

VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Concept

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 19 juni 2025 overleg gevoerd met mevrouw Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president, over:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025 (wijziging samenhangende met de Voorjaarsnota) (36725-XXII).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Postma

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
De Vos

Voorzitter: Wijen-Nass

Griffier: De Vos

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Beckerman, Peter de Groot, De Hoop, Mooiman, Welzijn en Wijen-Nass,

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

Aanvang 11.26 uur.

De voorzitter:

Goedemorgen allemaal. Welkom bij het wetgevingsoverleg over de Wijziging van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het jaar 2025, ook wel genoemd Wijziging samenhangende met de Voorjaarsnota. Aanwezig zijn de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA, de heer Mooiman van de PVV, mevrouw Beckerman van de SP, de heer De Groot van de VVD en mevrouw Welzijn van NSC. Ikzelf ben Marieke Wijen-Nass en ik ben van de BBB. Ik zal dit wetgevingsoverleg tot ongeveer 14.00 uur voorzitten. Daarna zal de heer De Groot dat van mij overnemen omdat ik elders in dit Kamergebouw verplichtingen heb. Welkom ook aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en aan haar ambtelijke ondersteuning. Het aantal interrupties dat ik zal toelaten is vier per termijn. Als eerste is het woord aan de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Ik kan er weinig anders van maken dan dat het kabinet-Wilders/Yeşilgöz er een puinzooi van heeft gemaakt, een chaos, een bende. Al maanden zien we na de

grootste huurstijging in 30 jaar weer een flinke huurverhoging op huurders afkomen. Dat terwijl het leven de afgelopen jaren veel duurder is geworden: de boodschappen, het openbaar vervoer, de rekeningen. De helft van de huurders kon vorig jaar al nauwelijks rondkomen, maar krijgt nu weer een huurverhoging voor de kiezen. Wij deden voorstel na voorstel om dit op een eerlijke en sociale manier te voorkomen, maar daar kregen we te weinig steun voor. Na nachtenlang geruzie over de Voorjaarsnota beloofde de coalitie te elfder ure toch nog gouden bergen aan de huurders in het land. Er zou een huurbevriezing komen en een eenmalige fooi in ruil voor een structurele bezuiniging op de huurtoeslag.

Al meteen bleek dat het slecht doordachte plan waarmee de coalitie was gekomen, dat in één nacht in elkaar was geflanst, nog meer stilstand zou veroorzaken. De bouw van duizenden woningen zou niet meer kunnen, hun huurbevriezing was eigenlijk vooral een bouwstop. Dat kon misschien niet eens meer op tijd geregeld worden. Het resultaat was chaos en onzekerheid bij huurders en woningbouwcorporaties. Toen Wilders het kabinet liet vallen, liet hij daarmee ook meteen al zijn mooie beloftes aan huurders in Nederland vallen. Want die huurbevriezing komt er nu gewoon helemaal niet. En de verhoging van de huurtoeslag, dat steuntje in de rug voor 1,5 miljoen huishoudens, komt er ook niet.

Voorzitter. Dit is het resultaat als je extremen aan de knop laat zitten: gebroken beloftes, chaos en stilstand. Die stilstand zie je ook in het stikstofbeleid, waarbij dit kabinet al maandenlang oplossingen voor zich uitschuift, waardoor de woningbouw stilstaat. Die stilstand zie je ook in de grondpolitiek, waarvoor de Kamer al meer dan een jaar vraagt om plannen. Wanneer komen die nou, vraag ik aan deze minister. Het is al heel lang duidelijk dat er een Kamermeerderheid is.

Hoe gaat de minister het vertrouwen bij huurders en de woningbouwcorporaties weer herstellen? Wat is de status van de afspraken die bij de Woontop zijn gemaakt?

Voorzitter. Huurders zijn driedubbel de pineut van deze Voorjaarsnota. In plaats van een huurbevriezing krijgen ze een huurexplosie en in plaats van een hogere huurtoeslag kunnen huurders fluiten naar dit beloofde steuntje in de rug. Hoe gaat de minister überhaupt die 492 miljoen structureel vinden om de bezuiniging die er nu op de huurtoeslag staat terug te draaien? In plaats van betaalbare huur gaat het kabinet woekerhuren weer mogelijk maken. In de Voorjaarsnota breekt het kabinet-Wilders/Yeşilgöz de Wet betaalbare huur weer af. Nog meer ruimte voor huisjesmelkers. De liberalisatiegrens gaat omlaag, de WOZ-waarde wordt belangrijker en kleine verhuurders worden uitgezonderd. Voor honderdduizenden woningen worden zo huren mogelijk gemaakt die niets meer met de kwaliteit van doen hebben, terwijl profiteurs hun kans grijpen op de woningmarkt en woningen worden misbruikt als winstmachines.

Ik zal een voorstel doen om de afbraak van die bescherming van huurders vandaag nog te stoppen. Als dezelfde Kamermeerderheid voor de betaalbare huur er nu nog is, zouden we nu wederom dit voorstel van de minister tegen kunnen houden. Ik ga daar ook het voorstel voor doen. Nu het totaal onduidelijk is hoe de jaarlijkse bezuiniging van 500 miljoen op de huurtoeslag gaat worden gerepareerd, moet de minister aan het werk. We hebben de motie-Grinwis hierover dan ook van harte gesteund, want huurtoeslag verlicht direct de huurdruk voor huishoudens die nu een huurverhoging voor de kiezen

krijgen, terwijl ze de eindjes niet meer aan elkaar geknoopt krijgen.

Voorzitter, ik rond af. Voor GroenLinks-Partij van de Arbeid is het duidelijk: er zijn meer betaalbare huizen nodig om in te wonen. Dit kabinet begon met hele grote beloften, maar heeft gefaald. GroenLinks-Partij van de Arbeid heeft wél oplossingen. Wij geloven in de kracht van solidariteit. De mooiste wijken in onze steden werden niet gebouwd door beleggers, maar door woningbouwcorporaties, voor ons allemaal. Als we samenwerken, kan dat gewoon opnieuw. Want als we samen bouwen, bouwen we leefbare, mooie en groene wijken voor iedereen. We trekken ten strijde tegen de profiteurs van de woningnood en beschermen huurders tegen woekerhuren. Samen bouwen, precies zoals we altijd met elkaar gedaan hebben. We weten dat het kan. Het is echt de hoogste tijd om de stilstand te doorbreken en samen vooruit te gaan.

De voorzitter:

Een interruptie van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het zijn heel grote woorden van mijn collega De Hoop. Hij heeft het over woekerhuren die nog steeds worden gevraagd in het middensegment en in het vrije segment. Professor Korevaar heeft een onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de huurmarkt in de afgelopen tien jaar. Daaruit blijkt dat vooral particuliere investeerders hebben gezorgd voor het toevoegen van betaalbare sociale huurwoningen in Nederland. In tegenstelling tot corporaties, die ook veel grotere en duurdere woningen bouwen, hebben juist de particuliere verhuurders betaalbare huurwoningen toegevoegd. Hoe kijkt de heer De Hoop naar dat onderzoek, dat gewoon op feiten is gebaseerd, op cijfers?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik ken dit desbetreffende onderzoek niet. De heer Korevaar heeft wel meer onderzoeksrapporten geschreven, die ik vaak buitengewoon interessant vind; dat ben ik met de heer De Groot eens. Inderdaad wordt een groot deel van de sociale huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders. Maar voor die particuliere sociale huurwoningen wordt af en toe een prijs gevraagd die niet per se is gebaseerd op de kwaliteit van de woning, zelfs als die onder de sociale huurgrens zit. Dus ook voor sociale huurwoningen in de particuliere sector wordt soms meer gevraagd dan wat een woning waard is. En dan heb je het alleen nog maar over de sociale huur. We weten dat in het middenhuursegment en in de vrije sector nog steeds veel te hoge huren gevraagd worden. RTL heeft daar afgelopen jaar ook onderzoek naar gedaan. Een groot deel van de verhuurders houdt zich niet aan de Wet betaalbare huur. En dan is het de VVD van de heer De Groot die nu alweer nog meer woekerhuren mogelijk wil maken. Dat vind ik heel bezwaarlijk.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat laatste werp ik verre van mij. Ik wil geen woekerhuren mogelijk maken en dat heb ik ook nooit voorgesteld in het kader van versoepelingen van de Wet betaalbare huur of een andere vorm van de Wet betaalbare huur. De heer De Hoop mag dat blijven roepen, hoor, maar dat is dan alleen maar voor de Bühne. Ik zou hem willen vragen om te reageren op mijn idee van een huurindex om te voorkomen dat er woekerhuren worden toegestaan op de markt. Maar dat terzijde. Kijk, de heer Korevaar zegt dat de Wet

betaalbare huur op dit moment het hardst ingrijpt op die 500.000 à 600.000 woningen in het middenhuursegment met de goedkoopste huren. Daar verdwijnen nu de sociale huurwoningen uit het particuliere segment omdat het met de Wet betaalbare huur niet mogelijk is om voldoende huuropbrengsten te realiseren. De conclusie van de heer Korevaar is dan ook dat door al die regulering juist de meest kwetsbare gezinnen in Nederland de pineut zijn. Dat is heel zonde. Misschien moeten we toch nog eens verder kijken met elkaar: waar is daadwerkelijk sprake van woekerhuren, of heeft deze Wet betaalbare huur gewoon heel veel neveneffecten die we niet moeten willen met elkaar? Dat is gewoon een open vraag aan de heer De Hoop en eigenlijk een handreiking.

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

Toch fijn dat wij een handreiking van de VVD krijgen als links-radical partij. Mooi dat dat nog kan, dat er wordt gezocht naar verbinding. Kijk, het uitgangspunt van dit gesprek is voor mij heel anders, denk ik, dan voor de heer De Groot. Het feit dat die Wet betaalbare huur er moest komen en waarom ik er nog steeds hartstikke achter sta, is dat er echt woekerhuren waren en zijn in Nederland. Dat vindt mijn fractie echt. Die wet was ontzettend noodzakelijk. De Wet betaalbare huur heeft neveneffecten. Een van de neveneffecten is inderdaad dat woningen uitgepand worden. Dat klopt. Maar het was ook zo dat een heel groot deel van de woningen die verhuurd werden, vroeger starterswoningen betrof die waren opgekocht om de woningen weer te verhuren voor een relatief hoge prijs: buy to let. Dat weet de heer De Groot ook. Het is heel logisch dat er weer een andere stroom ontstaat, naar de koopmarkt. Dat moeten we in de gaten houden. Maar om nu binnen een jaar een wet aan de kant te zetten en huurders daarmee weer meer huur te laten betalen ... U zult er toch niet van schrikken dat GroenLinks-Partij van de Arbeid daar heel anders over denkt dan de VVD.

