat gewisseld. Over de realisatie-impuls heb ik al met u gesproken. Ik heb net even genoemd dat aan mij gevraagd is of ik bij de realisatie-impuls aandacht wil hebben voor jongeren en ook voor ouderen. Daarvan heb ik gezegd dat ik de impuls zo simpel mogelijk wil houden. Daar wil ik het op dit moment even bij laten. Op het moment dat die regeling in concept gereed is, heb ik daar vast met u een gesprek over.

Dan ben ik, als ik het zo bekijk, door het mapje geld heen, met uitzondering van de huurstijging, zeg ik richting mevrouw Beckerman.

**De voorzitter:**

Dan is er nog een interruptie van de heer Flach bij dit blokje.

**De heer Flach (SGP):**

Dat ging wel heel snel. Ik was maar net op tijd, anders zou de realisatiestimulus alweer voorbij zijn, terwijl het zo'n mooi onderwerp is. Ik heb daar toch nog twee vragen over, waar ik graag een antwoord op zou hebben. De eerste vraag is waarom de minister ervoor heeft gekozen om rond de 400 miljoen, zeg ik uit mijn hoofd, te besteden aan meer ondersteuning van bureaucratie en niet aan de realisatie van woningen. De tweede vraag is of we de regels zo kunnen vormgeven dat gemeenten al voor de start van de bouw het geld beschikbaar kunnen stellen aan ontwikkelaars, om te zorgen voor die maximale zekerheid. Dat was eigenlijk het interruptiedebat dat ik eerder op de avond met collega Welzijn had.

**Minister Keijzer:**

De eerste vraag: waarom geld dat ter beschikking is gesteld voor woningbouw besteden aan ambtelijke capaciteit? Het antwoord is heel simpel: omdat je een bouwvergunning en een aangepast bestemmingsplan nodig hebt, zeg ik ouderwets, voordat je kunt gaan beginnen. Je hebt dus een omgevingsplan en een omgevingsvergunning nodig. Daar heb je ambtenaren voor nodig. Dat is een groot knelpunt in de realisatie van woningbouw. Het is een van de kritische succesfactoren, zoals dat in het jargon heet. Dat is waarom ik daarvoor gekozen heb.

Dan de tweede vraag. Daar heb ik net ook in een interruptiedebatje al iets over gezegd. De aanbeveling om de realisatiestimulus pas uit te keren bij de oplevering van de woning komt voort uit het interbestuurlijk beleidsonderzoek. Op grond kun je bouwen, het ivo uit 2024. Ik ben aan het kijken hoe we dat gaan doen. Ik ga daarbij ook kijken wat het beste moment van uitkeren is. Daarbij moeten we ook een beetje in het midden gaan zitten — u staat nu mooi naast mevrouw Welzijn — waarbij we uitgaan van de vraag:

hoe zorg je ervoor dat het geld gebruikt gaat worden waarvoor het bedoeld is, namelijk het realiseren van woningen? Ik kom daar dus gewoon bij u op terug. Jawel, zeg ik tegen mevrouw Beckerman en de heer De Hoop.

**Voorzitter.** Dan de huurverhogingen. We weten het allemaal: deze Kamer heeft wetten aangenomen waarop ik mij heb te baseren ten aanzien van de huurverhogingen. Heel concreet is het vandaag gegaan over de huurverhoging in de sociale huur. Daarover heb ik afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Aedes, en aanvankelijk ook met de Woonbond. Op grond van het hoofdlijnenakkoord mocht ik tot 6,2% gaan, gezien de keuze die gemaakt is in dat hoofdlijnenakkoord. Uiteindelijk heb ik dat in gesprek met de genoemde partijen weten ... Hoe noem je dat? In de veilingwereld zou je volgens mij "af te slaan" zeggen. Ik heb dat weten terug te brengen tot 4,5%. Dat was best een moeilijke discussie. Aan de ene kant heb je namelijk de zittende huurder, zeg ik richting de heer Vijlbrief, maar aan de andere kant heb je ook toekomstige huurders. Corporaties hebben geld nodig om voor hen woningen te bouwen. Je hebt de noodzaak tot verduurzamen en isoleren, wat heel erg veel geld kost. Sowieso zijn er de renovaties van woningen waar schimmel op de muren staat vanwege slechte ventilatie. Daar is gewoon geld voor nodig.

Uiteindelijk is het uitgekomen op die 4,5%. De maximale huurverhoging heb ik in december 2024 vastgesteld in de desbetreffende regeling. Het is goed dat u zich met z'n allen realiseert dat elke 0,5% huurverhoging die we niet doorvoeren, grofweg 75 miljoen euro voor de corporatiewereld betekent. Ik ben dus gewoon niet voornemens om dit terug te draaien, omdat ik me realiseer dat gratis hier niet bestaat. Dat is nog los van het feit dat ik mij baseer op afspraken die vier partijen hebben gemaakt. Ik realiseer me ook dat, als ik het zou doen, corporaties tegen mij zouden zeggen: hoe gaan we al die andere opdrachten dan betalen?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik denk niet dat ik de minister ga overtuigen. Ik ga mijn vraag dus toch anders stellen, want anders is het zonde. De minister zegt dat het geld kost. Dat begrijp ik. Ik denk ook dat duidelijk is dat de SP en de mede-indieners van de motie, GroenLinks-PvdA en DENK, zich dat ten volle realiseren en dat ook zouden compenseren, zoals dat ook gebeurd is met de huurbefriezingen uit 2021. Dat dus terzijde. De vraag aan de minister is: tot wanneer kan er nog ingegrepen worden?

**Minister Keijzer:**

Volgens mij weet mevrouw Beckerman het als geen ander: wil je als corporatie op 1 juli een huurverhoging doorvoeren, dan moet je voor 1 mei bij je huurder het huurverhogingsvoorstel hebben neergelegd. Dat is die kant van de zaak. Maar aan onze kant van de zaak heb je dus die regeling die ik al vastgesteld heb. Dan moet je echt wel voor het einde van februari met elkaar vastgesteld hebben dat het anders moet, want dan moet ik een regeling gaan aanpassen. Die heeft ook haar proces. Het is dus terecht dat mevrouw Beckerman zegt dat de tijd kort is.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat is precies de reden dat wij ... Nogmaals, ik weet dat ik de minister niet ga overtuigen. Maar als ik eerlijk tel en als ik kijk naar wat er beloofd is bij de verkiezingen, maar ook naar wat er nog steeds door partijen wordt beloofd, dan wil ik markeren dat die datum dus echt van belang is. Dat wil ik echt duidelijk maken, ook omdat je het niet pas na de Voorjaarsnota kunt terugdraaien. Heel veel mensen vinden nu namelijk die brieven op de mat. Ik weet dat ik de minister niet ga overtuigen, maar ik vraag toch hoe de minister het weegt dat we in de Kamer zo massaal tegen zijn en dat de huurders van de Woonbond, die we wel gewoon nodig hebben, geen handtekening willen zetten. Hoe gaat de minister de vervolggesprekken met hen in?

**Minister Keijzer:**

Ik vond het best heel jammer dat de Woonbond wegliep. Huurders zijn namelijk gewoon een belangrijke groep mensen in onze samenleving. We hebben volgens mij iets meer dan 3 miljoen huurwoningen in Nederland, waarvan een flink deel sociaal is. Ik vond het heel erg jammer, trouwens ook omdat ik echt vond dat er een goed aanbod lag. Het Nibud heeft ook onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat de huurquote — dat is het percentage van het inkomen dat huurders kwijt zijn aan huur — desalniettemin daalt wanneer de huren per 1 juli worden verhoogd. De hoeveelheid die mensen betalen in verhouding tot hun salaris daalt dus. Dat is ook logisch, want de cao-lonen zijn gestegen. Ik realiseer me trouwens ook heel goed dat dit een macro-economisch verhaal is, dat geldt voor een grote groep van het gemiddelde. Maar dat betekent niet dat de discussie voorbij is. Ik realiseer me namelijk heel goed dat er mensen zijn met lage inkomens of uitkeringen, of mensen die niet kunnen werken. Maar het is niet zo dat de huurverhoging van 0,5% onverstandig financieel beleid is. Het kost 375 miljoen als je de huren wil bevroren, zeg ik tegen mevrouw Beckerman. Tegen de groepen die dit niet kunnen betalen, zeg ik: meld je bij de corporatie en ga kijken of er voor jouw specifieke situatie een maatwerkoplossing is. Dat is volgens mij de weg die bewandeld moet worden.

**De voorzitter:**

Wie was er eerst, mevrouw Beckerman of meneer De Hoop? Mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik werd getriggerd door de minister, maar ik ga waarschijnlijk niet in op een punt waar Habtamu op ingaat, dus ik denk dat ik deze vraag wel kan stellen. Ik liep naar voren omdat ik dacht: ik wil andere partijen overtuigen. Maar ik heb toch een probleem met een klein deel in de beantwoording van de minister. Elke keer als het over de huurverhoging gaat, zegt de minister: ja, maar dan komen corporaties financieel in de knel. Daar hebben wij ook oog voor. Sterker nog, ik denk dat mijn partij het liefst veel meer zou investeren in volkshuisvesting en corporaties. Ik vind het lastig dat we elke keer dit argument horen als wij iets vragen voor huurders. Maar op het moment dat wij zeggen dat de winstbelasting en de ATAD — dat is een belasting voor belastingontwijkende multinationals — moeten worden afgeschaft, zegt het kabinet: maar die zijn wél betaalbaar. De huurbevoorziening kun je betalen met precies hetzelfde bedrag als huurders gezamenlijk aan winstbelasting en ATAD betalen. Dat weegt dus precies tegen elkaar op. Waarom geldt dat argument wel als we iets vragen voor de huurders en niet

als we vragen om het afschaffen van de winstbelasting en de ATAD? Ik blijf er namelijk bij dat het bizar is dat huurders winstbelasting en een belasting voor belastingontwijkende multinationals moeten betalen, midden in de wooncrisis en midden in al de problemen die de minister zelf benoemt.

**Minister Keijzer:**

Je kan het antwoord op deze vraag op verschillende manieren aanvliegen. Als jij van mening bent dat verhuurders van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen geen vennootschapsbelasting moeten betalen, dan geldt dat natuurlijk uiteindelijk ook voor de bedrijven die dat doen. Dat doen namelijk niet alleen de corporaties. Je hebt vervolgens een financiële claim voor de rijksbegroting liggen. Ik ga niet freewheelen, maar dan heb je het over honderden miljoenen, zo niet een aantal miljard. Volgens mij is dat helemaal niet vergezocht. Je schiet dan een gat waar je u tegen zegt in de rijksbegroting. Daar moet je ook weer dekking voor zoeken. Ik snap wel dat dit in de beleavingswereld van de Socialistische Partij een no-brainer is, maar uiteindelijk schiet je daarmee een gat waar je u tegen zegt in de rijksbegroting. Dat moet je vervolgens ook weer dekken. Tegelijkertijd moeten we toe naar een situatie dat corporaties het geld wat ze hebben uiteindelijk ook besteden aan het realiseren van die 30.000 sociale huurwoningen die per jaar in Nederland moeten worden gebouwd. Volgens mij moet daar de nadruk op liggen.