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

Dat we anders in de wedstrijd zitten, is wel helder. De VVD heeft gezegd dat we excessen moeten aanpakken. U noemt dat "woekerhuren", maar dat is maar een heel klein gedeelte van die 900.000 woningen die we met deze wet reguleren. Daarmee reguleren we eigenlijk de hele huurmarkt. Excessen vinden plaats en die moeten we uitbannen. Dat heb ik ook altijd gezegd namens de VVD. Daar zijn we het ook helemaal mee eens. Maar het is niet zo dat er voor die 500.000 huurwoningen waar ik het over had, woekerhuren worden gevraagd. Dat is niet zo. Daar zijn we het dan niet met elkaar over eens. De VVD wil voorkomen dat er nog veel meer woningen verkocht worden. Dan zal de heer De Hoop zeggen "ja, maar die woningen kunnen dan gekocht worden door starters", maar dat is gewoon klinkklare onzin. Dat zie je ook terug in de onderzoeken: de starters kunnen die woningen niet betalen en de mensen die aangewezen zijn op een huurwoning, staan op straat. Waar moeten die mensen dan heen? Het is dus een heel mooi ideaalbeeld dat zo veel mogelijk van de huurmarkt moet worden gereguleerd, maar de VVD kijkt daar met iets meer nuance naar. Dat is het grote verschil tussen de VVD en GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Het is volstrekt duidelijk dat wij een heel andere visie hebben op volkshuisvesting — tenminste, zo zie ik het; de heer De Groot zal het meer als een woningmarkt zien. Ik denk dat de heer De Groot onderschat voor hoeveel woningen er echt te veel huur wordt gevraagd. Ik kan me van de behandeling Wet betaalbare huur herinneren dat er cijfers

waren waaruit bleek dat in ongeveer 40% van de gevallen te veel huur werd gevraagd in die sector. Het woningwaarderingssysteem is er niet voor niets. Dat zorgt ervoor dat er een huur wordt gevraagd die een woning ook waard is. Ik ben blij dat we dat met elkaar doen in Nederland. En ja, er is een enorm woningtekort. Maar dan zeg ik tegen de heer De Groot dat de voorstellen die de VVD en het kabinet in de afgelopen periode hebben gedaan, ook niet echt hebben geholpen om het woningtekort op te lossen. Ik zou eerder corporaties weer in hun kracht willen zetten. Ik zou willen dat ze bijvoorbeeld in de middenhuur kunnen bouwen om woningen toe te kunnen voegen. Er zijn dus veel meer mogelijkheden dan alleen meteen de Wet betaalbare huur weer torpederen.

De voorzitter:

Goed. De heer Mooiman voor zijn eerste termijn.

De heer Mooiman (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag bespreken we de eerste suppletoire begroting op de Voorjaarsnota. Deze suppletoire begroting is inmiddels wel achterhaald. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 3 juni per brief laten weten dat zij het wetsvoorstel voor de huurbevriezing in 2025 en 2026 niet indient. De PVV heeft zich er enorm voor ingespannen om de huren te bevriezen, alsmede om de huurtoeslag voor burgers te verhogen. Daar hebben we hard voor moeten knokken bij de onderhandelingen over de Voorjaarsnota: een huurbevriezing van twee jaar voor alle sociale huurders. Dat kon ook. De minister kan immers per ministeriële regeling ervoor zorgen dat de huurstijging op nul wordt gezet. Omdat er snel duidelijkheid voor huurders nodig was, was een regeling ook een goede route. Echter, de minister koos zelf voor het maken van een wetsvoorstel, waarmee het traject onnodig werd vertraagd en er allerlei extra uitdagingen ontstonden. Dit deed de minister zodat zij sociale huurders in private sociale huurwoningen kon uitzonderen, een onbegrijpelijk besluit, waarmee rechtsongelijkheid werd gecreëerd. Meteen nadat de coalitie was gevallen, wijzigde de minister van koers en liet zij weten helemaal geen huurbevriezing meer door te voeren.

De voorzitter:

De heer De Hoop met een interruptie.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dit is toch wel brutaal: nota bene de partij van de heer Mooiman laat het kabinet vallen en gaat vervolgens de minister verwijten dat zij de huurbevriezing niet doorvoert. Ik bedoel, u bent daar toch hoogstpersoonlijk verantwoordelijk voor door het kabinet te laten vallen? U heeft daar toch ook de huurders mee laten vallen? Nu weet ik ook dat er van die hele huurbevriezing waarschijnlijk niets was gekomen, omdat u die zelf zo slecht heeft vormgegeven bij de Voorjaarsnota. En dan nu de minister de schuld geven? Ik neem het niet vaak voor deze minister op, maar ik vind dit wel heel erg potsierlijk. Dat ziet de heer Mooiman toch ook wel?

De heer Mooiman (PVV):

Daar ben ik het natuurlijk niet mee eens. Van al deze partijen zijn juist wij als PVV degenen geweest die het voor de sociale huurders hebben opgenomen. Het kabinet is uiteindelijk gevallen op een totaal ander onderwerp. Maar het is natuurlijk niet zo — ik zal het straks ook nog duiden — dat deze huurbevriezing enkel en alleen een belofte

van de PVV was. Ja, wij zijn ermee gekomen, maar als het kabinet en de drie andere coalitiepartijen tegen de sociale huurders zeggen "wij gaan de huren bevrozen", vinden wij het schandalig dat op het moment dat het kabinet valt, de handen daar direct vanaf worden getrokken. Dat had niet gehoeven. Wij hadden gewoon met de huurbevrozing kunnen doorgaan. Er is begin deze maand ook nog een motie van de SP in stemming gebracht om de huurbevrozing alsnog te regelen, met compensatie. Daar heeft de PVV ook voor gestemd, maar de drie andere coalitiepartijen niet.

De voorzitter:

De heer De Hoop met een vervolgvraag.

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

Het is toch wel ... De partij van de heer Mooiman en de heer Wilders stapt uit het kabinet. Daarna gaan ze in een hoekje bijna zitten huilen en gaan ze tegen de minister zeuren dat zij de huurbevrozing niet meer doorvoert. Maar u bent daar zelf verantwoordelijk voor. U snapt toch wel hoe een coalitie werkt? Op het moment dat je ergens uitstapt, staan de afspraken niet meer en dan is het aan de minister en de andere partijen om er op een andere manier uitvoering aan te geven. Zo werkt het dus niet.

Ik heb nog een andere vraag over de Voorjaarsnota. Is de heer Mooiman het met mij eens dat de aanpassingen van de Wet betaalbare huur niet door zouden moeten gaan zoals ze in de Voorjaarsnota stonden? Gaat hij het voorstel van GroenLinks-Partij van de Arbeid steunen om dat te blokkeren?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik wil allereerst nog even ingaan op de route die we uiteindelijk met de coalitiepartijen hebben gekozen wat betreft de huurbevrozing. Ik concludeer dat de voorstellen die zijn ingediend ten aanzien van de huurbevrozing geen meerderheid gehaald hadden kunnen hebben als die niet via de coalitie zouden zijn gedaan. De wet van de heer De Hoop, waar overigens voor een groot deel geen compensatie in zat en waarbij geen euro van de bespaarde huurtoeslag terugging naar de huurders, zou dan ook geen meerderheid hebben behaald. De motie van de SP had dan geen meerderheid gehaald. Wij hebben als PVV gisteren ook nog een extra voorstel gedaan. Het moest dus via de coalitie gebeuren. Maar het is natuurlijk aan partijen zelf om te bepalen hoe zij ten aanzien van bepaalde voorstellen stemmen. De PVV heeft het altijd opgenomen voor de sociale huurder en heeft altijd voor de huurbevrozing gepleit. Dat de heer De Hoop ons nu een beetje de zwartepiet probeert toe te spelen, vind ik dus niet kunnen. Ik vind dat ook onjuist, gelet op de feitelijkheden.

Dan de tweede vraag van de heer De Hoop. Het klopt inderdaad dat de drie andere coalitiepartijen — ik moet eigenlijk zeggen: de drie coalitiepartijen die er nu nog zitten — de afspraken ten aanzien van de huurbevrozing niet zijn nagekomen. Om dan maar even in het betoog van de heer De Hoop mee te gaan: dat betekent dat we moeten herzien wat dit betekent voor de afspraken over het aangekondigde pakket voor de middenhuur. Daar zijn wij dus geen voorstander meer van. Wij zullen het voorstel van de heer De Hoop even moeten bestuderen; dat heb ik nu niet voor me liggen. Maar wat wij een veel logischere route zouden vinden — wij vinden namelijk wel dat er iets aan de

middenhuren moet gebeuren — is om een oplossing bij box 3 te zoeken. Ik vorm nu maar eventjes het "gezonde midden" tussen GroenLinks-PvdA en de VVD; zo zal ik het maar even zeggen. Die verlichting via box 3 is waar de meeste mensen, en ook de verhuurders zelf, om vragen. Ik denk dat er voornamelijk dáár iets te halen valt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De PVV zegt dat zij altijd opgekomen is voor sociale huurders. De PVV is nu anderhalf jaar de grootste partij. Ik zet even wat feiten op een rijtje. Tot €48 per maand minder huurtoeslag omdat de PVV instemde met het schrappen van de huurtoeslag op de servicekosten. Sociale huurders met zonnepanelen betalen tot €46 per maand extra, doordat de PVV instemde met het afschaffen van de salderingsregeling. Dan kwam er ook nog eens een keer geen boodschappenbonus en was er huurverhoging op huurverhoging op huurverhoging. Wat heeft de PVV in de anderhalf jaar dat zij de grootste partij is, nu eigenlijk daadwerkelijk voor sociale huurders bereikt, behalve de kosten op kosten op kosten die huurders voor de kiezen hebben gekregen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Wat mevrouw Beckerman van de SP beweert, klopt niet. In het Belastingplan van het voorgaande jaar zie je juist dat er heel veel maatregelen zijn genomen om de huurtoeslag te verbreden. Meer dan 100.000 mensen krijgen extra huurtoeslag. Er zijn ook maatregelen om de huurtoeslag die mensen ontvangen, te verhogen. Ik geloof dat mevrouw Beckerman ook bij dat debat aanwezig is geweest. Als zij toen had opgelet, had ze geweten wat we voor huurders hebben gedaan.

Daarnaast klopt het inderdaad dat wij als PVV de drijvende kracht achter deze huurbevrozing en achter de boodschappenbonus, het verhogen van de huurtoeslag, zijn geweest. Daar staan we ook nog steeds achter. Mijn collega, de heer Van Dijck, heeft gisteren nog een amendement ingediend — dat zal ik zo ook nog memoreren — om de boodschappenbonus, die verhoging van de huurtoeslag dus, te gaan regelen. Ik hoop dat we de SP dan aan onze zijde vinden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Mooiman is wel echt een politicus geworden, want hij zit hier verhalen te vertellen die gewoon bezijden de waarheid zijn. Dan vraag ik het de heer Mooiman nog een keer: klopt het dat de PVV heeft ingestemd met het vervallen van de huurtoeslag op de servicekosten? Dat gaat huurders tot €48 per maand kosten. Laten we even bekijken welke huurders dat zijn. Dat zijn mensen die in flats of appartementen wonen. En let wel: bijna 59% van de mensen die in 2021 langdurig onder de armoedegrens leefden, woonde juist in appartementen en flats. Als de PVV nu zegt "wij zijn altijd opgekomen voor sociale huurders", maar hiermee heeft ingestemd, dan vraag ik of ze dit vandaag alsnog wil terugdraaien, omdat dit een heel, heel hard gelag is voor de huurders, die elke keer met een huurverhoging te maken krijgen en nu ook nog eens die huurtoeslag op de servicekosten kwijtraken.

De heer **Mooiman** (PVV):

Waar het gaat om het verdedigen van de belangen van de sociale huurder, vindt de SP de PVV veelal aan haar zijde. Maar mevrouw Beckerman beweert hier dat de PVV in dit kabinet niks zou hebben gedaan voor de sociale huurder. Dat is gewoon niet waar. Het

voorstel waar mevrouw Beckerman nu aan refereert, werd weer gecompenseerd door een ander voorstel dat de huurtoeslag juist zou verhogen. Het zou juist zijn als mevrouw Beckerman het hele plaatje zou vertellen en ook zou kijken naar wat er in het Belastingplan is afgesproken en welke compensatie er voor deze regeling was. Maar nu komt er een politiek verhaal. Ik begrijp het, want de verkiezingen komen eraan; dat is dus misschien goedkoop scoren, maar het is niet de waarheid.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik moet toch een beetje lachen om dat "goedkoop scoren". We hebben het hier over een partij die voor de verkiezingen beloofde dat de huren met 20% omlaag zouden gaan. In plaats daarvan krijgen de sociale huurders, die hun vertrouwen in uw partij hebben gesteld, huurverhoging op huurverhoging op huurverhoging voor hun kiezen én raken ze nog een deel van die huurtoeslag kwijt; dan gaat het juist om de armste huurders. De heer Mooiman zegt: ik kom altijd op voor die huurders. Hij weet heel goed dat het vervallen van de huurtoeslag op servicekosten bij lange na niet gecompenseerd wordt met de verhogingen die in dat plan zitten. Bij lange na niet! Zou hij dan alsnog vandaag willen instemmen — dit kunnen we vandaag in stemming brengen — met een voorstel om die huurtoeslag op de servicekosten alsnog mogelijk te maken. Als ik zo rondkijk, denk ik dat dat voorstel heel goed wél een meerderheid zou kunnen halen. Ik zou de heer Mooiman echt willen vragen om zijn woorden over dat hij opkomt voor sociale huurders, waar te maken.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik reageer eerst op het eerste. Daarna kom ik op het verzoek van mevrouw Beckerman. Wij hebben er als PVV wel voor gezorgd dat die huurverlaging, die huurbevriezing, uiteindelijk neerkwam op bijna 10%. Daar hebben we voor moeten knokken, want we zaten met drie partijen in een coalitie die dit totaal niet wilden. Dat partijen daar vervolgens afstand van nemen, betreuren wij ook. Wij zijn hier in ieder geval achter blijven staan. Wij hebben daar gisteren, bij de Voorjaarsnota, weer voorstellen voor ingediend. Nogmaals, ik hoop echt van harte dat de partijen aan de linkerkant ons daarin steunen, zodat we die lastenverlichting voor de sociale huurder ook kunnen verwezenlijken.

Als de SP hier voorstellen doet die ten voordele van de sociale huurder zijn, dan kijk ik daar natuurlijk met alle liefde naar. Dat doe ik op de inhoud. Ik heb het voorstel van mevrouw Beckerman nu niet voor me liggen, maar dat ga ik doornemen. Zoals altijd zal ik dat op de inhoud beoordelen. Ook wij vinden het namelijk belangrijk om sociale huurders verder te helpen, waar dat ook kan.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Ik ga verder met mijn alinea. Meteen nadat de coalitie was gevallen, wijzigde de minister van koers en liet zij weten helemaal geen huurbevriezing meer door te voeren. Ondanks alle woorden uit het wetsvoorstel en de beloften waaraan de minister zich had gecommitteerd, waren al die sociale huurders voor de minister ineens niet meer belangrijk. Dan kan de minister zeggen: ja, maar de PVV wilde die

huurbevriezing. Dat klopt. Dat is ook zo. Maar wat ons betreft was de belofte om de sociale huren te bevriezen en de huurtoeslag te verhogen ook een belofte van de andere partijen en van dit kabinet aan huurders. Want hoe kun je huurders nou in zo'n wetsvoorstel voorschotelen dat het zo belangrijk is dat je de huren befrist, om daar vervolgens lak aan te hebben en datzelfde voorstel niet in te dienen. Dat is een klap in het gezicht van miljoenen huurders.

Voorzitter. Ook de door de PVV bevochten en verkregen boodschappenbonus, waarmee de huurtoeslag zou worden verhoogd, werd van tafel geveegd. De minister van Financiën gaf aan dat hij deze niet door wil laten gaan. Het is dus duidelijk dat datgene wat er van dit kabinet over is, weinig opheeft met sociale huurders.

Voorzitter. Dat brengt ons bij de huidige situatie, waarbij verdere besluitvorming wordt doorgeschoven naar de Miljoenennota. Gisteren heeft mijn collega, Van Dijck, nog een laatste poging gedaan om alsnog de huren te bevriezen, door een motie in te dienen. We hebben een amendement ingediend om ervoor te zorgen dat de boodschappenbonus, de verhoging van de huurtoeslag, ook alsnog doorgang kan vinden. We hopen dat partijen voor deze voorstellen zullen stemmen, zeker de partijen die zo veel kritiek hebben en zo veel beloften doen, zodat we de lasten van sociale huurders ook echt kunnen gaan verlichten.

Dank u wel.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. De wooncrisis is een betaalbaarheidscrisis. Jongeren zijn bijna de helft van hun inkomen kwijt aan woonlasten; gemiddeld bedragen hun woonlasten €1.185. Huurders met lage inkomens betalen gemiddeld 39,5% van hun besteedbaar inkomen aan wonen. Vorig jaar hadden we de hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd. Deze Voorjaarsnota bevat driedubbel bedrog voor huurders. Eerst een huurbevriezing aankondigen en die daarna weer terugtrekken. Van een huurbevriezing naar een huurexplosie: weer zo'n 5% erbij na de 5,4% in 2024. Een boodschappenbonus aankondigen via de huurtoeslag, maar die daarna weer terugtrekken. En aankondigen dat een deel van de huren die onder de Wet betaalbare huur vallen, weer verder omhoog mogen.

De coalitie deelt huurders klap na klap uit. In plaats van iets te doen aan de wooncrisis, de betaalbaarheidscrisis, laten zij de lasten van huurder nu nog verder oplopen. Voor de SP is dat onbegrijpelijk, onbestaanbaar en onbehoorlijk. Er werd gratis gedaan over "die paar tientjes" die de huurbevriezing huurders zou opleveren. Maar voor velen zijn die het verschil tussen overleefd blijven en omvallen. Een kwart van de corporatiehuurders, zo blijkt uit onderzoek van de minister zelf, heeft het moeilijk tot heel moeilijk bij het betalen van de huur.

Terwijl velen het moeilijk hebben, blijkt nu ook de beloofde extra huurtoeslag weg te vallen. 1,5 miljoen huurders zouden er circa €600 bij krijgen, maar ook dat wordt weer

afgepakt. Ik vraag de minister waarom. Met de huurtoeslag kan ze namelijk 1,5 miljoen huurders direct minimaal schadeloosstellen voor de gestegen huur. Dat is natuurlijk nog steeds heel mager, maar wel een manier om niet alle klappen voor het falen van de coalitie te laten opvangen door huurders. Wat wil deze minister doen? Want dit is toch wel het minste. Is hier overeenstemming over binnen de coalitie? Toen de minister van Financiën deze maatregel aankondigde, leek dat namelijk niet het geval.

Gaan alle plannen voor huurders uit de Voorjaarsnota nou van tafel of blijft dat ene hele slechte plan, de aanpassing van de Wet betaalbare huur, vraag ik de minister. Minder woningen onder het puntensysteem, maar hoeveel minder staat er niet in. Ook moet de waarde van een huis meer mee kunnen tellen in de huurprijs, maar ook dat wordt niet uitgewerkt. Verder komt er een verkenning of kleine verhuurders wel onder de wet moeten vallen. Dit terwijl jonge mensen al bijna de helft van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Dat wordt op deze manier alleen maar meer.

Juist voor al die jongeren en al die mensen die wachten op een betaalbaar huis mist er een belangrijke maatregel in de Voorjaarsnota: het stoppen met het uitknippen van corporaties, zodat zij meer kunnen bouwen en verbeteren. De wooncrisis is zó groot, daar moet wat de SP betreft publiek geld bij. Huurders worden te veel gebruikt als pinautomaat; zij moeten de wooncrisis betalen en ook nog winstbelasting en ATAD. Was de Voorjaarsnota niet juist een goede plek geweest om eindelijk te stoppen met die winstbelasting voor corporaties?

Voorzitter. Nu het kabinet is gevallen, is het goed om de balans op te maken. Wat is er gebeurd sinds de vorige verkiezingen, toen de PVV huurders 20% huurverlaging beloofde en NSC de campagne inging met het thema bestaanszekerheid? Wat is nu de stand van zaken? Dat rijtje is heel pijnlijk: een recordhuurverhoging vorig jaar, gevolgd door alweer een grote huurverhoging dit jaar en in 2026 misschien wel weer; een verhoging van de huurtoeslag die niet doorgaat; en weer hogere huren onder de Wet betaalbare huur.

Maar laten we ook de andere klappers niet vergeten. De salderingsregeling wordt afgeschaft. Dit raakt een kwart van de corporatiehuurders. Huurders met zonnepanelen zijn straks duurder uit dan huurders zonder zonnepanelen; per maand weer €14 extra. Van de huurders die een epv betalen, gaat zeker 70% er €46 per maand op achteruit. €46 per maand! En dan nog een pijnlijke klapper: de aanpassing van de huurtoeslag die in 2026 een deel van de huurders hard gaat raken. Geen huurtoeslag meer op de servicekosten. Het schrappen van de vergoeding kost veel huurders, juist de mensen die in flats of appartementen wonen, een paar tientjes per maand, oplopend tot €48. En let wel — ik zei het net al: bijna 59% van de mensen die in 2021 langdurig onder de armoedegrens leefden, woont in een flat of appartement. 60% van de huurtoeslagontvangers is flatbewoner. Deze bezuiniging raakt dus veel huurtoeslagontvangers, juist de armere huurders.

Dit is de stand van zaken na anderhalf jaar PVV als grootste partij. Dit is de stand van zaken nadat NSC de verkiezingen won met beloftes over bestaanszekerheid. Aloud VVD-beleid waarbij sociale huurders de klappen vangen. Woestmakend. Is dit hoe u herinnerd wil worden, vraag ik, misschien wel retorisch, of starten we vandaag nog met

een inhaalslag voor huurders, met eerlijke huren, met een compensatie voor de gestegen huren door niet te rommelen aan de Wet betaalbare huur, met compensatie voor het afschaffen van de salderingsregeling, met het afschaffen van de belachelijke winstbelasting voor huurders zodat er gebouwd, gekocht en verbeterd kan worden?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

De heer De Groot.

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

Dank u wel, voorzitter. De woningmarkt zit muurvast en dat voelen we allemaal. In elke straat, in elk dorp en in elke stad zie je de gevolgen: jongeren die langer thuis blijven wonen, starters die hun toekomst uitstellen en ouderen die zelfs kamers sluiten omdat er voor hen geen andere, passende woning in de buurt is. Iedereen kent wel iemand die wacht, levens die gepauzeerd worden in afwachting van woonruimte.

Er moeten daarom echte doorbraken komen om de woningmarkt te laten werken voor deze mensen. Het is zaak om de bouwproductie radicaal op te krikken. Er is meer aandacht nodig om de koopwoning een belangrijke plek te geven in wat er gebouwd moet worden, want als je een koopwoning hebt, kun je ook onbezorgd leven. De VVD ziet dat de huurmarkt vastzit. Er moeten veel meer investeringen komen in nieuwe huurwoningen, want de productie blijft achter; daar kan niemand de ogen voor sluiten.

Voorzitter. Ik begin met de bouwproductie. De VVD is blij dat de minister doorpakt met het aanwijzen van 24 buitenstedelijke bouwlocaties. De VVD heeft de afgelopen jaren talloze moties ingediend in deze Kamer om dat überhaupt voor elkaar te krijgen, om de focus te verleggen van binnenstedelijk naar buitenstedelijk bouwen. We hebben veel locaties genoemd. We hebben gevraagd om het opschorten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dat was allemaal nodig om nu zover te komen.