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

Voordat ik mijn vraag stel, wil ik toch één ding nuanceren wat de minister zei. Ze zei in algemene zin dat huurders in de sociale sector er met de huurquote niet op achteruitgaan. Dat klopt voor driekwart, maar het klopt zeker voor een kwart niet. Er zijn ook heel veel huurders, mensen met een AOW, waarbij de AOW niet per definitie ook meegaat met de inflatie. Het geldt dus zeker niet voor alle huurders. Dan hebben we het nog helemaal niet gehad over de mensen in de middenhuur en de vrije sector, waar jongeren soms de helft van hun inkomen kwijt zijn aan de huur. Ik vond die opmerking wat te algemeen, maar mijn vraag is een andere. Ik weet dat de minister op dit moment geen verdere stappen gaat zetten, maar het moet haar toch ook zorgen baren dat de ongelijkheid tussen huurders en mensen die net wel een woning kunnen kopen steeds groter wordt. Dat is echt een probleem. Huurders gaan meestal elk jaar toch iets meer betalen. Mensen die een woning kopen, hebben de hypotheekrenteaftrek. Dat is een ontwikkeling die zorgt voor een echte scheiding tussen de haves en de havenots. De minister heeft daar ook een belangrijke rol in als minister van Wonen. Ik ben benieuwd of zij die analyse met mij deelt en of ze ook ziet dat er misschien toch iets meer extra nodig is voor huurders in de komende periode.

**Minister Keijzer:**

Ja, maar dat is in mijn beleving vooral het toevoegen van betaalbare huurwoningen en sociale huurwoningen. Er moet veel en veel meer aanbod komen, niet alleen in huur maar ook in betaalbare koop. Ik heb het al eerder betoogd vandaag: heel veel van de eind twintigers en de dertigers die zich settelen, willen gewoon aan bezitsvorming doen; die willen betaalbaar kopen. Dat is vooral waar ik al het beleid en alle acties op inzet.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):  
Die bezitsvorming is, denk ik, ook omdat je weet dat je daar echt een voorsprong mee opbouwt ten opzichte van de mensen die huren. Daar zit misschien toch een prikkel in die niet wenselijk is, zeker maatschappelijk gezien.

Minister **Keijzer**:  
Nou ja, daar kan je van mening over verschillen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):  
Ja, dat is denk ik het verschil tussen de sociaaldemocraat en mevrouw Keijzer, maar dat maakt verder niet uit.

Minister **Keijzer**:  
Correct.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):  
Ik had nog een andere vraag. Als je bijvoorbeeld naar de inflatie kijkt, dan zie je dat 20,1% van de inflatie wordt bepaald door de huurstijgingen. Alleen dat al zou misschien toch een argument moeten zijn om te kijken hoe we de huren zo veel mogelijk kunnen matigen. Neemt de minister dat ook mee in haar afwegingen?

Minister **Keijzer**:  
Nee. Ja. Nee, eigenlijk niet. Ik heb nu eenmaal te maken met de wetten zoals die door de Kamer zijn vastgesteld en de afspraken die zijn gemaakt. Op het moment dat je tegen corporaties zou zeggen ... Stel je voor dat de Kamer zou zeggen: nou, toch maar niet. Dan heb je per half procent 75 miljoen goed te maken. In het systeem dat gekozen is, middelt dat uiteindelijk uit. We hebben een discussie gehad over het amendement dat volgens mij eerder is ingediend bij de wet die het toen wel gehaald heeft over de vrije sector, namelijk: kies je nou voor cao-indexatie of kies je voor inflatie, loonontwikkeling ... Ja, dat is wat ik zeg: CPI of cao? Voor de mensen die denken "waar gaat dit over": baseer je de huur op de inflatiecijfers of op de loonstijgingscijfers? Er is toen — dat weet ik me nog heel goed te herinneren — vastgesteld dat dat uiteindelijk uitmiddelt door de tijd heen. Je moet het uiteindelijk ergens aan hangen. Corporaties gebruiken huurstijgingen natuurlijk ook om uiteindelijk datgene wat voor hen duurder wordt, namelijk het isoleren van een woning, ook te kunnen betalen. Je ontkomt er dus niet aan. Dat is eigenlijk de bottomline van deze discussie. Trouwens, ik heb me ook nog laten vertellen dat als dat amendement bij de Wet betaalbare huur het wel had gehaald, de huurstijging 3,1% was geweest. Nou ja, toch 3,1%. Wellicht had u hier dan ook gestaan. Ik wacht de stemmingen van dinsdag af.

Mevrouw Welzijn vroeg nog aan mij of het niet verstandig is om al die verschillende systematieken — want mensen-kinderen, wat hebben we dit ook weer ingewikkeld gemaakt — te vereenvoudigen en één systeem te kiezen. Daar heeft de heer Grinwis een motie over ingediend. Ik weet niet of die het gehaald heeft. Die heeft het gehaald, begrijp ik. Dan heb ik er weer een opdracht bij, zeg ik met dank aan de heer Grinwis. Daar ga ik dus naar kijken, waarbij ik wel wil zeggen dat ik de vorige keer al de winstwaarschuwing heb afgegeven dat er redenen achter die verschillende keuzes

zitten. Maar daar waar je kunt vereenvoudigen, moet je dat doen.

Voorzitter. Hoe verhoudt de Overlegwet zich tot de huurverhoging? Je bent tenslotte voormalig bestuurder van een corporatie of je bent het niet. Dan stel je zo'n vraag. Op grond van de Overlegwet moeten verhuurders in de middenhuur en in de vrije sector in overleg met hun huurders over de voorgenomen huurverhoging en over de wijziging in het huurverhogingsbeleid. Dat blijft zo, ongeacht de hoogte van de maximaal toegestane huurverhoging.

Voorzitter. De heer Boswijk vroeg mij of ik kennis heb genomen van de maatregelen van de heer Milei in Argentinië. Ja, dat heb ik. Maar die maatregelen zouden niet vanzelfsprekend zaligmakend zijn voor de Nederlandse situatie. In Argentinië mogen verhuurders nu elke drie maanden een huurprijsstijging doorvoeren ter hoogte van de inflatie. Als gevolg daarvan gaat in Buenos Aires circa 44,5% van het inkomen naar de huur. We hebben veel gediscussieerd over het instrument van de Wet betaalbare huur, maar waar we elkaar volgens mij Kamerbreed in konden vinden, is dat we iets moeten doen aan exorbitante huurstijgingen. Het systeem daar heeft in ieder geval niet dat gevolg, zeker niet als er geen cap op zit.

Dan kom ik bij het kopje Wet regie. Waar blijft de nota van wijziging en de algemene maatregel van bestuur? Die krijgt u morgen van mij, voorzitter. We gaan we ook afspreken en wettelijk vastleggen dat er in een regio in de programmering 30% sociaal en twee derde betaalbaar moet worden gebouwd. Dat zal ook effect hebben op grondprijzen, is de verwachting.

De fractie van de SGP vroeg nog aan mij hoe het nu zit met de ruimte om bewoners die geen zienswijze hebben ingediend in een procedure uit te zonderen van beroep. Dit is een andere nagel aan mijn doodskist, zou ik bijna willen zeggen. Ja, sorry, het wordt wat later, voorzitter. Dan word je wat bolder in je uitspraken. Het arrest Varkens in Nood heeft ertoe geleid dat we moeten kijken naar het belanghebbendebegrip. Dat is zo ingewikkeld, ook als gevolg van het Verdrag van Aarhus, dat ik daar nog niet uit ben. Ik ben ontzettend bang dat omdat het zo ingewikkeld is, gemeentes uiteindelijk kiezen voor de meest brede variant, om te voorkomen dat ze verderop in een procedure het risico lopen dat ze iemand onterecht hebben uitgesloten. Ik snap waar de heer Flach naar op zoek is, maar ik betwijfel of we dat voor elkaar gaan krijgen, tenzij we dat deel van het Verdrag van Aarhus opzeggen. Maar ik weet niet of daar meteen een Kamermeerderheid voor te vinden is.

De **voorzitter**:  
Ik zie dat de heer Flach nog een vraag voor u heeft.

De heer **Flach** (SGP):  
Als we dan toch door muren moeten breken, dan zou ik de minister graag willen vragen of ze bereid is zich er maximaal voor in te spannen om die procesgang zodanig in te richten dat er niet oneigenlijk gebruik van wordt gemaakt. Want daar is hier toch soort van sprake van.

Minister **Keijzer**:

Dat is de vraag. Soms zijn mensen gewoon vergeten om zich te melden of wisten ze het niet. De regelgeving biedt nu de mogelijkheid om je alsnog te melden als er een milieukant aan de zaak zit. Dat is dan maar het lot van de desbetreffende gemeentebestuurder, op dit moment althans. Ik ben ernaar aan het kijken. In dat licht is het idee van mevrouw Wijen-Nass wel interessant. Zij stelt voor om te bekijken of je in een procedure een stap ertussenuit kan halen, of je die procedure eigenlijk kunt afkappen op beroep bij de rechtbank. Het is correct dat dat in een advies van de Rli als een van de aanbevelingen is opgenomen. Het heeft trouwens best wat voeten in de aarde om dat te organiseren, maar het is een interessante optie om de proceduretijd te verminderen. Een hoger beroep bij de Raad van State duurt namelijk al gauw een jaar of twee jaar. Soms is de rechtspraak niet dermate ingewikkeld dat er ook door dit hooggeleerde college noodzakelijkerwijs altijd naar gekeken hoeft te worden, maar ik begeef me met deze woorden eigenlijk al op glad ijs binnen het bestuursprocesrecht zoals dat nu vormgegeven is. Lees daar dan ook maar mijn wil om snelheid te maken in terug.

Voorzitter. Dan kom ik bij beter benutten. Welke stappen worden er nu gezet, vraagt de fractie van de BBB aan mij. Ik ben bezig om samen met gemeenten goed te bekijken wat de mogelijkheden hiervoor zijn. Deze mogelijkheden-scans geven gemeenten gedetailleerd inzicht in beter benutte opties in hun gebied. Voor optoppen geldt dat ik vijf gemeenten volg bij en ondersteun in het maken van een gebiedsgerichte aanpak. Gemeenten worden ondersteund bij de realisatie van de eerste locaties met een experimenteerregeling. De lering die wordt getrokken uit hun ervaringen wordt landelijk toegepast en de eerste resultaten deel ik aan het einde van het tweede kwartaal met de Kamer. Ook ten aanzien van woningdelen en woningsplitsen wordt er een handreiking voor gemeenten gemaakt. Maar ik ben ook daarvoor aan het bekijken of ik dat vergunningvrij kan maken. Hospitaverhuur wordt gestimuleerd. Ik werk aan een wetsvoorstel om hospitaverhuur interessanter en gemakkelijker te maken voor verhuurders. De komende maanden gaat het wetsvoorstel in consultatie. Dus op allerlei manieren ben ik ook hierbij bezig om duizenden voordeuren te realiseren.

Even zien. Richting mevrouw Wijen-Nass zeg ik: begin maart heb ik een overleg gepland met het Leger des Heils om te bekijken of hospitaverhuur voor zelfredzame daklozen een optie kan zijn.