Nu moeten we het nog waarmaken. En daar zit gelijk ook een zorg van mij. Op de lijst van deze bouwlocaties staan bijvoorbeeld bouwlocaties rondom Utrecht. Neem als voorbeeld Rijnenburg, een versnellingslocatie in de buurt van Utrecht waar bij de Woontop afspraken over gemaakt zijn. Ik heb daar een paar vragen over aan de minister. Hoe staat het precies met de 25.000 woningen die er moeten komen in Rijnenburg? Heeft de minister afspraken met de gemeente gemaakt om eerder te gaan bouwen dan 2035? Ja, ik zeg het nog maar even: 2035. Dat is dus pas over tien jaar. Dat zijn natuurlijk niet concrete bouwplannen, dat is nog tien jaar wachten voordat we daar gaan beginnen. Ik begrijp dat er al 600 miljoen vanuit het Rijk is toegezegd voor het doortrekken van de Merwedelijn, met als voorwaarde dat we ook echt gaan bouwen in Rijnenburg. Wat als er niet aan deze voorwaarde wordt voldaan? Ik vraag dit zeker ook omdat het beschikbare budget voor het doortrekken van de Merwedelijn naar Rijnenburg nog niet is ingevuld. Er is veel meer geld nodig. De vraag aan de minister is dus waarom het Rijk die 600 miljoen heeft toegezegd als de bouw niet binnen tien jaar begint. En hoe kijkt de minister aan tegen het realiteitsgehalte van bouwen in de A12-zone, een plek rondom Utrecht waar nu veel bedrijven en andere functies zitten? Hoe komen daar op korte termijn 15.000 woningen?

U hoort het: ik ben er nog niet helemaal van overtuigd dat de 40.000 woningen die aangeboden zijn vanuit de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht er daadwerkelijk snel zullen komen. Graag een uitgebreide reactie van de minister hierop.

Voorzitter. Ik wil benadrukken dat ik dit niet vraag omdat ik niet blij zou zijn dat de minister nu doorpakt bij het aanwijzen van locaties. Maar mensen die een woning zoeken, een koophuis, een eengezinswoning, zijn echt alleen geholpen met het starten van de ontwikkeling op deze locaties, want daar kunnen deze woningen worden gebouwd. Dan moeten we niet nog eens tien jaar wachten totdat we daarmee starten.

Voorzitter. Dan de betaalbare koopwoning. Het gaat hier in de Kamer veel over huur en het herverdelen van de bestaande woningvoorraad. Dat leidt ertoe dat er vooral beleid wordt gemaakt voor de huurmarkt en voor het verder reguleren van die huurmarkt. Dit terwijl een heel groot deel van de Nederlanders aangeeft graag een koopwoning te bezitten. Ik hoor daarom graag van de minister hoe zij nog de komende periode ervoor gaat zorgen dat de koopwoning weer een normaal onderdeel gaat worden van beleid, van politieke discussie, van het beeld dat mensen in het land hebben van de bereikbaarheid van woningbezit.

De VVD heeft de afgelopen jaren hard gewerkt, samen met bijvoorbeeld de ChristenUnie, om het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen in het leven te roepen. We zijn heel erg blij dat dit fonds deze maand echt gelanceerd wordt. De vraag is wel hoe het staat met de motie van mijn hand om dit fonds verder uit te breiden. Het gaat er vooral om dat je een koopwoning kunt bemachtigen; je moet die met je salaris kunnen betalen. Daar draagt dit fonds aan bij. Heel veel mensen ervaren dat dit nu niet lukt vanwege de hoge prijzen. Vooral starters en mensen die in de bloei van hun leven of de bloei van hun gezin zijn, geraken maar niet aan een koopwoning. Dat is precies de reden dat de VVD zich zo hard inzet voor dit fonds en voor de opschaling van dit fonds. We hebben daarnaast natuurlijk al eerder gepleit voor langere hypotheken, goedkopere fabriekswoningen, goedkopere bouwlocaties en ga zo maar door. Het kan wat ons betreft niet op om ervoor te zorgen dat we die betaalbare koopwoningen veel meer gaan realiseren in Nederland.

Voorzitter. Als laatste de huursector. De huurmarkt heeft het gewoon zwaar te verduren. Middenhuur wordt verkocht, er wordt nauwelijks gebouwd en de vrije sector is nagenoeg verdwenen. We moeten zorgen dat de bouwproductie van die huurwoningen — waaronder ook sociale huurwoningen, zeg ik tegen de collega's — op peil blijft en doorgroeit. Corporaties moeten zich richten op de bouw van voldoende sociale huurwoningen, maar ook institutionele investeerders moeten gewoon terug aan tafel in Nederland om echt meer te bouwen.

Mijn vraag gaat over de uitwerking van de aanpassingen van de Wet betaalbare huur. Deze wet heeft er inmiddels — dat zeg ik even naar aanleiding van het onderzoek dat ik net heb aangehaald — aantoonbaar voor gezorgd dat de vrije sector implodeert, maar dat ook huurwoningen verdwijnen en nauwelijks meer nieuwe middenhuur wordt gerealiseerd. Ik weet dat de minister bezig is met het uitwerken van aanpassingen aan deze wet en de VVD hoort graag wanneer deze uitwerking gereed is.

Punt, voorzitter. Ik zie u al kijken. Ik stop ermee.

De **voorzitter**:

Maar nog niet helemaal, want de heer De Hoop heeft nog een interruptie voor u.

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

Ik heb een vraag aan de heer De Groot. Hij heeft het vaak over de koopsector. Dit is ook de periode dat er weer verkiezingsprogramma's worden geschreven. Daar zal de VVD ook mee bezig gaan en de heer De Groot zal daarbij ongetwijfeld meedenken over de woonparagraaf. Als ik daarnaar kijk, is er toch één olifant in de kamer waar we weinig aan doen en waar de VVD erg aan vasthoudt, namelijk de hypotheekrenteaftrek. Als we nou kijken naar betaalbare koopwoningen, is de heer De Groot dan inmiddels ook zover om te kijken of we daar toch niet sneller een afbouw zouden moeten doen, omdat dat er echt toe zou kunnen leiden dat jonge mensen makkelijker aan die betaalbare koopwoning kunnen komen? Dus is er voor de VVD inmiddels ook ruimte om daar misschien toch versneld iets op te doen?

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

Twee reacties. Eén. De hypotheekrente is natuurlijk de afgelopen jaren al wat afgebouwd, van het toptarief naar het lage belastingtarief. Dus daar is echt al iets gebeurd. Ik denk alleen dat het tegengestelde waar is van wat de heer De Hoop vraagt namens GroenLinks-Partij van de Arbeid. Op het moment dat wij starters, mensen die de woningmarkt betreden, willen helpen, moeten we die hypotheekrenteaftrek juist niet afschaffen, want dat betekent dat ze nog minder van hun nettosalaris — de hypotheekrenteaftrek helpt daar uiteindelijk bij — beschikbaar zouden hebben om te kunnen toetreden tot die koopmarkt. We kennen de prijzen gemiddeld genomen. Die liggen heel hoog in Nederland. We zijn op allerlei manieren bezig in deze Kamer, waaronder met het fonds dat ik net noemde, om ervoor te zorgen dat we hen kunnen helpen. Als we het voordeel van de hypotheekrenteaftrek daarvan afhalen, maken starters nog minder kans op die koopmarkt. Dus ik kan u niet blij maken het antwoord waar u misschien op zit te wachten.

De **voorzitter**:

Goed. Dan zijn we bij mevrouw Welzijn. Aan u het woord.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag behandelen we de Voorjaarsnota met bijzondere aandacht voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Met de Voorjaarsnota zetten we zaken voor de volgende begroting in de steigers en vinden bijstellingen plaats in de lopende begroting. Het geeft ook de gelegenheid om te zien hoe het ingezette beleid om de wooncrisis aan te pakken en ons land qua ruimtelijke ordening op orde te brengen loopt. Namens mijn fractie heb ik vandaag een aantal vragen aan de minister.

Voorzitter. We constateren diverse herallocaties binnen bestaande budgetten. Wij vermoeden dat dit komt doordat het investeringskader voor de woningbouw is losgelaten en deze budgetten van VRO onder de strikte begrotingsregels zijn komen te vallen. Waar voorheen deze budgetten dus gereserveerd waren voor de woningbouw, zijn ze

nu afhankelijker geworden van de begrotingsregels die door de minister van Financiën worden gehanteerd. Mijn eerste vraag luidt daarom ook: deelt de minister deze zienswijze en is zij bereid om het investeringskader voor de woningbouw te herintroduceren voor begroting van 2026? Wij zullen hiervoor ook een motie indienen.

Deze kasschuiven zullen namelijk voorlopig nog even aanhouden, aangezien de woningbouw door vele facetten beïnvloed kan worden en vertraging echt al heel snel op de loer ligt. Van zeventien grote woningbouwlocaties zijn er vijftien vertraagd door planologische obstakels, gebrek aan infrastructuur en stikstofbeleid. De woningbouw heeft sinds begin dit jaar te kampen met een stikstofsot. Een zogeheten "ADC-toets" zou hiervoor een mogelijke oplossing zijn. Deze toetsen worden toegepast wanneer een plan of een project significant negatieve effecten zou hebben op Natura 2000-gebieden, zoals in het geval van stikstofuitstoot. Mijn tweede vraag aan de minister is daarom hoe zij aankijkt tegen het gebruik van die ADC-toetsen bij woningbouwprojecten. Ziet zij hierin een mogelijke oplossing om de woningbouw van het stikstofsot af te krijgen?

Voorzitter. Naast vertragingen door het stikstofsot zijn er vertragingen doordat afspraken tussen Rijk en decentrale overheden op zich laten wachten. Pas eind 2025 verwacht de minister afspraken gemaakt te hebben met de regio's over grootschalige woningbouwprojecten. Kan de minister toezeggen uiterlijk eind 2025 bindende afspraken met de regio's gemaakt te hebben over die woningdoelen en over de uitvoeringscapaciteit? Kan zij dit onderbouwen?

Voorzitter. Op papier gebeurt er namelijk heel erg veel op deze begroting, maar het is toch moeilijk te volgen wat er in de praktijk precies gebeurt. Kijkend naar deze begroting komen er verschillende vragen bij ons op. Worden de budgetten benut waarvoor ze bedacht zijn? Zijn ze toereikend? Zijn ze effectief voor het beoogde doel? Welke woningaantallen moeten er gerealiseerd of getransformeerd worden? Nieuw Sociaal Contract vindt het van belang dat opgestelde budgetten opleveren waar ze voor bedacht zijn en dat ze dus ook meetbaar zijn. Is de minister bereid om op de begroting verplichte indicatoren op te nemen per woningbouwinstrument? Denk bijvoorbeeld aan het aantal te realiseren woningen per jaar, het verwachte startmoment van de bouw, het aandeel van het betaalbare segment daarin et cetera.

Voorzitter. Dan ga ik door naar de woningcorporaties. We hebben met het afgeschoten idee voor een huurbetrouwings gezien hoe belangrijk de investeringscapaciteit van de corporaties is voor de woningbouwopgave. Niet alleen de sociale woningbouwopgave wordt geraakt wanneer de capaciteit bij de corporaties wordt verlaagd, maar ook betaalbare segmenten, hogere segmenten, worden geraakt. Waarom? Omdat projectontwikkeling vaak in treintjes gebeurt, dus in samenhang. De investeringscapaciteit bij woningcorporaties is dus iets om goed in de smiezen te houden. Daarom vinden wij het belangrijk om jaarlijks geïnformeerd te worden door de minister over hoe het staat met die capaciteit, vandaar de volgende vraag. Is de minister bereid om jaarlijks, bijvoorbeeld bij de Miljoenennota in september, over de reële investeringscapaciteit van woningcorporaties aan de Kamer te rapporteren, met daarbij de gevolgen die deze heeft voor enerzijds de nieuwbouw en anderzijds de verduurzamingsopgave ten aanzien van de Nationale prestatieafspraken?

Voorzitter. Dan richt ik de blik op 2026. Nieuw Sociaal Contract signaleert dat er huurders met aanzienlijk vermogen wonen in de zeer schaarse sociale huurwoningen. Wij zijn van mening dat deze woningen allereerst beschikbaar moeten zijn voor mensen met een laag inkomen of met een laag middeninkomen. Enkele maanden geleden werden we wederom onaangenaam verrast door iemand die kennelijk meerdere huizen in eigendom had, deze huizen tegen commerciële tarieven verhuurde en zelf doodleuk in een sociale huurwoning verbleef. Wij willen voor 2026 dat er een aanpak komt of in ieder geval iets — misschien is daarvoor zelfs een wetswijziging nodig — om ervoor te zorgen dat vermogen wordt meegewogen bij de woningtoewijzing. Dan hebben wij het als Nieuw Sociaal Contract niet over een bescheiden vermogen. Absoluut niet. Er zal dus een drempelbedrag bepaald moeten worden. Maar het is niet te verteren dat in de situatie die ik net schetste, een sociale huurwoning bezet gehouden wordt. Dat geldt overigens ook voor vormen van woonfraude, waar we de laatste tijd van alles over in de kranten hebben gelezen. Mijn vraag aan de minister is dus hoe zij aankijkt tegen het meewegen van vermogen bij woningtoewijzing. Is zij bereid een dergelijke aanpak of wetswijziging voor te bereiden?

Voorzitter. Verder ...

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn, voordat u verdergaat met uw betoog, meld ik even dat er een aantal interrupties zijn. Verder heb ik begrepen dat we heel even moeten kijken naar de verbinding. Ik ga het hier heel even kort stilleggen. Ja?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Prima.

De **voorzitter**:

Ik ga heel kort schorsen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:

Goed. We hervatten de vergadering. Eerst krijgt mevrouw Beckerman het woord voor een interruptie — zij heeft er nog eentje — daarna de heer Mooiman, die nog vier interrupties heeft, en dan de heer De Hoop, die er ook nog eentje heeft.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb er maar eentje, maar ik verwacht natuurlijk dat mevrouw Welzijn heel duidelijk gaat antwoorden: dit gaan we niet doen. De vraag gaat natuurlijk over de aangekondigde aanpassingen van de Wet betaalbare huur. Mevrouw Welzijn heeft steeds gezegd: het geeft geen pas om dat te doen, zo kort erna. Als mevrouw Welzijn nu zegt "dat gaan we niet doen; we gaan de Wet betaalbare huur niet aanpassen", betekent dat dat er geen meerderheid is voor die aanpassing. Dat is dus mijn vraag aan mevrouw Welzijn: wil zij zich keren tegen het plan uit de Voorjaarsnotaonderhandelingen om die wet, die pas net van kracht is, alweer aan te passen?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik ben consistent in mijn inhoudelijke betoog. Ik ben nooit fan geweest van te premature aanpassingen aan de Wet betaalbare huur. Ik heb altijd gezegd: van aanpassingen in het lopende jaar ben ik absoluut geen voorstander. Over elf dagen is deze wet één jaar oud. We hebben met elkaar een amendement aangenomen. Nee, het was een motie, van de heer Madlener volgens mij, waarin we met elkaar gezegd hebben: na een jaar gaan we kijken naar wat deze wet doet of eventueel niet doet en waar er wel of niet bijgestuurd zal moeten worden. We zijn voortgeschreden. Dat betekent dat ik zeker bereid ben te kijken naar de effecten van deze wet, maar ik zal daar kritisch naar kijken, want betaalbaarheid voor middeninkomensgroepen staat bij Nieuw Sociaal Contract hoog in het vaandel.

Het gaat trouwens niet alleen om de middeninkomensgroepen, maar ook om jongeren, zoals enkele partijen hier aan tafel meerdere malen hebben gememoreerd. Veel jongeren komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ze kunnen zich inschrijven voor een sociale huurwoning bij een corporatie vanaf hun 18de. De gemiddelde wachttijd tikt in sommige steden zelfs de vijftien jaar aan, dus u kunt zich voorstellen dat zij slechts spaarzaam vertegenwoordigd zijn in de sociale huurwoning van de corporatie. Zij zitten dus vooral in de particuliere huur.

Voor deze twee doelgroepen zal ik dus zeer kritisch meekijken of de aanpassingen die kennelijk uitgewerkt worden, geen negatieve consequentie hebben voor hun portemonnee.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik vind het goed om te horen dat in ieder geval de betaalbaarheid voor middeninkomens wordt genoemd, maar wat ik heel erg mis in het betoog van NSC, van mevrouw Welzijn, is de betaalbaarheid voor sociale huurders. En toch hebben we de afspraak gemaakt om de huren te bevriezen en de huurtoeslag te verhogen. NSC keerde zich daar, ondanks de belofte van bestaanszekerheid, vrij snel tegen en dreigde zelfs de hele huurbevriezing weg te stemmen. Vervolgens zagen we een fractievoorzitter van NSC die in allerijl een totaal ander standpunt innam, namelijk dat NSC wel een huurbevriezing en een verhoging van de huurtoeslag wil, om ook daar vervolgens weer op terug te komen. Mijn vraag aan mevrouw Welzijn is dus: wat wil NSC nu eigenlijk?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

U heeft in deze commissie in ieder geval met mij te maken. Ik ben woordvoerder Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In die hoedanigheid adviseer ik ook mijn fractie. Intern gaat er ook weleens iets niet helemaal lekker. Dat kan gebeuren. We zijn mensen, we maken fouten. We hebben dit in ieder geval in ons stemgedrag weer rechtgezet. De reden waarom wij tegen die huurbevriezing zijn, is omdat die niet voldoende gedekt is. Wij zijn niet sec tegen een huurbevriezing. Wij denken er wel over na dat er meer mensen zijn dan alleen maar mensen die nu toevallig al een huurwoning hebben. Er zijn ook mensen die zo'n huurwoning niet hebben en die op straat moeten wonen, of in garageboxen. We hebben gelezen dat er kinderen zijn die in garageboxen moeten leven. Er zijn mensen die in andere ontzettend betreurenswaardige onderkomens gehuisvest zijn. Daar denkt Nieuw Sociaal Contract ook aan. Wij vinden ten principale, welk besluit we hier ook als Kamer nemen, dat dat niet en nooit ten koste mag gaan van de woningbouwproductie. Dat is de reden dat wij gezegd hebben: een

huurbevriezing mag niet leiden tot een bouwbevriezing. De deugdelijke dekking et cetera voor die huurbevriezing zat niet in de getallen.

De heer **Mooiman** (PVV):

Nogmaals, ik heb alle respect voor mevrouw Welzijn als woordvoerder, maar het is natuurlijk heel vreemd als een partij beweert voorstander te zijn van een huurbevriezing, daar vervolgens weer op terugkomt, dan weer zegt dat ze daar wel voorstander van is, ons als PVV daar volledig alleen in laat staan en dan bij de stemmingen toch maar weer tegenstemt. Dan ben je niet eerlijk naar de kiezer en dan ben je niet eerlijk naar de sociale huurder. Wat compensatie betreft zijn wij het natuurlijk helemaal eens met mevrouw Welzijn dat er voldoende gecompenseerd moet worden. Ook wij vonden bijvoorbeeld dat de vpb afgeschaft kon worden om die deugdelijke compensatie te regelen. Maar er werd begin deze maand een motie ingediend waarin werd gevraagd om én een huurbevriezing én compensatie, en toen stemde NSC alsnog tegen. Hoe strookt dat nou met het verhaal over voldoende woningen en bestaanszekerheid?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Voor ons is het belangrijk dat er een boter-bij-de-vissituatie ontstaat. Op het moment dat je de maatregel op dag één laat ingaan en de compensatie er misschien na dag één plus twee jaar komt, omdat je ook iets met Europa te doen hebt, dan is dat voor ons geen realistische compensatie.

De heer **Mooiman** (PVV):

Maar toch, we hebben daar als partijen indertijd over onderhandeld. Daar heeft NSC uiteindelijk zelf de handtekening onder gezet. Het kabinet heeft het ongewijzigd overgenomen. Dus heeft NSC toen gewoon niet nagedacht, om vervolgens van standpunt te wisselen, of is het echt zo'n chaos binnen de fractie van NSC?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb mij één ding voorgenomen toen ik anderhalf jaar geleden vanuit het veld deze kant op kwam, en dat is dat ik debateer op basis van de inhoud. Zaken die bij andere partijen gebeuren kwalificeren als "chaos" of iets dergelijks, daar doe ik in ieder geval zelf niet aan mee. Ik hoor die kwalificaties aan als ze mijn kant op komen, maar daar reageer ik bewust niet op. De rode lijn die u waarneemt in het standpunt van Nieuw Sociaal Contract, is dat wij staan voor de bouwopgave.

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

Ik kom toch nog even terug op de Wet betaalbare huur. Ik ken mevrouw Welzijn nu de anderhalf jaar dat zij in de Kamer zit en je kunt haar veel kwalijk nemen, maar niet dat ze niet duidelijk is over hoe ze naar de Wet betaalbare huur kijkt. Nou, "je kunt haar veel kwalijk nemen"; zo wilde ik het niet zeggen. In ieder geval kun je haar niet kwalijk nemen dat ze daar in die anderhalf jaar anders over is gaan denken. Daarmee kan ik toch eigenlijk niet anders dan concluderen dat als er een motie komt van onze kant, die ook de PVV en de SP waarschijnlijk steunen, het voor mevrouw Welzijn wel heel ingewikkeld zou zijn om tegen het in stand houden van de Wet betaalbare huur zoals die nu is, te stemmen. Daarmee concludeer ik dat de wijzigingen vanuit de minister dan niet door hoeven te gaan.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb net aangegeven dat we nu elf dagen af zitten van 1 juli 2025. Dat is de datum waarop de Wet betaalbare huur één jaar bestaat. Dat betekent dat dan ook een andere afspraak die wij gemaakt hebben in werking treedt, namelijk dat we dan met elkaar gaan evalueren wat de Wet betaalbare huur heeft gedaan. Dus als er een motie ligt die aangeeft dat de Wet betaalbare huur ongewijzigd door zou moeten gaan, ga ik daar sowieso goed naar kijken. Tegelijkertijd hebben we ook die andere afspraak, waar ook de handtekening van Nieuw Sociaal Contract onder staat, namelijk dat we gaan evalueren. Dus met de kanttekening die ik net geplaatst heb, zal ik er expliciet op letten dat de betaalbaarheid van het wonen voor de twee doelgroepen, onze jongeren en onze middeninkomens, niet verslechtert. Als uit de evaluatie blijkt dat er iets moet gebeuren en als dat iets wat moet gebeuren ervoor gaat zorgen dat de betaalbaarheid verslechtert, dan zal ik daar zeer, zeer kritisch op zijn.

De **voorzitter**:

U was volgens mij nog niet klaar met uw betoog, dus maak dat maar even af.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Volgens mij was ik gebleven bij verduurzaming. Verduurzaming mag geen voorrecht zijn voor wie het al breed heeft. De begrotingswijziging op het gebied van de klimaatdoelen biedt kansen, gericht op publieke instellingen en lagere inkomens, maar de kernvraag blijft daarbij wel: bereiken we de mensen voor wie we dit beleid zeggen te maken? Nieuw Sociaal Contract wil transparantie, uitvoerbaarheid, maar ook garanties voor een rechtvaardige toegang. Kan de minister aangeven hoe zij dit waarborgt?