Voorzitter. Tot slot de kostendelersnorm. Voor de AOW verkent Sociale Zaken en Werkgelegenheid een vereenvoudiging van het partnerbegrip. Het helemaal afschaffen van het partnerbegrip kost maar liefst 11 miljard. Dit is een grove schatting, maar dan hebben we enig gevoel bij de orde van grootte waarover wij spreken. Daarnaast verkent het kabinet voor socialezekerheidswetten, bijvoorbeeld de bijstandsuitkering, wat de consequenties zijn als je de kostendelersnorm aanpast of afschaft. Het volledig afschaffen van de kostendelersnorm kost 425 miljoen per jaar. Dus ja, het zijn van die dingen die je graag zou willen als het gaat over mensen in de gelegenheid stellen zonder financiële consequenties te gaan samenwonen, maar ook op dit punt is de rijksbegroting een belang dat binnen het kabinet goed in de gaten wordt gehouden.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Het is goed om deze getallen te kennen. Ik heb zelf een soort verwachting, maar misschien heb ik die zelf verzonnen, dat er een maatschappelijke kosten-batenanalyse gemaakt zou worden van die kostendelersnormen en dat er dus niet alleen gekeken wordt naar wat het kost, maar ook naar wat het oplevert. Dat kan ook in andere domeinen zijn, hè? Dat kan gaan over zorg, welzijn of dat soort zaken meer. In mijn oren klinkt het alsof het nu toch een zuiver financiële exercitie is, dus vandaar toch even de vraag of we nu wel of niet een maatschappelijke kosten-batenanalyse krijgen, dus mét die batenkant.

Minister **Keijzer**:

Ja. Maar dat laat onverlet dat dit de kosten zijn. De heer Vijlbrief zit te genieten. Vanzelfsprekend neemt de CPB-systematiek niet de maatschappelijke baten automatisch mee.

De permanente bewoning van recreatiewoningen — daarover had ik het net al in een interruptiedebat met de heer Boswijk van de CDA-fractie — gaat naar verwachting over zo'n 60.000 mensen. Ik streef ernaar om aan het einde van het eerste kwartaal de instructieregel in consultatie te brengen. Mochten er op dit uur nog wethouders, burgemeesters of exploitanten van vakantieparken zitten te kijken: ik ga daar uiteraard over in gesprek met de VNG en het IPO. Aan de ene kant vind ik immers dat je moet uitkijken met wat je doet als je mensen eigenlijk de straat op stuurt omdat er geen alternatief is — daar zag de interruptie op — maar aan de andere kant ben ik mij er ook van bewust dat daar waar sprake is van criminaliteit, ondermijning en mensenhandel, een gemeentebestuur daar natuurlijk tegen op moet treden. Dat spreekt voor zich.

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

Fijn om te horen dat de minister in ieder geval met de VNG in gesprek gaat om te kijken naar de handhaving. Mijn verzoek gaat uiteraard ook niet over het aanpakken van criminaliteit op die parken, want het lijkt me buiten kijf te staan dat dat gewoon moet gebeuren. Maar ik wil de minister wel nog een keer vragen om dit snel op te pakken met de VNG, want er zijn gewoon echt wel mensen die heel snel het vakantiepark moeten verlaten. Nu we bezig zijn met die instructieregel — niet wij zijn daarmee bezig; de minister is daarmee bezig — vind ik dat we dat in de tussentijd gewoon niet kunnen maken.

Minister **Keijzer**:

Mevrouw Wijen-Nass mag van mij best zeggen dat "wij" daarmee bezig zijn, want ik ben dit ook vanuit een diep doorleefde en in meerdere moties neergelegde wens vanuit deze Kamer aan het uitvoeren. Ik doe dit dus echt niet in mijn eentje, maar dank nog voor de ondersteuning daarvan, want soms is het echt ernstig met criminaliteit op vakantieparken. Maar soms is er gewoon geen andere oplossing voor mensen. Als je denkt "dit zou er weleens eentje kunnen zijn die straks komt te vallen onder de instructieregel voor de persoonsgebonden vergunning", haal dan ook een hand over je hart en zet mensen niet onnodig op straat.

Voorzitter. Dan vroeg mevrouw Beckerman mij nog of ik wil stoppen met onnodige sloop. Ik heb volgens mij nog nooit in mijn leven een huis gesloopt. Daar wil ik dus eigenlijk ook ... Eigenlijk ben ik dan meteen klaar. Maar

even serieus: sloop is een ingrijpende gebeurtenis; dat is gewoon zo. Daarom is er ook een Nationaal sloop- en renovatiestatuuut, om daar toch met elkaar afspraken over te maken. Tegelijkertijd is het soms ook gewoon nodig. Je moet terughoudend zijn. Zeker als het beeldbepalende panden zijn, moet je altijd kijken of je die kunt behouden, maar soms gaat dat gewoon niet meer. Maar realiseer je dan in de gesprekken met de bewoners dat het weliswaar niet anders kan, maar dat er voor de bewoners absoluut een emotionele waarde zit aan de plek waar ze leven. Om meer inzicht te krijgen in de sloop en nieuwbouw heb ik in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten afgesproken om onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheid en de praktijkknelpunten en de neveneffecten van sloop en vervangende nieuwbouw. Dit jaar ga ik de resultaten van dat onderzoek met u delen.

Dan heb ik hier nog een aantal vragen. Even zien. Ik heb hier trouwens het bedrag. Net heb ik het gehad over honderden miljoenen en dat bleek te kloppen. Het overgrote deel van de woningcorporaties betaalt vennootschapsbelasting. Dat gaat over 750 miljoen euro. Dat bedrag bleek dus te kloppen. Wat er door andere investeerders, verhuurders en uitbaters van huurwoningen aan vennootschapsbelasting wordt betaald, was wel een wild guess van mij, maar dat zal ook een aanzienlijk bedrag zijn.

Voorzitter. Dan heb ik nog de herbestedingsreserve, waar de heer Grinwis mij naar vroeg. De corporatiesector heeft op dit moment voldoende middelen om de opgave tot 2035 te financieren. Dus een herbestedingsreserve heeft op dit moment geen financiële noodzaak, los van het feit dat die ook geld kost en dat je dus dekking nodig hebt. Bovendien is het introduceren van een nieuwe faciliteit in de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties complex, omdat je dan ook altijd weer moet kijken naar staatssteunkaders. Dat debat heb ik net al met u gevoerd. In het kader van de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat we dit jaar een verdiepende analyse maken van de beleidsopties die er zijn om corporaties binnen het Europese staatssteunkader financieel tegemoet te komen, als daar in de toekomst een politieke wens voor is, maar dan moet er natuurlijk ook altijd een politieke noodzaak zijn. Hierbij zal ik ook de optie van de herbestedingsreserve onderzoeken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Top. Ik snap dat de minister zegt dat het ook gaat over derving et cetera, maar dat is vers twee. Eerst moeten we het goed op een rijtje hebben. Mijn vraag aan de minister is de volgende. Natuurlijk hebben we met staatssteunkaders te maken, maar waarom was het tot 2012 wel mogelijk? Waarom is het voor andere ondernemers nog steeds mogelijk om een deel van de winst in een herbestedingsreserve op de balans te zetten, terwijl het voor woningcorporaties gewoon is stopgezet? Dat is in 2012 een halt toegevoegd, terwijl we voor die tijd ook al staatssteunkaders hadden.

Minister **Keijzer**:

De heer Grinwis overvraagt mij compleet. Ik zie het setje schriftelijk vragen met hartstocht tegemoet, want ik vind het wel een interessante discussie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Precies. Dan kom ik daar zo meteen nog op terug, in de tweede termijn. Dan mijn andere vraag. Ik snap de uitspraak van de minister dat woningcorporaties in generieke zin tot 2035 voldoende middelen hebben. Nee, ik ga het debat over de projectsteun niet overdoen, maar er is ongelijkheid. De ene corporatie heeft inderdaad ruim voldoende tot 2035 en de andere heeft nu al moeite, of in ieder geval over twee of drie jaar. We wachten natuurlijk op een soort verevenings-systeem, de projectsteun. Maar de minister heeft volgens mij al toegezegd dat de aanpassing van dat projectsteunkader — ik weet het goede woord even niet — binnenkort naar de Kamer komt.

Minister **Keijzer**:

Ik weet de woorden ook even niet, maar we zijn aan het kijken hoe je solidariteit tussen corporaties kan vormgeven, waarbij je uiteraard ook de corporaties nodig hebt.

Oké, even kijken of ik nog andere vragen heb die ik nog niet beantwoord heb.

De fractie van het CDA vroeg mij of ik een leegstandsboete ga invoeren. Ik zie de heer Boswijk niet in de zaal zitten, maar wellicht voor zijn beleidsmedewerker, of voor hemzelf als hij mee zit te luisteren ... Hij is er, hoor ik! Waar is hij dan? Meneer Boswijk! Be still my beating heart. Even zien ... Ik heb eind december van vorig jaar een brief gestuurd waarin ik uiteengezet heb ... Hij zit hier ook een soort van incognito, voorzitter, gewoon in het medewerkersvak. Het is niet te filmen.

Even serieus. Ik heb vorig jaar december een brief gestuurd, waarin ik heb aangegeven dat ik geen reden zie om een leegstandbelasting of -boete in te voeren. Volgens mij helpt zoiets ook niet. Want als je dan een boete opgelegd hebt, woont er nog steeds niemand in dat leegstaande pand. Er zijn redenen waarom eigenaren vaak leegstand verkiezen boven het binnenhalen van huurpenningen. In gemeentes die daar gewoon het gesprek over aangaan, komen vervolgens de leegstaande woningen alsnog beschikbaar voor verhuur. Dat is effectief gebleken. Ik ben bezig om een soort raamvergunning te maken om tijdelijk te kunnen verhuren als je meerdere woningen in een complex hebt. Die vergunning maakt het dan in één keer mogelijk om ze tijdelijk te verhuren. Ik denk dat dat, zeker gezien het aantal woningen waar we het over hebben, vele malen effectiever en beter bestede ambtelijke tijd is dan een leegstandbelasting c.q. leegstandsboete.

Voorzitter. Dan de dakloosheid. Daar hebben we een heel debat over gehad met uw Kamer. Dat heb ik samen gevoerd met de staatssecretaris die verantwoordelijk is voor de dakloosheid. De vraag was wat ik doe aan het voorkomen van dakloosheid. Het voorkomen doe ik misschien op zichzelf niet, want dat is de verantwoordelijkheid van woningcorporaties en van de staatssecretaris. Wat ik wel met alles in mij doe, is het toevoegen van woningen aan de voorraad, zodat er steeds meer woningen komen voor mensen die nu geen plekje kunnen vinden. Dat was dit blokje.

Dan resteert voor mij stikstof. Ik heb het interruptiedebat met mevrouw Wijen-Nass uiteraard gehoord. De Christen-Unie vroeg ook nog nadrukkelijk aan mij hoe ik daarnaar kijk. Het kabinet komt heel snel met een brief over hoe wij om zullen gaan met de uitspraken van 18 december en 22

januari. Daarin gaan wij uitwerken hoe wij de vier sporen, die uw Kamer heeft kunnen lezen, uit opdracht van de Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel, gaan laden. Ook hier voel ik mij nadrukkelijk bij betrokken, omdat de woningbouw door de systematiek die wij hebben gekozen op heel veel plekken buitengewoon ingewikkeld wordt omdat er al heel vaak sprake is van stikstofdepositie. Daar moeten wel oplossingen voor komen. Maar ook daar bemoei ik me flink tegenaan op het moment.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Dat mag ik hopen, want dit is een belangrijk knelpunt bij het bouwen van woningen in Nederland. De minister zegt dat het kabinet snel komt met een brief. Heeft zij het nu over de brief die wij mogen verwachten voor het debat van volgende week donderdag met minister Wiersma? Of heeft ze het over een andere brief?