Als laatste nog een beleidsvraag. Nieuw Sociaal Contract waardeert het werk van de Huurcommissie ten zeerste. Ze bestaat volgens mij al sinds 1917. De Huurcommissie is een begrip en geniet enorm veel vertrouwen vanuit de samenleving, zowel bij huurders als bij verhuurders. In de afgelopen decennia hebben zij een enorme schat aan kennis en expertise opgebouwd. Het is wat ons betreft dan ook terecht dat er structureel 10 miljoen extra naar de Huurcommissie gaat voor het verwerken van alle zaken. Mijn fractie Nieuw Sociaal Contract vraagt zich wel af of de Huurcommissie niet nog een rol zou kunnen spelen, desnoods bijvoorbeeld via een nieuwe of andere afdeling of tak, bijvoorbeeld door te adviseren over beleidsthema's, zoals huurregulering en het puntenstelsel. De vraag aan de minister is dus wat haar visie is op de Huurcommissie en of zij bereid zou zijn om te verkennen of daar op een of andere manier een adviestaak belegd zou kunnen worden.

Tot zover namens mijn fractie Nieuw Sociaal Contract. Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Ik draag het voorzitterschap over aan de heer De Groot voor mijn eigen termijn.

Voorzitter: Peter de Groot

De **voorzitter**:

Helemaal goed. Ik wil het woord graag geven aan mevrouw Wijen-Nass voor de inbreng

namens de BBB-fractie.

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

Dank u wel, meneer de voorzitter. Vandaag spreken we over de wijziging van de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor 2025. Dat is een hele mondvol, maar het komt uiteindelijk neer op wat deze verschuivingen, mutaties en beleidszinnen concreet betekenen voor onze dorpen, onze wijken en onze regio's. Dat is immers waar de BBB zich op richt, niet op abstracte begrotingstermen, maar op de gevolgen voor mensen die gewoon willen wonen, werken en leven in hun eigen omgeving, mensen die bouwen aan hun toekomst, maar daar wel de ruimte en middelen voor nodig hebben. Wat ons betreft gaat dat niet alleen om betaalbare huur, maar ook om betaalbare koop.

Ik wil vandaag graag nog extra aandacht vragen voor een aantal punten. Ik begin met de Regio Deals. Op papier zien die er echt goed uit. Het budget is door indexatie opgelopen naar ruim 900 miljoen. De minister zegt dat er geen korting is. Sterker nog: er wordt geïntensiveerd. Maar we zien dat die middelen intern binnen het ministerie worden herverdeeld: meer uitvoeringscapaciteit en programmabudgetten. Dat klinkt aardig, maar ik hoor graag van de minister hoe er concreet voor wordt gezorgd dat die extra middelen daadwerkelijk bij de regio terechtkomen. Dan bedoel ik niet alleen via beleidsnotities, maar: waar wordt in de praktijk iets versterkt en kan de minister daar ook voorbeelden van geven?

En dan de woningbouw. De opgave is enorm. Daar zijn we het allemaal over eens, maar in deze nota zien we een kasschuif van 303 miljoen naar 2027. De minister zegt dat dat geen vertraging hoeft te betekenen, maar wij horen uit de regio dat plannen vastlopen. Mensen wachten op duidelijkheid en ook gemeentes weten soms niet waar ze aan toe zijn. Je kunt geen huizen bouwen op schuim en zand. Vanwaar deze kasschuif en wanneer worden die afspraken met de regio's nou verder vastgelegd?

Daarnaast lezen we over de afspraken van de Woontop met betrekking tot extra ambtelijke capaciteit. Prima, maar ook daar is meedoen op papier iets anders dan meedoen in de praktijk. Waar zijn de indicatoren die laten zien dat het ook echt werkt en welke regio's hiermee zijn geholpen?

Dan de aankoop van agrarische compensatiegronden. We zien hier 10 miljoen extra voor. Hoe voorkomt de minister dat het Rijk onbedoeld de concurrent wordt van agrarische ondernemers?

Dan de Wet betaalbare huur. Het is geen geheim dat de BBB hier altijd een groot tegenstander van is geweest. Het is dan ook goed om in de beantwoording van de vraag wanneer die verdere uitwerking wordt verwacht, te lezen dat de minister hiermee concreet aan de slag is. We zijn heel benieuwd naar de verdere uitwerking daarvan.

Voorzitter. De BBB wil dat beleid werkt voor boeren, voor burgers, voor het landelijk gebied. Dat betekent voorspelbaarheid, duidelijkheid en regionale slagkracht. Geen Haagse luchtige stenen, maar échte stenen op de juiste plek.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik dank u wel voor uw inbreng. Ik kijk of er een interruptie is. Dat is niet het geval. Dan draag ik het voorzitterschap weer aan u over.

Voorzitter: Wijen-Nass

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Groot. Ik kijk heel even naar de minister om te zien hoelang we gaan schorsen. We schorsen tot 13.15 uur. Dat is dus 50 minuten.

De vergadering wordt van 12.27 uur tot 13.18 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Welkom terug allemaal bij het wetgevingsoverleg Wijziging van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het jaar 2025, oftewel de wijziging samenhangende met de Voorjaarsnota. De Tweede Kamerleden zijn aan het woord geweest voor de eerste termijn. Nu is de minister toe aan de beantwoording, dus aan haar het woord. Voordat u begint nog ten overvloede — ik heb het daarstraks al gezegd, maar ik zeg het nog een keer — vier interrupties per termijn per Kamerlid.

Minister **Keijzer**:

Dank, voorzitter. De suppletoire begroting, dus — dat zei de voorzitter net mooi — de wijziging naar aanleiding van de Voorjaarsnota. Ik zag van de week weer ergens een enquête voorbijkomen waarin stond dat woningbouw zorg nummer één is van de Nederlanders. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en woningbouw zijn dus de grootste vraagstukken van Nederland, zeker in de ogen van mensen die de enquête hebben ingevuld, en daarmee ook topprioriteit van dit inmiddels demissionaire kabinet. Gelukkig heeft de vaste Kamercommissie geen onderwerpen in mijn portefeuille controversieel verklaard, dus dat betekent dat ik de stukken die ik maak en naar de Kamer stuur, gewoon met u kan bespreken. Ik denk dat heel veel mensen daar heel blij mee kunnen zijn. Dank daarvoor.

We zijn een klein land, met grote ruimtelijke opgaven die om keuzes vragen: bouwen van huizen, ruimte voor economie en ondernemers, toekomstperspectief voor de landbouw, robuuste natuur en verduurzaming van onze huizen en andere gebouwen. Het is echt aan ons om ervoor te zorgen dat uiteindelijk iedereen in Nederland goed kan wonen. Daar wordt hard aan gewerkt. In de maanden nadat ik aantrad als minister, heb ik me erover verbaasd dat voor deze belangrijke opgaven een groot deel van de middelen en ambtelijke capaciteit tijdelijk gefinancierd zijn. Als we echt blijvende stappen willen zetten, ook daar waar de Kamer aan mij vraagt om dingen uit te zoeken en in te grijpen in de lopende discussies over locaties, kan dat alleen als je daar ook voldoende ambtelijke capaciteit en financiering voor hebt. Je hebt uiteindelijk dus ook een toekomstbestendig ministerie van VRO nodig.

Zoals gezegd is vandaag dus de eerste suppletoire begroting. In deze suppletoire begroting heeft het kabinet stappen gezet zodat Nederland verder kan. Het lijkt wel alsof

het enige wat in deze begroting zat een huurbevriezing en een boodschappenbonus waren. Dat is niet het geval. In de voorjaarsbesluitvorming heb ik de basis weten te leggen voor een toekomstbestendig ministerie. Ik som er een aantal op. Zo heb ik alle tijdelijke capaciteit structureel geregeld. Hiermee is het ambtelijk apparaat toekomstbestendig gemaakt. Ook heb ik een aantal noodzakelijke voorwaarden om beleid te kunnen uitvoeren op orde gebracht. Zo heb ik de middelen van de Huurcommissie structureel met 10 miljoen verhoogd; mevrouw Welzijn refereerde er al aan. De essentiële middelen voor de Nationale Geo-Informatie Infrastructuur zijn ook structureel geregeld. Er zijn structurele middelen beschikbaar gesteld voor het voortzetten van programma's voor ruimtelijke ordening, NOVEX, Mooi Nederland en de nota. Een aantal basisvoorzieningen over de Omgevingswet zijn op orde gemaakt. En, niet onbelangrijk, er zijn middelen vrijgemaakt om te starten met het huurregister. Met deze middelen heb je het niet allemaal geregeld, maar we kunnen in ieder geval beginnen om er vorm aan te geven.

We zijn er alleen nog niet. De opgaven zijn groot. Geld voor de opgaven in de volkshuisvesting, woningbouw en ruimtelijke ordening is allemaal tijdelijk, terwijl het prioriteit nummer één is. De vijf keer 1 miljard die ik gekregen heb om, even populair gezegd, onrendabele toppen goed te maken, zijn maar 5 miljard. Zeker als we volgende week de Wet versterking regie volkshuisvesting gaan behandelen, betekent dat feitelijk dat er voor volgende kabinetten ook een financiële opgave ligt om dat verder voort te zetten.

Zoals gezegd is het dus ook aan volgende kabinetten om hier structureel middelen voor te regelen. Die heb je echt nodig wil je betaalbaar blijven bouwen. De komende periode blijf ik me in ieder geval volop inzetten voor de opgaven. Dit doe ik niet alleen. Ik werk namelijk samen met alle partijen die bijdragen aan het doel om die 100.000 woningen te realiseren: medeoverheden, corporaties en marktpartijen.

Op de Woontop van afgelopen jaar hebben we hier goede afspraken over gemaakt. We gaan van start met de realisatiestimulans — de "bouwbonus" zou je het kunnen noemen — en zetten de Woningbouwimpuls voort. Gemeenten kunnen na de zomer voor deze gelden hun plannen indienen. We kijken hoe we bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving beter kunnen gaan benutten. In het vorige commissiedebat hebben we het daar nog over gehad. Zo voegen we ook woonruimtes toe aan Nederland.

Er liggen zo ongelooflijk veel kansen. Als je alle aantallen bij elkaar optelt, duizelt het je soms, of het nou gaat over hospitaerverhuur, wonen boven winkels, wonen op vakantieparken mogelijk maken, het splitsen van woningen, om er maar eens een paar te noemen.

Ik werk aan het vereenvoudigen en schrappen van regels met het programma STOER, niet omdat ik tegen de belangen ben die achter die regels zitten, maar wel omdat ze bij elkaar opgeteld alles moeilijker maken en bouwen veel duurder maken. Op het gebied van ruimtelijke ordening hebben we als Rijk een onmisbare rol te vervullen. Dit doe ik niet alleen met alle partijen die ik net opsomde, maar zeker ook met mijn collega-bewindspersonen in het kabinet.

Zo werken we samen aan de Nota Ruimte, die ook nog voor de zomer, als het even meezit, de planMER ingaat. We voeren het gesprek met medeoverheden in het programma NOVEX. Ik heb ruimtelijke arrangementen gesloten met bijna alle provincies over de uitvoering van de ruimtelijke opgaven.

Vorige week heeft u van mij de brief gekregen over de zogenaamde BOLS, de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving, waarin u nu een bloemlezing ziet van alle opgaven waar we voor staan.

Daarnaast is het beschikbaar stellen van voldoende budget voor de isolatieaanpak uit Nij begun voor de inwoners van Groningen en Noord-Drenthe een belangrijke stap die we zetten. Ook kunnen woningcorporaties in deze regio, waar relatief veel huurders moeite hebben om hun energierekening te betalen, versneld aan de slag met verduurzaming.

Met al deze stappen leggen we de basis. Dit zijn allemaal belangrijke onderwerpen om met u over te spreken.