**Minister Keijzer:**

Dat is voor mij even lastig, want ik ga natuurlijk niet over de brieven die minister Wiersma verstuurt. Maar ik zit wel in de Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel. "Uiteraard", zou ik bijna willen roepen uit het diepst van mijn hart. Binnen die commissie wordt gewerkt aan een brief die u mee kunt nemen in de debatten die u daar nog over gaat voeren.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Dan constateer ik één ding waar ik heel blij mee ben: de ontkenning is voorbij. Dat heeft even geduurd, maar het is toch gelukt. Dat is fijn. Dan hoop ik dat het kabinet er heel snel mee komt. We hebben, denk ik, twee belangrijke knelpunten voor het halen van de doelstelling besproken vanavond. Daar is dit er één van. Het andere is het geld voor de gemeenten. Dat zijn twee hele belangrijke knelpunten. Zonder die knelpunten op te lossen, gaat ze de 100.000 woningen niet halen; gaan we de 100.000 woningen niet halen. Ik denk dat de minister dat met me eens is. Dat is niet alleen een probleem voor de minister en voor mij, maar vooral voor al die mensen die een huis zoeken.

**Minister Keijzer:**

Ik heb de heer Vijlbrief hoog zitten, maar van deze aanmatigende toon ben ik niet zo gediend. "De ontkenning is voorbij." Ik weet niet in welk universum de heer Vijlbrief leeft, maar in dat van mij is stikstof gewoon een stofje dat overal aanwezig is. Zo moet je met mij dit gesprek niet voeren. Tot 18 december, toen het verbod op intern salderen een feit werd, was bij de meeste woningbouwlocaties stikstof geen probleem. Door de uitspraak van 18 december is dat anders. Dat was overigens een draai van 180 graden van de Raad van State. Ik heb mij dat op dat moment al gerealiseerd. Daar kwam de uitspraak van 22 januari nog eens een keer overheen. Dat heeft geleid tot een ministeriële commissie met alle betrokken ministers. Die is nu op volle kracht de vier sporen die u aangetroffen heeft in de brief waarmee u geïnformeerd bent over de instelling van de commissie, aan het uitwerken. Daarover ontvangt de Kamer uiteraard zo snel als mogelijk een brief.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Aanmatigende toon of niet, toch even de feiten. De feiten zijn dat er een verkiezingscampagne is gevoerd waarin de BBB ontkende dat er enig verband bestond — enig verband, niet een klein beetje, maar enig verband. Daar zit niet alleen een relatie naar de woningbouw, maar ook naar de infrastructuur die daarvoor nodig is. Dat weet de minister ook. Het was wel degelijk een knelpunt. Iedereen realiseerde zich dat. Dan moet de minister het niet hebben over "aanmatigend". Het is wel degelijk zo dat uw partij — dat is uw goed recht; dat mag ook en dat doen wij ook weleens — van mening is veranderd. Dat is prima, maar geef dat nou gewoon eens toe in plaats van de hele tijd net te doen alsof wij allemaal gek waren. Dat was de situatie.

**Minister Keijzer:**

Jammer dat dit debat meteen weer tot deze scherpte leidt. De discussie ging over de vraag of er een verband was tussen stikstof en het niet door kunnen gaan van woningbouwlocaties. Die discussie heb ik trouwens ook meerdere keren met de vaste Kamercommissie gevoerd. Daarvan is gezegd wat er gezegd is. Dat is trouwens meerdere keren gefactcheckt. Daaruit blijkt dat stikstof bij de meeste woningbouwlocaties tot de uitspraak van 18 december geen probleem was. Dat was de discussie. Dan kan de heer Vijlbrief er nu sommige infrastructurele werken bij halen. Dat wist ik. Dat is ook nooit ontkend. Maar daar ging de discussie niet over.

**Voorzitter.** We hebben gewoon een probleem in dit land vanwege de regelgeving zoals die in elkaar zit, vanwege stikstofgevoelige natuur, waar maatregelen genomen moeten worden. Over dat alles bij elkaar buigt een ministeriële commissie zich. Daar zit ik zelf ook in. Ik ben me als geen ander ervan bewust dat we met oplossingen zullen moeten komen om uiteindelijk die 100.000 woningen te gaan bouwen. De heer Vijlbrief kan erop rekenen dat dat uiteindelijk ook gaat gebeuren. Niet alleen woningbouw staat nu op de tocht. Ruimte voor Defensie staat op de tocht. De industrie zit in de problemen, net als de luchtvaart en de infrastructuur. We zullen met elkaar met oplossingen moeten komen en daar kunt u mij ook op aanspreken. Als lid van die ministeriële commissie blaas ik mijn partijtje daar ook zeker in mee.

**De voorzitter:**

Voordat ik u het woord geef, meneer Vijlbrief, wil ik nog opmerken dat we bijna het hele debat een goede toon hebben gehad en dat ik graag wil dat we respectvol met elkaar blijven omgaan. De minister zit hier namens het kabinet. Ik zou u willen vragen om daar toch rekening mee te houden.

**De heer Vijlbrief (D66):**

Hier is niks onrespectvol aan. Dit is gewoon een felle discussie over de inhoud. De minister en ik kennen elkaar al een hele tijd. Kom op, zeg. Er is hier niets onrespectvol aan. Dat laat ik me ook niet zeggen door u. Het gaat hier gewoon om een hele belangrijke zaak. Ik ben blij dat deze minister met al haar energie zich hier ook voor gaat inzetten; laten we het dan op deze manier afsluiten. Maar ik laat me niet zeggen dat hier geen draai heeft plaatsgevonden. Er heeft wel degelijk een draai plaatsgevonden.

**Minister Keijzer:**

Nou ja, dat is gewoon niet waar. U kunt trouwens op allerlei websites en in kranten de factchecks daarover aantreffen. Tot 18 december was voor de meeste woningbouwlocaties stikstof geen probleem, punt.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik wil voorbij 18 december. Inderdaad, stikstof was het kleinste probleem van de woningbouw, want we hadden nogal wat problemen. Dit zat ongeveer op plek tien van de tien problemen, tot 18 december. Inderdaad, 75% tot 90% van de bouwprojecten kon gewoon doorgaan. Ze moesten soms nog komen met een weg. Dat was een groter probleem, daar heeft meneer Vijlbrief gelijk in, maar de minister zei ook dat dit bekend was.

Maar nu. Wij hebben hier geen enkel gevoel bij of inzicht in. Behalve de verhalen die we horen uit allerlei gemeenten, dichtbij stikstofgevoelige natuur, of het nou bij de duinen is of bij de Veluwe of bij de Brabantse Wal of in Drenthe en Overijssel, hebben wij nog geen concrete cijfers over wat de impact is van de uitspraak van de Raad van State, met terugwerkende kracht nota bene. Dat zit me een beetje dwars.

Wat zijn de gevolgen voor woningbouw? Welke projecten die bezig zijn of zouden gaan zijn, zijn in het geding? Over welke omvang hebben we het nu? Stikstof was een klein probleempje voor woningbouw, maar ik heb het gevoel dat het nu echt huge aan het worden is, en heel groot is geworden. Kan de minister ons in dit debat al, misschien in meer kwalitatieve zin, iets vertellen over wat de impact van die uitspraak is geweest op woningbouw en de opgave van 100.000 woningen per jaar?

**Minister Keijzer:**

Ik werk aan een beter beeld van de impact op de woningbouwopgave, maar daarvoor is relevant welke maatregelen je gaat nemen, in juridische zin, dus in je eigen wet- en regelgeving, in je aanpak van de natuurgebieden, wat je daar kunt doen als er sprake is van stikstofgevoelige natuur, wat trouwens niet de enige natuur is die we in dit land hebben, en bij de discussie die we in Brussel kunnen gaan voeren. Daar waait echt ook een andere wind. Op al die verschillende onderdelen gaat de ministeriële commissie de komende twee maanden, acht weken, komen met voorstellen.

**Voorzitter.** Ik ben buitengewoon gemotiveerd om hier echt een weg uit te vinden, omdat we nou eenmaal die woningen moeten bouwen. Met alles wat in mij zit, ga ik ook hier heel hard werken om dit vlot te trekken.

**De voorzitter:**

U heeft geen interrupties meer, meneer Grinwis. Ik ben al coulant geweest, omdat de minister eerst geen antwoord kon geven. U bent echt door uw interrupties heen. Ik heb u eigenlijk al een halve zesde gegeven.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dat wist ik niet. Ik heb namelijk één korte afrondende vraag hierop. Mag dat?

**De voorzitter:**

Ja, ja, ja. Dan moet ik iedereen een interruptie gaan geven, meneer Grinwis.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dan houdt de minister die tegoed of haar collega in het debat volgende week.

**Minister Keijzer:**

Ik was wel aan het einde van mijn termijn. Ik vind het bijna sneu voor de heer Grinwis nu. Ik was aan het einde van mijn eerste termijn.

**De voorzitter:**

Ik ga heel consequent zijn en ben een hele strenge voorzitter. Ik ga dat nu niet doen. We krijgen nog genoeg tijd om over stikstof te praten. Ik zie dat er nog iemand voor een interruptie staat. We hebben de ronde van het ministerie gehad en gaan naar de volgende ronde, maar niet nadat we de interruptie van de PVV, de heer Mooiman, hebben gehad. Gaat uw gang.

**De heer Mooiman (PVV):**

Deze interruptie gaat niet over stikstof. Wij hadden nog een tweetal vragen gesteld over de afspraken in het hoofdlijnenakkoord en de uitwerking van het verbod op de voorrang van statushouders. Misschien kan de minister daarop nog reflecteren.

**Minister Keijzer:**

Dat is eigenlijk een beetje buiten de orde van dit debat. Ik ben bezig met de uitwerking daarvan, maar het is echt wel buiten de orde van dit debat om daarop nu uitgebreid in te gaan. Maar u bent de voorzitter.

**De heer Mooiman (PVV):**

Dat ben ik eigenlijk niet met de minister eens. De Woontop gaat natuurlijk ook juist over de woningbouwopgave. We hebben het er in het debat even over gehad. Ik denk dat dit allemaal elementen zijn die daar grote invloed op hebben. We zouden eraan hechten om binnenkort een duidelijk tijdspad van de minister te krijgen waaruit blijkt wanneer we het verbod op de voorrang van statushouders kunnen gaan verwachten.

**Minister Keijzer:**

Dat kan ik toezeggen.

**De voorzitter:**

Hiermee zijn we aan het einde gekomen van de termijn van de minister. We gaan nu verder met de tweede termijn van de zijde van de Kamer. En dan is er het heuglijke feit dat ik de heer Grinwis het woord kan geven. De heer Grinwis, ChristenUnie.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Er is altijd stof tot praten. Dank aan de minister. Ik heb een drietal moties meegebracht naar dit mooie debat.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties oploopt naar 1,5 miljard euro per jaar in 2027;

overwegende dat deze belastingplicht de investeringscapaciteit van corporaties fors onder druk zet, zodat zij hun volkshuisvestelijke opgave niet vol houdbaar kunnen invullen;

overwegende dat corporaties tot 2012 de mogelijkheid kenden om hun winsten via een herbestedingsreserve te reserveren met het oog op toekomstige investeringen, zoals nieuwbouw, verduurzaming en renovatie;

verzoekt de regering de mogelijkheden voor herinvoering van een herbestedingsreserve voor woningbouwcorporaties in kaart te brengen, en de Kamer hierover rond Prinsjesdag te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Boswijk, Flach, Vijlbrief en De Hoop.

Zij krijgt nr. 1261 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De minister zei er iets over, maar het leek me goed ook vanwege de onduidelijkheid over 2012 om het even in een motie vast te leggen.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat op de Woontop voor verschillende kwetsbare doelgroepen huisvestingsdoelstellingen zijn geformuleerd, zoals 288.000 woningen voor ouderen en 60.000 woningen voor studenten;

overwegende dat op de Woontop geen afspraken gemaakt zijn over de aanpak van dakloosheid;

overwegende dat op de Woontop is afgesproken dat in de komende periode verder gewerkt wordt aan het realiseren van woningen voor alle doelgroepen;

verzoekt de regering aanvullende afspraken met gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartijen over de huisvesting van dak- en thuislozen te maken en deze door te vertalen naar het Nationaal Actieplan Dakloosheid, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Welzijn.

Zij krijgt nr. 1262 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Tot slot.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Rijk, gemeenten en ontwikkelaars zich op de Woontop gecommitteerd hebben aan de doelstelling om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen;

overwegende dat ondanks een overprogrammering van 130% de afgelopen vijf jaar gemiddeld slechts circa 86.500 nieuwe woningen werden toegevoegd aan de woningvoorraad;

overwegende dat er provincies zijn die nog fors achterblijven op het doel om op een overprogrammering van 130% uit te komen;

verzoekt de regering om in samenspraak met overheden en sectorpartijen te komen tot eenduidige definities en formuleringen bij het bepalen van de "harde plancapaciteit";

verzoekt de regering teneinde de woningbouwambitie van (minstens) 100.000 woningen te behalen sterker te sturen op overprogrammering door provincies, en daarbij 130% als minimaal uitgangspunt te hanteren en in de Wet versterking regie instrumenten op te nemen om te kunnen optreden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Peter de Groot, Boswijk, Welzijn en Vijlbrief.

Zij krijgt nr. 1263 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Tot zover, voorzitter, en dank.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De volgende spreker van de zijde van de Kamer is mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat woningcorporaties een belangrijke rol spelen in het aanbieden van betaalbare huisvesting;

overwegende dat de vennootschapsbelasting die zij moeten afdragen, middelen onttrekt aan investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van woningen;

gelet op de aangenomen motie Beckerman c.s. over uitspreken dat de belastingdruk van woningcorporaties de aanpak van de wooncrisis bemoeilijkt en dat woningcorporaties hiervoor gecompenseerd dienen te worden (35286, nr. 15);

verzoekt de regering om de winstbelasting voor woningcorporaties af te schaffen, zodat meer financiële ruimte ontstaat voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 1264 (32847).

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een woningtekort is, terwijl er tegelijkertijd meer dan 200.000 gebouwen leegstaan;

overwegende dat langdurige leegstand een verspilling van woonruimte is en kan bijdragen aan speculatie;

verzoekt de regering om te onderzoeken hoe structurele leegstand effectief beboet kan worden en welke aanvullende maatregelen nodig zijn om leegstaande panden sneller beschikbaar te maken voor bewoning,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 1265 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
De derde en laatste motie.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningcrisis vraagt om innovatieve en creatieve oplossingen;

overwegende dat experimentele woningbouw in het verleden heeft geleid tot baanbrekende concepten en snellere bouwmethoden;

verzoekt de regering om architecten expliciet opdracht te geven voor experimentele woningbouwprojecten, waarin nieuwe woonvormen, innovatieve bouwmethoden, verbouwen en duurzame oplossingen worden ontwikkeld,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en El Abassi.

Zij krijgt nr. 1266 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Daar laat ik het bij. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De volgende spreker is mevrouw Wijen-Nass van de BBB.

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

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Ik heb één motie.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de schimmelproblematiek in huurwoningen een structureel probleem vormt en leidt tot ongezonde leefomstandigheden voor bewoners;

overwegende dat woningcorporaties een belangrijke rol spelen in het onderhoud en de kwaliteit van sociale huurwoningen;

overwegende dat bewoners vaak onvoldoende gehoor vinden bij verhuurders en dat er extra inspanningen nodig zijn om dit probleem aan te pakken;

verzoekt de regering om extra aandacht te besteden aan de problematiek van de schimmelwoningen;

verzoekt de regering in gesprek te gaan met woningcorporaties om concrete afspraken te maken over structurele verbeteringen in onderhoud en snelle afhandeling van de klachten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Wijen-Nass.

Zij krijgt nr. 1267 (32847).

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

Voor de rest hebben we geen moties meer. Ik wil de minister hartelijk bedanken voor de uitvoerige beantwoording en voor het feit dat zij zo snel aan de slag is om concreet iets te gaan doen met hospitaalverhuur, maar ook met het optoppen en het splitsen van woningen. Ik ben heel benieuwd naar de plannen die er de komende tijd aankomen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan komen we bij de volgende spreker van de Kamer, de heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, ik heb twee moties. Voordat ik die indien, wil ik toch even mijn onrust uitspreken over het pingpongen met het pingpongballetje van de gemeentefinanciën, iets wat ik nu al een aantal maanden zie, het heen en weer gaan tussen diverse departementen. Ik hoop echt dat er een keer een goede smash plaatsvindt bij de voorjaarsbesluitvorming. Dat geef ik graag mee als aansporing.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de realisatiestimulans maximaal één jaar na realisatie van een woning wordt uitgekeerd;

overwegende dat daardoor de bijdrage uit de realisatiestimulans voorgefinancierd moet worden, wat de bouw van woningen lastiger maakt, en dat het wenselijk is dat de middelen uit de realisatiestimulans zo snel mogelijk beschikbaar komen voor gemeenten;

verzoekt de regering de middelen uit de realisatiestimulans zo vroeg mogelijk beschikbaar te stellen aan gemeenten, en daarbij te overwegen om deze middelen al uit te keren voordat kosten gemaakt worden, en daarbij een terugbetaalverplichting op te nemen als de woningbouw onverhoopt niet doorgaat,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Flach, Grinwis, De Hoop, Peter de Groot en Vijlbrief.

Zij krijgt nr. 1268 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het voorheen staande praktijk was dat eerst een zienswijze ingediend moest worden, voordat er in beroep gegaan kon worden;

constaterende dat het Verdrag van Aarhus dat in sommige gevallen niet toestaat, waardoor er in die gevallen ook zonder zienswijze in beroep gegaan kan worden, wat ook effect heeft in het woondomein;

verzoekt de regering de ruimte die het Verdrag van Aarhus biedt volledig te gebruiken en daarnaast te bezien in hoeverre de eis van een ingediende zienswijze bij het instellen van beroep bij woningbouwplannen (opnieuw) ingevoerd kan worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Flach, Boswijk, Grinwis, Vijlbrief, Peter de Groot en Welzijn.

Zij krijgt nr. 1269 (32847).

Dank u wel. Dan kom ik bij de fractie van de PVV, de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Mijn eerste motie borduurt voort op het initiatief van mevrouw Wijen-Nass en meneer De Groot.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er gemeenten zijn die blijven handhaven op permanente bewoning van recreatiewoningen;

overwegende dat de minister in een brief van 19 december 2024 juist aan alle gemeenten heeft gevraagd om tijdelijk niet handhavend op te treden tegen bewoners van recreatiewoningen;

verzoekt de regering om zo snel mogelijk opties in kaart te brengen, teneinde gemeenten die handhavend optreden tegen bewoners van recreatiewoningen te bewegen dat niet meer te doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Wijen-Nass en Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 1270 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het instrument "biedlogboek" zorgt voor een transparanter biedproces bij de koop van een woning, maar dat het biedlogboek nog niet altijd wordt gebruikt en relatief onbekend is;

overwegende dat het van belang is dat het biedlogboek in de praktijk ook daadwerkelijk breed beschikbaar is;

verzoekt de regering om gebreken ten aanzien van de beschikbaarheid van het biedlogboek te verhelpen en de makelaardij aan te sporen het aanbieden van biedlogboeken tot norm te verheffen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

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

Zij krijgt nr. 1271 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit een realiteitscheck van de plancapaciteit door de provincie Noord-Holland is gebleken dat Noord-Holland een plancapaciteitstekort heeft van circa 20.000 woningen;

constaterende dat er aanwijzingen zijn dat tekorten bij alle provincies spelen;

overwegende dat het belangrijk is om een accuraat beeld van de plancapaciteit te hebben te hebben om de 100.000 woningen per jaar te halen;

verzoekt de regering om alle provincies op te roepen om net als de provincie Noord-Holland spoedig een realiteitscheck op de plancapaciteit uit te voeren, teneinde tijdig tekorten te kunnen opsporen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Welzijn, Vijlbrief, Flach en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1272 (32847).

De heer **Mooiman** (PVV):

Tot slot, voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat steeds meer aanbieders van huurwoningen deze bewust aanbieden voor shortstay aangezien dat niet valt onder de Wet vaste huurcontracten;

constaterende dat hierdoor huurwoningen alleen toegankelijk zijn voor bijvoorbeeld expats en uitwisselingsstudenten;

overwegende dat dit onwenselijk is, aangezien er een groot woningtekort is en Nederlandse woningzoekenden door deze manier van werken buitenspel kunnen komen te staan;

verzoekt de regering om bij de evaluatie van de effecten van de nieuwe huurwetgeving ook aandacht te besteden aan de mate van oneigenlijk gebruik van shortstay,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Welzijn, Vijlbrief, Flach en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1273 (32847).

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank. Voordat ik het woord geef aan meneer De Hoop wil ik verzoeken in tweede termijn alleen verduidelijkende vragen te stellen. Dus geen echte interrupties. Als u daar rekening mee kunt houden, geef ik nu het woord aan de heer De Hoop.

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

Ik heb goed naar de heer Mooiman geluisterd. Vanochtend zagen wij een stoere tweet van de heer Wilders, waarin hij schreef dat hij lagere huren wil. Aan het einde van dit debat zien we dat dit nu niet gaat gebeuren. De PVV heeft nog steeds geen voorstel gedaan om iets te regelen voor huurders. Ik kan dan geen andere conclusie trekken dan dat de PVV nu een soort omgekeerd Feyenoord is: geen daden, maar woorden.

**De voorzitter:**

Hebt u een verduidelijkende vraag, meneer De Hoop?

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

Ik kan niet anders dan dit constateren. Dat is niet zozeer voor mij een teleurstelling, maar voor honderdduizenden

huurders in dit land. Dat vind ik een bittere conclusie van deze avond.

De heer **Mooiman** (PVV):

Om daar toch kort op te reageren: ik ben het daar niet mee eens. Ik ben het niet eens met dat frame. In de eerste termijn heb ik opgesomd wat deze coalitie allemaal doet en wat de rol van de PVV daarin is geweest. Juist om ervoor te zorgen dat de huurtoeslag omhooggaat en om lastenverlichting te realiseren. Richting het debat over de Voorjaarsnota zal de PVV daar verder op blijven inzetten, ook op de verlaging van de huren.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we naar de volgende spreker, de heer De Hoop.