Nu wil ik het graag hebben over het onderwerp dat op dit moment heel veel aandacht heeft: de huurbevriezing. In het Voorjaarsnotadebat van gisteren met de minister van Financiën is het daar ook uitgebreid over gegaan. In de Voorjaarsnota was een huurbevriezing voor '25 en '26 afgesproken voor huurders in de sociale sector. Al snel bleek echter dat een huurbevriezing op de manier zoals die was voorgesteld forse gevolgen zou hebben en eigenlijk al gelijk had op het gebied van woningbouw en verduurzaming. Bovendien maakte het ontbreken van structurele compensatie voor alle sociale verhuurders de huurbevriezing juridisch kwetsbaar. Dat is een oordeel dat werd bevestigd door de Raad van State met een dictum d.

Ik heb uw Kamer daarom op 3 juni laten weten dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen, en om rust en voortgang terug te krijgen in de woningbouwproductie, de huurbevriezingswet niet verder indien.

Daar zijn ook een aantal vragen over gesteld. Misschien is het goed om daarmee in één moeite door te gaan. Dat is het onderwerp dat de gemoederen stevig bezighoudt. Dan heb ik dat afgerond. Daarmee zeg ik trouwens niet dat ik geen begrip heb voor mensen met lagere inkomens die niet vallen onder de groepen die het Nibud heeft doorgerekend, waarvan de conclusie was dat de huurverhoging betaalbaar was voor de meeste mensen, en dat ik geen oog heb voor mensen die lastig kunnen rondkomen. Dat heb ik zeker wel. Maar ik heb meerdere zaken te wegen dan alleen dat. Ik moet ook goed kijken wat het effect is.

Ik werd ermee geconfronteerd dat de toezichthouder op corporaties aan de helft van de corporaties een brief had gestuurd en had gezegd: ga je investeringsplannen maar eens tegen het licht houden. Ik kreeg signalen vanuit gemeentehuizen en vanuit ontwikkelaars en bouwers dat er een pas op de plaats gemaakt werd, omdat nou eenmaal de financiële basis onder bijna alle plannen wegviel. Want elke locatie in Nederland probeert inmiddels sociale huurwoningen te bouwen. Als daar de basis onder wegvalt,

dan maakt men een pas op de plaats en begint men opnieuw met rekenen. Ik wist ook dat in de prestatieafspraken is besloten om verder te gaan met de verduurzaming. Ook dat staat op de tocht. Juist voor mensen met hoge woonquotes, zoals mevrouw Beckerman net zo beeldend vertelde, is die verduurzaming zo belangrijk, want die betekent direct lagere energielasten. Dat was, alles afwegend, voor mij de reden, zoals u uitgebreid in de dilemmanotitie hebt kunnen lezen, om op dat moment te zeggen: ik dien dat wetsvoorstel niet in.

Hoe zit het dan met het afschaffen van de boodschappenbonus? Dat vroeg mevrouw Beckerman ook. Is daar overeenstemming over? Gisteren heeft u de minister van Financiën gehoord, en hij schreef het al in zijn brief van 13 juni: de wijziging op de Voorjaarsnota en de eerste suppletoire begroting worden verwerkt in de Miljoenennota en verder. Daarmee kan dit worden meegenomen in de augustusbesluitvorming. Dan kun je ook een integrale koopkrachtafweging maken. Dat gebeurt altijd in augustus en dan kan het ook worden gezien in het licht van de actuele ontwikkelingen.

Hoe ga ik het gat van 492 miljoen als gevolg van het niet-doorgaan van de huurbevriezing in de huurtoeslag dekken? Daar geldt hetzelfde voor. De minister van Financiën heeft gezegd dat dit meegenomen gaat worden bij de Miljoenennota, om die afweging breed te kunnen maken.

Voorzitter, tot slot. Ik zei het al in mijn inleiding, overigens — want daarna heb ik drie mapjes met vragen — de opgaven op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting zijn groot en uitdagend. Ze verdwijnen niet nu het kabinet demissionair is, en ze verdwijnen ook zeker de komende jaren nog niet. Dat mag wat mij betreft geen excuus zijn om noodzakelijke maatregelen op mijn beleidsterrein nu niet te nemen. Daarvoor zijn de problemen gewoon te groot. Op mijn bureau op het ministerie ligt, meteen als ik binnenkom, een kalender met daarop elke dag iemand — met naam, leeftijd en een schets van de situatie — die wanhopig op zoek is naar een eigen plekje onder de zon. Dat is wat mij inspireert en ik ben blij dat de Kamer dat met mij wil gaan doen.

Voorzitter. Ik dank de leden voor de gestelde vragen. Die ga ik nu dan ook beantwoorden. Daarbij heb ik drie blokjes: woningbouw, wonen en overig. Er zijn ook al twee amendementen ingediend. Als het goed is, zal ik die meteen aan het einde van mijn eerste termijn van een oordeel voorzien.

De voorzitter:

Voordat u verdergaat, heeft u interrupties van de heer De Hoop, mevrouw Beckerman en mevrouw Welzijn. Die heb ik voor nu genoteerd. De heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik zou toch nog wat willen vragen over de huurbevriezing. Ik weet niet of het meer dan vijf minuten heeft geduurd voordat de minister de brief verstuurde waarmee ze de huurbevriezingswet introk. Het beeld was dat dat heel snel ging. Ik kan mij voorstellen dat dat voor huurders wrang voelde. Er was hun een grote belofte gedaan en met name die 492 miljoen structureel die gereserveerd was voor de boodschappenbonus en de huurtoeslag was een heel flink bedrag. Daar hadden huurders naar uitgekeken en daar

hadden we ook echt wat voor hen kunnen betekenen. Ik merk toch dat de minister van Volkshuisvesting een wat optimistischere interpretatie heeft van wat er in de augustusbesluitvorming gaat gebeuren dan we van de minister van Financiën van VVD-huize horen. Mijn fractie heeft daar echt zorgen over en ik ben op zoek naar in hoeverre deze minister er grip op heeft dat er in het kader van de koopkrachtmaatregelen echt wat voor huurders gedaan zal worden. Het komt namelijk bij Financiën gewoon in de algemene pot en dan moeten we maar zien wat daaruit komt. Dan voelt de boodschappenbonus zoals die hier voorlag, wel heel erg ver weg, zeg ik via de voorzitter tegen de minister.

Minister Keijzer:

De heer De Hoop weet net zoals ik dat er bij die koopkrachtplaatjes naar heel verschillende groepen wordt gekeken. Dat gaat over mensen met lagere inkomens, mensen met uitkeringen, gepensioneerde mensen met een AOW, mensen in huurwoningen, mensen in koopwoningen. Dat is iets wat breed wordt bekeken. De huurdersgroep is ook een hele diverse groep. We hebben bijvoorbeeld huurders in sociale huurwoningen, huurders in middenhuurwoningen en huurders in de vrije sector. We hebben huurders met allerlei verschillende inkomens en met andere situaties. In de koopkrachtberekeningen wordt een flink aantal situaties meegenomen. De heer De Hoop weet net zo goed als ik dat ik daar nu gewoon weinig over kan zeggen. Huur is een van de aspecten die daarin meetellen. Ik snap de vraag, maar ik kan er nu geen antwoord op geven.

Ik kan wel verwijzen naar het onderzoek dat het Nibud gedaan heeft. Het Nibud heeft gekeken hoe de huurverhoging zich verhoudt tot de verhoging van lonen en uitkeringen. De conclusie was dat, gezien de verhoogde lonen en de daaraan gekoppelde uitkering, het betaalbaar was. Ik weet — deze debatten heb ik namelijk al meerdere keren met u gevoerd — dat er vaak gekeken wordt naar wanneer de huurverhoging het hoogst was. Dat wordt dan als norm neergezet. Maar we hebben ook jaren gehad waarin de huurverhoging veel minder was. Een aantal jaren is die zelfs bijna nul geweest. Gemiddeld is de huurverhoging de afgelopen tien jaar 2,1% geweest. Dit zijn de harde cijfers.

Dat is iets anders dan dat ik heel goed weet dat als je rond moet komen van een heel laag inkomen, je geen mogelijkheid kunt hebben om meer te werken, of omdat je het niet kunt, of omdat het niet loont omdat je er door het hele toeslagengebeuren op achteruitgaat. Dat weet ik allemaal. Maar ik moet hier wel uiteindelijk een afweging maken in het belang van nieuwbouw en de verduurzaming van wonen. Dát heb ik gedaan. Dat heb ik niet vijf minuten na 9.10 uur gedaan op de dag dat de fractievoorzitters bij de heer Wilders vandaan kwamen. Dat is overdreven. Maar dat heb ik wel een paar uur later gedaan. Dat klopt. Maar gezien de rust die nodig was in de sector en de voortgang van de nieuwbouw heb ik echt gemeend, met overtuiging — ik zou het zo weer doen — die brief verstuurd.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik zou m'n vraag wat willen specificeren en wat specifiek naar de huurtoeslag willen vragen. Ik weet namelijk hoe deze minister over de huurbevriezing denkt. De huurtoeslag is wél een middel om op redelijk korte termijn, dus per 1 januari 2026, nog

gericht wat voor die huurders te doen, juist ook voor de mensen die dat extra hard nodig hebben. Daarvoor kan je heel gericht maatregelen treffen. Ik zou heel graag van deze minister horen of haar eigen inzet bij de augustusbesluitvorming is om op de huurtoeslag gericht nog wat voor huurders te betekenen, omdat dat nu, naar aanleiding van de Voorjaarsnota, niet gebeurt. Wat is de inzet van de minister?

Minister **Keijzer**:

Als je kijkt naar de eerdere beleidswijzigingen in de huurtoeslag, dan is er voor de komende jaren structureel 1,7 miljard bij gekomen. Dat is dus best héél veel geld. Dat is trouwens ook substantieel in de portemonnee van de mensen die dit betreft. Ik geloof dat ongeveer een half miljard €25 is. Het komt natuurlijk niet bij iedereen op die manier terecht, want, nogmaals, het is afhankelijk van je huur en je inkomen. Maar dit is het gemiddelde bedrag. Dus 1,7 miljard is €75, grosso modo. Er komt dus best heel veel bij. De vormgegeven boodschappenbonus was één jaar, dus één jaar krijgen mensen er gemiddeld €50 bij en op 1 januari na dat jaar kelder je meteen. Zeker wanneer je een laag inkomen hebt, kan je dat vaak helemaal niet gebruiken. Dit zijn ook vaak mensen die al in financiële problemen zitten. We weten allemaal wat dat doet met je welbevinden. Je kunt dus ook vraagtekens zetten bij de vormgeving van dit instrument.

Maar de vraag was: is het mijn inzet om oog te houden voor mensen met lage inkomens in huurwoningen die huurtoeslag krijgen? Ja, dat is mijn inzet. Ik kan niet vooruitlopen op hoe dat uiteindelijk in de koopkrachtplaatjes terecht komt, maar dat kan de heer De Hoop ook niet.

De **voorzitter**:

Meneer Mooiman, mevrouw Beckerman is eerst. Daarna is mevrouw Welzijn aan de beurt en daarna kom ik bij u.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij vinden het echt dubbel bedrog wat er nu gebeurt qua Voorjaarsnota: de huurbevriezing én de boodschappenbonus, de verhoging, gaan niet door. Maar we weten ook dat we vandaag niet heel veel verder komen met deze minister.

Mijn vraag gaat dus over een ander punt. De minister verwijst ons voor een aantal doorrekeningen door naar de Miljoenennota. Dat snap ik, maar tegelijkertijd gaat die huurverhoging natuurlijk nu al in. Dat gat van 400 miljoen: is het zeker dat het niet opnieuw ten koste gaat van huurders? Of wordt het nu wel binnen VRO gezocht?