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

Dank, voorzitter. Ik heb drie moties.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de sociale huren voor het tweede jaar op rij met 5% mogen stijgen;

overwegende dat gemeenten en de Woonbond aangeven dat veel huurders dit niet kunnen dragen;

overwegende dat een eventuele huurverlaging niet mag leiden tot beperking van de investeringscapaciteit van woningcorporaties;

verzoekt de regering om ervoor te zorgen dat de investeringscapaciteit van corporaties in stand blijft,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 1274 (32847).

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het CPB in haar rapport "De effecten van subsidies op woningbouw" concludeert dat veel bouwsubsidies weglekken naar grondeigenaren;

overwegende dat deze subsidies bedoeld zijn voor de bouw van betaalbare woningen en niet voor de winsten van grondspeculanten;

verzoekt de regering haar beleid zo aan te passen dat woningbouwsubsidies niet meer zorgen voor duurdere grond maar ten goede komen aan betaalbare woningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden De Hoop, Vijlbrief, Beckerman en El Abassi.

Zij krijgt nr. 1275 (32847).

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

Dan mijn laatste motie.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Woonbond en pensioenfondsen hun handtekening niet hebben gezet onder de afspraken van de Woontop;

overwegende dat deze partijen zeer relevant zijn in de volkshuisvesting;

verzoekt de regering met de Woonbond en pensioenfondsen in gesprek te gaan om te kijken wat er nodig is om hun handtekening alsnog te zetten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden De Hoop, Vedder, Welzijn, Vijlbrief, Flach, Grinwis, Beckerman en El Abassi.

Zij krijgt nr. 1276 (32847).

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

Dank, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dan de volgende spreker, de heer De Groot van de VVD.

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

Dank, voorzitter. Ik heb twee moties. De eerste motie luidt als volgt.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een schreeuwend tekort is aan betaalbare koopwoningen;

overwegende dat in de bouwopgave behoefte is aan minimaal 27% betaalbare koopwoningen;

constaterende dat in afspraak 19.1 uit de Woontop de contouren van de realisatiestimulans worden weergegeven;

constaterende dat van de beschikbare 5 miljard euro uit het hoofdlijnenakkoord voor wonen 2,5 miljard euro ingezet wordt voor de realisatiestimulans, waarmee gemeenten een vast bedrag per gerealiseerde woning krijgen;

constaterende dat nu slechts 400 miljoen euro van de realisatiestimulans uitgegeven lijkt te worden aan de realisatiestimulans voor betaalbare koopwoningen;

verzoekt de regering de toekenning van de realisatiestimulans aan betaalbare koopwoningen voor onder andere starters niet te beperken tot 400 miljoen euro,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Peter de Groot, Flach, Vijlbrief, Grinwis en Wijen-Nass.

Zij krijgt nr. 1277 (32847).

**De heer Peter de Groot (VVD):**  
Dan de tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel mensen in de knel komen bij het vinden van een betaalbare woning;

overwegende dat de komende jaren 981.000 woningen moeten worden gebouwd;

constaterende dat we de woningbouwproductie moeten versnellen;

constaterende dat buitenstedelijk bouwen sneller en goedkoper is dan binnenstedelijk bouwen;

verzoekt de regering met een lijst van nieuwe buitenstedelijke doorbraaklocaties voor na 2030 te komen;

verzoekt de regering deze lijst voor de zomer van 2025 met de Tweede Kamer te delen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 1278 (32847).

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

Deze laatste motie dien ik in om vooral vooruit te kijken. We zien bij Rijnenberg en ook andere locaties, zoals Lansingerland en Gnephoek, dat het soms wel tien tot vijftien jaar duurt voordat we deze locaties uiteindelijk kunnen gaan ontwikkelen. In dat licht zou de motie bekeken moeten worden. Het gaat echt over de langere termijn.

Daarnaast wil ik de minister danken voor haar antwoorden. Ik blijf haar aanmoedigen om regels te verminderen, regulatie recht te zetten en te doen wat er nog meer nodig is om met partijen uit het veld de bouwproductie te halen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan komen we bij de volgende spreker van de zijde van de Kamer, mevrouw Welzijn van NSC.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Dank u wel, voorzitter. Uit het visiedocument, dat iedereen intussen heeft gekregen, volgt een motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een woningtekort van 401.000 woningen is;

constaterende dat de aangenomen motie-Welzijn c.s. de minister opgeroepen heeft om een overzicht op te stellen voor alle bouwlocaties waar sprake is van een conflict tussen overheidslagen, waardoor de bouw vertraagt;

verzoekt de regering met behulp van dit opgestelde overzicht locaties te kiezen, optellend tot het actuele tekort van 401.000 woningen, die vervolgens onder een crisisaanpak versneld opgepakt worden;

verzoekt de regering om voor deze geselecteerde locaties fatale termijnen op te stellen, om zo de decentrale overheden en belanghebbende organisaties een strikte termijn mee te geven, waardoor de verschillende overheden aangemoedigd worden om binnen een kortere periode beslissingen te nemen over de bouw van de verschillende projecten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, Grinwis en Vedder.

Zij krijgt nr. 1279 (32847).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):  
De tweede motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de ingangsdatum van 1 juli voor de jaarlijkse huurverhoging van de sociale huursector afwijkt van de ingangsdatum voor de jaarlijkse huurverhoging voor het middensegment en de vrije sector;

overwegende dat de meeste verhuurders van woningen in het middensegment en de vrije sector aangeven in de praktijk hun prijzen te verhogen per 1 juli, zoals dat wettelijk geregeld is voor de sociale verhuur;

overwegende dat verhuurders vaak huizen in meerdere segmenten verhuren;

overwegende dat voor nieuwe en bestaande huurders eenzelfde ingangsdatum voor alle huurstijgingen beter te volgen is;

verzoekt de regering om richting de Kamer aan te geven wat ervoor nodig is om de wettelijke ingangsdatum voor de huurverhoging van het middensegment en de vrije sector gelijk te trekken met de ingangsdatum van de sociale verhuur,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**  
Deze motie is voorgesteld door de leden Welzijn, De Hoop, Vijlbrief en Flach.

Zij krijgt nr. 1280 (32847).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):  
Dank aan de collega's en de minister voor dit mooie debat. Dank aan u, voorzitter, voor het leiden hiervan.

**De voorzitter:**  
Dank u wel. Dan kom ik bij de fractie van D66, de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):  
Dank u wel, voorzitter. Ik heb een motie over jongeren.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de gevolgen van de wooncrisis voor een groot deel neerslaan bij jongeren, studenten en starters op de woningmarkt;

constaterende dat bij de Woontop een boel partijen betrokken waren, maar jongeren, studenten en starters niet;

verzoekt de regering in het vervolg en bij de uitwerking van de afspraken altijd jongeren, studenten en starters vertegenwoordigd te laten zijn en hun belangen mee te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**  
Deze motie is voorgesteld door de leden Vijlbrief, Welzijn en Vedder.

Zij krijgt nr. 1281 (32847).

De heer **Vijlbrief** (D66):  
Dan de tweede motie, over de gemeentefinanciën.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij de Woontop is afgesproken 100.000 woningen per jaar te bouwen, maar dat gemeenten hiervoor 50% moeten bijdragen aan de onrendabele toppen;

overwegende dat deze afspraak voor veel gemeenten onder druk staat, omdat vanaf 2026 onder andere de miljardenbezuiniging van het ravijnjaar moet worden opgevangen;

verzoekt de regering zorg te dragen dat gemeenten in staat zijn om op realistische wijze te kunnen voldoen aan hun bijdrage die afgesproken is om 100.000 woningen per jaar te kunnen bouwen, en de Kamer met de Voorjaarsnota te informeren hoe dit zeker is gesteld,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**  
Deze motie is voorgesteld door de leden Vijlbrief, Grinwis, Boswijk, Flach, De Hoop en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1282 (32847).

De heer **Vijlbrief** (D66):  
Dank u wel, voorzitter. En dank aan de minister.

**De voorzitter:**  
Tot slot van de zijde van de Kamer de heer El Abassi, DENK.

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

Voorzitter, ik zal meteen starten.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel huurders moeite hebben om de woonlasten te dragen en dat de huidige inkomensgrenzen ertoe leiden dat sommige huishoudens net buiten de huurtoeslag vallen, terwijl zij wel financiële ondersteuning nodig hebben;

overwegende dat een verhoging van de huurtoeslag en verruiming van de inkomensgrenzen bijdraagt aan betaalbaar wonen voor een grotere groep huishoudens;

verzoekt de regering om met een plan te komen om de huurtoeslag te verhogen en de inkomensgrenzen te verruimen, zodat meer huurders recht krijgen op ondersteuning, en dit voor de zomer met de Kamer te delen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 1283 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat woningcorporaties momenteel vennootschapsbelasting moeten betalen, wat middelen onttrekt die anders besteed kunnen worden aan nieuwbouw en onderhoud;

overwegende dat woningcorporaties geen commerciële ondernemingen zijn, maar maatschappelijke organisaties met als doel betaalbare woningen te realiseren;

verzoekt de regering om de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af te schaffen, zodat corporaties meer kunnen investeren in nieuwbouw en onderhoud,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 1284 (32847).

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

Dan de laatste motie, waarbij ik hoop dat de daad bij het woord gevoegd wordt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de koopkracht van huishoudens onder druk staat door stijgende gasrekeningen, hogere huren en de hoge kosten van boodschappen;

verzoekt de regering:

- de gasrekening voor huishoudens te verlagen door middel van gerichte maatregelen die de energiekosten op een structurele manier verlagen;
- de huren te verlagen, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de sociale huurmarkt, zodat huurders niet geconfronteerd worden met onbetaalbare huurverhogingen;
- de btw op boodschappen te verlagen, zodat de kosten van dagelijkse producten voor huishoudens worden vermindert;
- in de Voorjaarsnota 2025 maatregelen voor te stellen die deze lastenverlichtingen daadwerkelijk realiseren, als keiharde voorwaarde voor de goedkeuring van de nota,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid El Abassi.

Zij krijgt nr. 1285 (32847).

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

Dat was het, voorzitter. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. We zijn hiermee gekomen aan het einde van de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik schors de vergadering tot 22.55 uur.

De vergadering wordt van 22.33 uur tot 22.55 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is het debat over de uitkomsten van de Woontop en de stijging van de huren. We zijn bij de tweede termijn van de minister. Het woord is aan u.

**Minister Keijzer:**

Dank u wel, voorzitter. Gezien het tijdstip ga ik kort langs alle moties. Het zijn er 25, dus dat is de moeite waard.

We hebben een interruptiedebat gehad over de motie op stuk nr. 1261 van de heer Grinwis, namelijk over de herbestedingsreserve. Ik heb toen tegen de heer Grinwis gezegd dat we deze meenemen in het onderzoek dat we doen. De motie is daarmee een beetje overbodig, want ik heb dat al toegezegd.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1261: overbodig. Dat roept een vraag op van de heer Grinwis.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dat vind ik op zich prima, maar ik heb geen concrete toezegging gehoord over wanneer dit dan duidelijk wordt. We hadden natuurlijk even een gesprekje over hoe het voor 2012 zat. Dat is de reden waarom ik de motie heb doorgezet. Komt de minister even na de zomer met uitsluitsel over hoe het zit en wat de mogelijkheden, onmogelijkheden en financiële consequenties zijn?

**Minister Keijzer:**

Volgens mij heb ik in het interruptiedebat over het onderzoek dat wij aan het doen zijn naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken over de financiële positie gezegd dat ik de herbestemmingsreserve daarin als optie wil meenemen. Voorzien is om de oplevering daarvan in november te doen. Ik keek ook gewoon uit naar de scherpe vragen van de heer Grinwis, die teruggingen tot 2012.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Top. Dank daarvoor. Dan houd ik de motie aan. Dank aan de minister.

**De voorzitter:**

Op verzoek van de heer Grinwis stel ik voor zijn motie (32847, nr. 1261) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. In de motie op stuk nr. 1262 wordt gevraagd om aanvullende afspraken te maken met gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners over de huisvesting van dak- en thuislozen. Dat doe ik al. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma te maken. Daar zitten allerlei verschillende aandachtsgroepen in, waaronder dak- en thuislozen. Doordat dit onderdeel wordt van het verplichte volkshuisvestingsprogramma, wordt de concrete opgave van de woonbehoefte van dakloze mensen per gemeente duidelijk. Het volkshuisvestingsprogramma vormt vervolgens de basis om aanvullende afspraken te maken met corporaties en zorg- en welzijnspartijen. Daarmee is deze motie voor dat deel overbodig. De doorvertaling naar het Nationaal Actieplan Dakloosheid moet ik ontraden, omdat dat een verantwoordelijkheid is van de staatssecretaris van VWS. Zij probeert dakloosheid te voorkomen. Ik probeer via de Wet regie volkshuisvesting te zorgen dat gemeenten in hun programmering meenemen dat er gebouwd wordt voor specifieke doelgroepen.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1262: ontraden.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. In de motie op stuk nr. 1263 wordt mij gevraagd om een instrument dat gemeentes verzoekt om 30% extra woningen in beeld brengen, boven op de hoeveelheid

woningen die nodig is om iets te doen aan de woningnood. Met deze motie maakt u dit instrument juridisch, terwijl dat er is om flexibel om te gaan met dingen die tegenzitten bij de realisatie. Dat is de reden waarom ik deze motie moet ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1263: ontraden.

**Minister Keijzer:**

In de motie op stuk nr. 1264 wordt zonder dekking aan mij gevraagd om de winstbelasting af te schaffen. Daarom moet ik deze ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1264: ontraden.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. De motie op stuk nr. 1265 verzoekt mij om een leegstandbelasting in te voeren. Ik heb vorig jaar december een brief verstuurd waarin ik uiteengezet heb hoe ik de Leegstandwet heb geëvalueerd. Ik kom met een wetsvoorstel, maar daar is de leegstandboete om allerlei redenen die ik net heb gewisseld geen onderdeel van. De motie is dus ontraden.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1265: ontraden.

**Minister Keijzer:**

De motie op stuk nr. 1266 geef ik ... Even zien, voorzitter. Architecten zijn al betrokken bij het innovatieprogramma woningbouw. Daarmee is ie overbodig. Maar als er echt bedoeld is dat ik als vertegenwoordiger van de regering architecten een expliciete opdracht ga geven om bij experimentele woningbouwprojecten nieuwe woonvormen verder te ontwikkelen, ga ik op de stoel van gemeenten zitten. Daarom ontraad ik 'm.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1266: ontraden.

**Minister Keijzer:**

Dan heb ik de motie op stuk nr. 1267. Ook hier moet ik toch streng zijn. In de Nationale Prestatieafspraken staat dit al opgenomen. We zijn er dus mee bezig. Daarmee is ie overbodig.

Dan heb ik de motie ...

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1267: overbodig.

**Minister Keijzer:**

Ik ga te snel, merk ik.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 1268. Daarin wordt aan mij gevraagd te overwegen de middelen uit de realisatiestimulans zo vroeg mogelijk beschikbaar te stellen. Ik ben nog aan het uitdokteren hoe ik dat allemaal ga doen. Deze motie vraagt mij om expliciet te overwegen om deze middelen al uit te keren voordat er kosten worden gemaakt en daarbij een terugbetaalverplichting op te nemen. Op het moment dat de heer Flach dat vroeg, stond hij naast mevrouw Welzijn, die vooral wil dat dat geld besteed wordt aan woningbouw. Ik kan mij deze vraag wel voorstellen, dus ik ben benieuwd wat de Kamer daarvan vindt. Daarmee geef ik 'm oordeel Kamer.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1268: oordeel Kamer.

**Minister Keijzer:**

Dan heb ik de motie op stuk nr. 1269, die gaat over: wie is belanghebbende of "betrokken publiek" zoals dat heet in het Verdrag van Aarhus? Deze motie is wat mij betreft ontijdig. Ik wil de heer Flach vragen of hij 'm wil aanhouden. Dan zal ik zorgen dat de Kamer een brief krijgt waarin uiteengezet wordt hoe ingewikkeld dit inmiddels geworden is vanwege het Verdrag van Aarhus en alle verschillende varianten die we al hebben in de Algemene wet bestuursrecht. Op een gegeven moment kunnen we daarover met elkaar in gesprek gaan en kunnen de heer Flach en alle mensen die onder deze motie staan goed beslagen ten ijs met mij het gesprek daarover voeren.

**De heer Flach (SGP):**

Ik aarzel nog wat. Ik vraag namelijk om de ruimte volledig te gebruiken — waarom zou je die niet volledig gebruiken? — en om iets te bezien. Daarin past ook dat je alle ingewikkeldheid een plek geeft. Meer vraag ik eigenlijk niet op dit moment in de motie.

**Minister Keijzer:**

Dan is ie overbodig. Natuurlijk bekijk ik altijd wat er maximaal mogelijk is. Dat spreekt voor zich. Wij delen, zeg ik tegen de heer Flach, wat hierachter zit, namelijk: zorg dat je trechtert in je procedures, zodat je op een gegeven moment in de laatste stap in een procedure, waar mevrouw Wijen-Nass ook een voorstel over gedaan heeft, echt met degenen aan tafel zit over datgene waar in verschillende stadia over gesproken is. Het Verdrag van Aarhus heeft alleen geregeld dat als er een milieubelang is, je deze uitzondering niet mag maken. Het Varkens in Nood-arrest heeft geleid tot een discussie: hoe moet je dat dan gaan regelen? Dat is buitengewoon ingewikkeld. Ik heb best een beetje verstand van bestuursprocesrecht, maar ik heb het vijf keer moeten lezen voordat ik het snapte. Het enige wat ik nu tegen u zeg, is: laten we dit gesprek, wat een zeer terecht gesprek is, met elkaar voeren als ik u die informatie gegeven heb. Als u dan nog zegt dat dit een goed idee is, dan is het uiteindelijk aan de Kamer om hier iets van te vinden. Maar ik denk dat u een pyrrusoverwinning behaalt als u 'm nu in stemming brengt.

**De heer Flach (SGP):**

Ik weeg de argumenten van de minister zwaar en ik ga daar even over nadenken. Ik laat 'm nu nog even staan, maar ik neem dit wel in beraad.

**De voorzitter:**

Dan blijft "ontijdig" staan voor de motie op stuk nr. 1269.

**Minister Keijzer:**

Dan de motie op stuk nr. 1270. Toch is deze ook een beetje overbodig. Dit doe ik namelijk al. Dat hebben we ook uitgebreid met elkaar gedeeld. In andere tijden en op minder strenge dagen zou ik zeggen "ondersteuning beleid" en "oordeel Kamer", maar die variant heeft u niet meer. Daarom zeg ik: overbodig.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1270: overbodig.

**Minister Keijzer:**

In de motie op stuk nr. 1271 wordt aan mij gevraagd om gebreken ten aanzien van de beschikbaarheid van het biedlogboek te verhelpen en de makelaarssector aan te sporen om het aanbieden van het biedlogboek tot norm te verheffen. De sector is al anderhalf jaar bezig om minimale eisen op te stellen voor waar een biedlogboek aan moet voldoen. De NVM is hier nog over in gesprek met mijn ministerie, omdat de verkoper geïnformeerd wil zijn over de biedingen die gedaan worden. Dat is op zichzelf ook een gerechtvaardigd belang. Volgens de NVM is het in het belang van de verkoper om dit ook te zien. Volgens de NVM is dit ook de meest gebruikte verkoopmethode. Wanneer biedingen alleen verzegeld binnenkomen, zou dit het proces onnodig kunnen vertragen en zou de verkoper een andere afslag kunnen nemen. Ik ben dus nog in gesprek over dit onderwerp. Op 4 maart is er een afsluitende bijeenkomst gepland. Daar ga ik bekijken of ik alle neuzen dezelfde kant op kan krijgen. De planning is nog steeds dat de brief over de NTA en de evaluatie van RIGO voor het einde van het eerste kwartaal naar de Kamer komt. Ik wil u daarom vragen om de motie aan te houden totdat ik u kan informeren over wat er uit die afsluitende bijeenkomst gekomen is. Want als je hier denkt dat je het voor elkaar hebt en de makelaarsorganisaties gaan het zo niet doen of verkopers kiezen een andere weg, dan heb je ook niks.

**De heer Mooiman (PVV):**

Ik denk dat hier twee dingen door elkaar lopen. Deze motie gaat echt over het biedlogboek zoals dat op het moment beschikbaar is. We vernemen helaas dat dat nog weinig gebruikt wordt, toch nog onbekend is en heel veel makelaars het nog niet standaard aanbieden. Dat is heel erg jammer. Dat is ook de versie die inderdaad wel ingezien kan worden door de verkopende partij. Daar gaat deze motie specifiek over. Misschien kan de minister de motie in dat licht toch oordeel Kamer geven.

**Minister Keijzer:**

Dan overvraagt u mij op dit moment. Hier hebben we het in het debat niet over gehad. Ik vind het moeilijk om nu oordeel Kamer te geven als ik niet kan overzien wat de consequentie hiervan is. Laten we toch alsjeblieft alleen

moties indienen als we daarover ook met elkaar gedebatteerd hebben. Nou, laat ik gewoon kort en krachtig zijn. Ik vind 'm ontijdig, want ik ben nog in gesprek met alle betrokkenen bij het verkoopproces van particuliere huurwoningen. Ik vraag u mij daar de ruimte in te geven.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1271 is ontijdig.

**Minister Keijzer:**

Dan heb ik hier de motie op stuk nr. 1272. Deze motie vraagt om een realiteitscheck op de plancapaciteit uit te voeren. Hierover heb ik op de Woontop in december afspraken gemaakt. Deze gaan we voor 1 juli concretiseren. Om niet helemaal ijzerenheinig te zijn, geef ik deze dan oordeel Kamer, want anders vind ik het ook weer zo sneu voor de heer Mooiman. Ja, zo moet je het toch ook een beetje doen in het leven.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1272 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. Dan heb ik motie ...

**De voorzitter:**

De heer El Abassi heeft een interruptie. Er is een interruptie, mevrouw de minister.

**Minister Keijzer:**

O, sorry, voorzitter.

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

Ik probeer het even te begrijpen. Ik heb namelijk vorige week een motie ingediend die wat verder ging. Die heeft het ook gehaald met 83 stemmen. Dat is de motie op stuk nr. 1254 (32847) en die verzoekt de regering om per direct een concreet plan op te stellen dat voorziet in een verhoogd bouwtempo, de uitbreiding van de plancapaciteit en de instelling van een coördinatieorgaan voor optimale samenwerking tussen Rijk, regio en private sector. Ik vraag me echt af wat deze motie nog toevoegt aan de motie die er vorige week doorheen is gekomen.

**Minister Keijzer:**

Over welke motie heeft de heer El Abassi het?

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

Ik heb het over de motie over een integrale visie op de woningmarkt en over de motie op stuk nr. 1254 (32847).

**Minister Keijzer:**

Waarom begint de heer El Abassi daar nou over?

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

Nou, ik begin erover, omdat ik ... Er wordt nu een nieuwe motie ingediend, de motie van de PVV, van de heer Mooiman.

**De voorzitter:**

We spreken hier nu over de moties die ingediend zijn tijdens dit debat.

**Minister Keijzer:**

O, wacht. Er worden hier zo vaak moties voor de tweede of derde keer ingediend. Ik vind daar soms wel wat van, zeker om 23.10 uur 's avonds, maar ja ...

**De voorzitter:**

Dat is niet aan de orde.

**Minister Keijzer:**

Nee, precies.

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

Sorry hoor. Ik zeg het ook omdat de PVV toen tegen heeft gestemd. Ik ben daar dus benieuwd naar. Dan lijkt het me een ander soort motie. Ik vind het ook goed als de minister hier later op terugkomt. Ze wordt nu overvallen; dat zie ik ook. Dus als u het schriftelijk ...

**Minister Keijzer:**

Nee hoor, helemaal niet. Gaat dit over de motie op stuk nr. 1272? Ja. Over de motie op stuk nr. 1272 heb ik net gezegd dat het ondersteuning van beleid is. Deze gaat over de afspraak die we op de Woontop gemaakt hebben om een realiteitscheck op de plancapaciteit uit te voeren. Dat zit dan in de afspraken, dus dat ga ik gewoon doen. Daarmee is die eigenlijk overbodig, maar als de Kamer dat toch wil, kan dat ook, en krijgt die oordeel Kamer.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 1273 waarin de heer Mooiman mij verzoekt om bij de evaluatie van de effecten van de nieuwe huurwetgeving ook aandacht te besteden aan de mate van oneigenlijk gebruik van shortstay. Ik ben bereid om deze signalen en zorgen mee te nemen in de Q1-weging, maar ik zeg daar wel bij dat we ook in de huurmarkt flexibiliteit nodig hebben die ervoor zorgt dat mensen, verhuurders, woningen verhuren als ze om bepaalde redenen niet een vast huurcontract willen. Dat is dus de andere kant hiervan, maar ik vind het wel van belang om dit mee te nemen in de effecten van de nieuwe wetgeving. Oordeel Kamer.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1273 krijgt oordeel Kamer, begrijp ik. Klopt dat?

**Minister Keijzer:**

Ja.

**De heer Mooiman (PVV):**

Daar gaat de motie inderdaad eigenlijk precies over, want we begrijpen helemaal dat er juist flexibiliteit nodig is, zoals de minister zegt. We zien dat die er nu door de nieuwe huurwetgeving inderdaad niet meer is. In die zin volgen we met deze motie inderdaad de lijn van de minister.

**Minister Keijzer:**

Dank u wel. Dan de motie-De Hoop c.s. op stuk nr. 1274, waarin mij verzocht wordt om de investeringscapaciteit van coöperaties in stand te houden. Hier is geen dekking voor. Die motie ontraad ik dus.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1274 wordt ontraden.

**Minister Keijzer:**

Dan heb ik de motie op stuk nr. 1275.

**De voorzitter:**

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

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

Ik denk dat de motie nog steeds ontraden blijft worden, maar toch even voor de precisie: het gaat er niet om dat die dekking er nu moet komen. Het gaat erom dat, als de huren verlaagd zouden worden, dit niet ten koste zou mogen gaan van de investeringscapaciteit en dat de keuze dus op dat moment wordt gemaakt. Maar ik denk dat dit weinig verandert aan de appreciatie van de minister.

**Minister Keijzer:**

Ja, zoals ik verteld heb, kost 0,5% minder huurverhoging 75 miljoen. Die rekening zal ergens opgepakt moeten worden. Als de PvdA-GroenLinks niet wil dat die rekening bij de coöperaties valt, weet ik waar die valt, maar ik heb daar geen dekking voor. Vandaar ontraden, maar dat wist de heer De Hoop natuurlijk al.

In de motie op stuk nr. 1275 wordt verzocht om het beleid zo aan te passen dat woningbouwsubsidies niet meer zorgen voor duurdere grond, maar ten goede komen aan betaalbare woningen. De middelen, zoals de realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls, stel ik alleen beschikbaar aan gemeenten om het publieke tekort te verlagen. Om woningen te bouwen zijn locaties nodig. Kosten om locaties aan te schaffen hebben invloed op de financiële haalbaarheid. Daar kan ik niets aan veranderen. Met de modernisering van het grondbeleid zet ik wel in op het goedkoper maken van de grond, zodat de prijs in lijn is met het gewenste programma voor betaalbare woningbouw. Daar gaat de Wet regie ook duidelijkheid in verschaffen. Maar als ik de motie zo mag lezen dat zij aansluit bij wat ik nu zeg, kan ik 'm oordeel Kamer geven.

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

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat ik de motie wel anders bedoeld heb en dat die echt nog wel een stuk verder gaat dan zoals de minister haar nu uitlegt. Ik accepteer dus toch een appreciatie die misschien anders is, want de motie

komt echt voort uit de constatering in het rapport van het CPB dat die subsidies toch te veel bij grondeigenaren terechtkomen. Ik zou daar nog wat extra's van de minister verwachten. Ik heb niet het gevoel dat dat de richting is waar de minister het nu over had.

**Minister Keijzer:**

Nee, dat klopt. En dan zou ik de motie ook echt moeten ontraden, want de subsidies zien op een publiek tekort. Dat is iets anders dan geld dat aan grondeigenaren toevalt.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1275 wordt ontraden.

**Minister Keijzer:**

Voorzitter. Dan heb ik de motie-De Hoop c.s. op stuk nr. 1276. Deze motie moet ik ontraden onder verwijzing naar het debat.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1276 wordt ontraden.

**Minister Keijzer:**

Er zijn goede redenen waarom deze partijen van tafel zijn gegaan. Daar ga ik tenminste van uit. De manier om ze op dat onderdeel aan tafel te krijgen, is iets anders doen, en er zijn goede redenen geweest waarom dat niet gebeurd is, hoezeer ik dat trouwens ook betreurt wat de Woonbond betreft.

Voorzitter. Dan heb ik de motie op stuk nr. 1277, van de heer De Groot. Die kan ik oordeel Kamer geven. De realisatiestimulans wordt een bijdrage aan gemeenten voor de realisatie van elke betaalbare woning. Het gaat om sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Voor de koopwoningen die gebouwd worden in het genoemde prijssegment zullen gemeenten dus ook een bijdrage uit de realisatiestimulans ontvangen. De inschatting van het aandeel van de realisatiestimulans dat beschikbaar komt voor die betaalbare koop is gebaseerd op de plannen uit de woondeals tot en met 2029, waaraan nog geen subsidie is verleend, en dat levert geen beperking op.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1277 krijgt oordeel Kamer.

**Minister Keijzer:**

Dan kom ik tot een oordeel over de motie over een lijst van nieuwe buitenstedelijke locaties. Deze motie moet ik ontraden. Sowieso lijkt het mij niet verstandig om nieuwe buitenstedelijke doorbraaklocaties de wereld in te slingeren voordat gemeentes maatregelen hebben kunnen nemen om speculatie te voorkomen.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1278 wordt ontraden.

**Minister Keijzer:**

Dan de motie op stuk nr. 1279, voorzitter. Eigenlijk vind ik het jammer dat mevrouw Welzijn deze motie vandaag al ingediend heeft. Ik vind het namelijk een interessant onderwerp, waarover ik graag even met mevrouw Welzijn zou willen doorpraten. In het begin van de motie wordt meteen een aangenomen motie-Welzijn genoemd die ik ontraden heb, die de regering verzoekt om alle bouwlocaties in beeld te brengen waarbij er sprake is van een conflict. Ik zou niet weten hoe ik daarachter kan komen. Dat vergt nogal een exercitie. Daarbij verzoekt de motie de regering om voor deze geselecteerde locaties, als ik die heb, fatale termijnen op te stellen en strikte termijnen mee te geven of ze aan te moedigen. Dat is nou precies waar ik graag eens over door zou willen praten met mevrouw Welzijn. Daarom is dit wat mij betreft een ontijdige motie. Ik hoop dat mevrouw Welzijn deze motie aanhoudt, zodat we hier echt eens goed met elkaar over door kunnen praten. De gedachte die erachter zit, vind ik namelijk interessant, zoals gezegd.

Dan heb ik een motie ...

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Wij zitten in de samenwerkingsstand, dus ik vind het prima om dit gesprek met elkaar te hebben, uit te zoeken waar we elkaar dan precies op kunnen vinden en hierin samen op te trekken. Ik vind het prima om de motie aan te houden.

**De voorzitter:**

Op verzoek van mevrouw Welzijn stel ik voor haar motie (32847, nr. 1279) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**Minister Keijzer:**

Ik ga er echt graag het gesprek over aan. We maken een afspraak.

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 1280 van mevrouw Welzijn. Deze geef ik oordeel Kamer.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1280: oordeel Kamer.

**Minister Keijzer:**

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 1281. De heer Vijlbrief moest zonet een beetje lachen toen ik een motie overbodig verklaarde, maar dat gaat nu ook gebeuren. Er ligt namelijk al zo'n motie. We hebben het erover gehad dat een gemeente een raad voor woningzoekenden opricht die geconsulteerd gaat worden. Daar ben ik over in gesprek met de gemeenten.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1281: overbodig.

**Minister Keijzer:**

Dan de motie op stuk nr. 1282. Deze moet ik ontraden onder verwijzing naar het uitgebreide interruptiedebat dat ik met meerdere Kamerleden over dit onderwerp gehad heb.

**De voorzitter:**

De motie op stuk nr. 1282: ontraden.

**Minister Keijzer:**

De moties op de stukken nrs. 1283, 1284 en 1285 moet ik alle drie ontraden omdat het moties zijn met een aanzienlijke financiële claim zonder dekking.

**De voorzitter:**

De moties op de stukken nrs. 1283, 1284 en 1285: ontraden.

**Minister Keijzer:**

Ik dank u, voorzitter. En ik dank de Kamer voor dit debat. Hoewel er af en toe natuurlijk verschil van mening is — dat hoort ook zo in een politiek debat, anders zou het bijzonder saai zijn, zegt mevrouw Beckerman — is het ontzettend goed om elke keer weer vast te stellen wat we in ieder geval met elkaar delen. We delen namelijk de noodzaak om iets te doen aan de woningnood en om zo snel als mogelijk die 100.000 woningen per jaar te gaan bouwen. Dat voelt als een steun in mijn rug, maar dat is nog tot daaraantoe. Het is vooral een steun in de rug van al die woningzoekenden.

Dank u wel.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

We stemmen dinsdag over de moties en ik sluit hierbij de vergadering.