Minister **Keijzer**:

Ik heb een beetje moeite met woorden als "driedubbel bedrog". Ik trek het mij persoonlijk niet aan en ik ben dat ook niet van plan te gaan doen. "Dank", zeg ik tegen mevrouw Beckerman. Maar het zet wel het beeld neer dat wij hier, de politiek ... En voor de meeste mensen is dat allemaal hetzelfde, hè. Kamerleden, bewindspersonen, ambtenaren en de mensen die bij de Tweede Kamer werkzaam zijn: dat maakt allemaal geen verschil. Voor mensen is het dé politiek in Den Haag en dat zijn wij allemaal. En het dan op zo'n manier wegzetten doet uiteindelijk afbreuk aan het vertrouwen in de politiek.

Ik snap waar het vandaan komt bij mevrouw Beckerman, maar ik zou haar toch willen vragen om dat niet te doen. Als ze dat toch volhoudt, dan is dat aan haar, maar dan heb ik het nu een keer gezegd. Ik zal dat de komende tijd ook wel echt gewoon blijven doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, daar wil ik wel een persoonlijk feit over maken.

Wanneer wij zeggen dat het dubbel bedrog is en de minister zegt dat zij niet wil dat dat gezegd wordt, omdat dat het vertrouwen in de politiek schaadt of omdat dat slecht is voor het aanzien van de gehele politiek ... Mijn partij heeft campagne gevoerd op die huurbevriezingen! Wij hebben heel veel huurders gesproken en het doet juist heel veel met het vertrouwen dat mensen eerst te horen krijgen "u krijgt een huurbevriezing en een bonus" en het vervolgens weer wordt teruggenomen. Dat doet heel veel met het vertrouwen van huurders. Juist omdat hun twee keer iets moois is voorgehouden, én een huurbevriezing én een bonus, en dat vervolgens niet is doorgegaan, zien mensen het als een politiek spel. En dat voelt voor heel veel mensen als bedrog.

Voorzitter. Ik denk dat het vertrouwen in de politiek niet geschaad wordt door dat woordgebruik, maar door de daden. En die daden zijn voor heel veel huurders heel pijnlijk.

Minister **Keijzer**:

Dat begrijp ik. Maar ik zie vervolgens moties voorbijkomen, waarin wordt gezegd: voer de huurbevriezing in en ga over tot compensatie. Dat wordt gedaan, zonder dat je vertelt: waar dan, wat dan. Dat gebeurt zonder dat er een meerderheid voor is in de Kamer en dan denken mensen dus ook "kijk, het wordt geregeld". Maar iedereen die ernaar kijkt, ziet gewoon dat je er geen meerderheid voor hebt. En als er al een meerderheid voor hebt, heb je geen meerderheid voor het betalen van die rekening. Doe je dan dus niet hetzelfde?

Dat is ook precies waarom ik zo'n moeite heb met het gebruik van die woorden. Het helpt niet. Het helpt gewoon niet! En dat terwijl wij hier allemaal zien en delen dat er mensen zijn met lage inkomens die om allerlei redenen niet rond kunnen komen. Wij weten hier ook allemaal dat het met de beste bedoelingen opgebouwde stelsel van toeslagen, er uiteindelijk toe leidt dat mensen die niet rond kunnen komen, niet meer gaan werken, omdat ze dan hun toeslagen kwijtraken. Waarom zou je dat doen als het maar zeer de vraag is of je daar geld aan overhoudt? Waarom zou je dat doen als het onzeker is of je daarna weer iets moet terugbetalen? Zo zijn we ook met z'n allen een beetje in de ellende terechtgekomen.

Voorzitter. Ik ga er niet over door, maar ik wil het toch een keer gezegd hebben, omdat het me ook een klein beetje raakt.

Dan de vraag over de 492 miljoen. Mevrouw Beckerman zei 400 miljoen, maar ik denk dat ze de 492 miljoen bedoelt. Dat is het bedrag dat nu ongedekt is in de Voorjaarsnota vanwege de intrekking van de wet die de huurbevriezing of het voortzetten daarvan zou moeten gaan regelen. De vraag hoe we dat gaan doen, en dat is ook precies wat de minister van Financiën heeft gezegd, raakt direct aan de Miljoenennota. In dat grotere

geheel van al het geld waar wij in dit huis over gaan zullen we daarvoor met elkaar een dekking moeten vinden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar dat is geen antwoord op de vraag. En vervolgens wordt wel tegen heel veel mensen gezegd dat ze niet werken, omdat ze dan toeslagen verliezen. Dat doet ...

De **voorzitter**:

Er worden dingen buiten de microfoon gezegd, maar u kunt gewoon verdergaan met uw vraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De minister zegt dus dat het een prikkel inbouwt in het systeem. Maar een van de redenen waarom wij juist een huurbevriezing wilden en het niet via de huurtoeslag wilden regelen, was juist dit punt. Juist omdat heel veel mensen in een rijk land vastzitten aan toeslagen, willen we lagere huren.

De minister zegt dan "als je kansloze moties indient of moties die geen meerderheid halen, is dat slecht voor het vertrouwen", maar ik ben er trots op dat wij in 2021 een huurbevriezing hebben kunnen regelen. Dat gebeurde nadat een heleboel moties het niet hadden gehaald. Een heleboel moties haalden het in de Eerste Kamer wel, maar werden door het kabinet naast zich neergelegd.

Er is ook eer te behalen als volksvertegenwoordiger door te volharden. Te volharden! En om strijden voor wat je waard bent en om gewoon doorgaan, ook als het een keer niet lukt, afdoen als slecht voor het vertrouwen in de politiek, vind ik heel erg wrang. Ik denk dat het doen van beloftes en die daarna breken veel pijnlijker is, dan Kamerleden van de oppositie die blijven doorstrijden voor iets waar ze in geloven, ook op het moment dat ze tegenwerking krijgen.

Minister **Keijzer**:

Dat is het punt natuurlijk niet. Iedereen komt vanuit een bepaalde politieke traditie, heeft een mening en zet zich daarvoor in. Dat is helemaal het punt niet en dat is ook niet wat ik nu aan de orde stel. Ik heb al meerdere keren in debatten gezegd dat het in 2021 is gelukt, maar dat was een totaal andere situatie. Toen bestond de verhuuderheffing nog en was de compensatie veel makkelijker vorm te geven. Dus dat is het punt niet.

Mevrouw Beckerman weet ook dat ik haar waardeer voor haar strijd voor de mensen voor wie ze staat. Dat is het punt niet. Ik heb alleen gezegd dat ik wat moeite heb met het gebruik van dit soort woorden. Dat mag ik. Dat is toegestaan. Mevrouw Beckerman kijkt daar anders naar en dat is dus ook toegestaan.

Voorzitter. Ik heb de vraag nog niet helemaal beantwoord, maar volgens mij heb ik al wel gezegd dat dat gat van 492 miljoen onderdeel is van de besluitvorming in augustus.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, als ik daar even op terug mag komen. Het gaat nu wel heel erg veel over mijn ego, het ego van de minister, ons werk en onze personen. Laten we daarom even

teruggaan naar de huurders. Mijn vraag was of de minister kan garanderen of in ieder geval kan toezeggen dat ze zich ervoor gaat inzetten dat die bezuiniging, het gat dat nu in de begroting zit, niet weer ten koste gaat van de huurders.

Minister **Keijzer**:

Zo'n zinnetje, voorzitter: "het ego van de minister." "Ik heb het ook over mijn eigen ego", zegt mevrouw Beckerman, maar dat was niet wat ze net zei. Ik denk dan: laten we dit nou toch alsjeblieft niet doen. Laten we hier met elkaar kijken hoe we verstandig beleid kunnen maken op het gebied van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Niemand in deze Kamer heeft geen oog voor mensen met lagere inkomens. Niemand! Dat hebben we allemaal.

Hoe gaat die 492 miljoen in augustus gedekt worden? Op die vraag kan ik gewoon niet vooruitlopen en dat weet mevrouw Beckerman. Dus ja, ik kan er eigenlijk niet veel meer over zeggen dan dat. Het wordt in augustus besloten wanneer er wordt gesproken over de begroting van volgend jaar. Dan moet er een dekking voor gevonden worden en daar zijn we trouwens met z'n allen bij. Dit kabinet heeft namelijk geen meerderheid meer in de Tweede Kamer. We zullen daarom ook komen buurten bij andere partijen om uiteindelijk een sluitende begroting voor 2026 in te kunnen dienen. Want dat is wat je op z'n minst moet doen.

Je kunt er van mening over verschillen over hoe dat eruit moet gaan zien, maar dat is inherent aan politiek. Maar uiteindelijk is één ding zeker: er komt een Prinsjesdag! Er komt een begroting voor 2026 en dit is onderdeel van de kosten die daarin gedekt moeten worden.

De **voorzitter**:

Goed. Dan gaan we naar mevrouw Welzijn. Die was eerst nog met een interruptie. Overigens, mevrouw Beckerman: ik had ook gehoord dat u het had over het ego van de minister.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
En van mijzelf.

De **voorzitter**:

Dat heb ik niet gehoord, dan.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit is vrij unfair. Ik had het over mijzelf en de minister. Iedereen kan dit nalezen in het verslag. Mijn punt was puur: laten we het niet over onszelf hebben, maar over de huurders.

De **voorzitter**:

De griffier zegt net dat ze het ook gehoord heeft.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, precies. Want ik vind het niet heel fair als dit verkeerd geciteerd wordt.

De **voorzitter**:

Maar goed, dan is het duidelijk. U had het over uw eigen ego en dat van de minister.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Zeker, voorzitter.

De **voorzitter**:

Prima. Dan hoop ik dat we het nu gehad hebben met die ego's. Dan gaan we naar mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb een vraag over de inhoud. De minister heeft in de inleiding gezegd dat de ambtelijke capaciteit niet altijd voldoende is. We hebben de minister dat — ik zat een beetje terug te denken — in meerdere debatten horen zeggen en eigenlijk hebben we daar geen van allen een keer op doorgevraagd. Laat ik dat dit keer dan maar wel doen. Als er inderdaad niet altijd voldoende ambtelijke capaciteit is, betekent dat dus dat de kwestie van kiezen om de hoek komt kijken op het ministerie en dat betekent dus prioriteren. Kan de minister aangeven wat voor haar nu de prioriteiten zijn, gezien het feit dat de ambtelijke capaciteit op dit moment niet altijd voldoende is?

Minister **Keijzer**:

Dat is een heel brede vraag. De komende tijd zal het gaan over de Nota Ruimte, waarin de ruimtelijke keuzes voor Nederland een plek gaan krijgen. Het hele proces heb ik al een aantal keren uiteengezet. Dat zal ik nu niet herhalen. Het gaat over de Wet regie. Het gaat over de uitwerking van de ruimtelijke arrangementen en de afspraken in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving. Het gaat over woningbouwplannen, zaken van de grond krijgen en de doorbraaklocaties. Dus kort en goed: bestemmingsplannen en bouwvergunningen, om het maar even ouderwets te zeggen. In de Omgevingswet heet dat allemaal anders. Dat is waar het over gaat de komende tijd. Met "bestemmingsplannen" doe ik het onrecht, want de oude bestemmingsplannen van vroeger zijn echt wel wat beperkter dan de omgevingsplannen van nu. Daar zit natuurlijk veel meer in. Dat is waar het de komende tijd om gaat. Dat is ook waarom u mij af en toe, als er moties worden ingediend waarvan ik op zichzelf denk "o, goed idee, alleen daar heb je zo'n blik ambtenaren voor nodig, dat gaat nu gewoon niet", dat hoort zeggen als argumentatie waarom ik iets ontraad.

De **voorzitter**:

Dan ga ik naar de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik kom nog even terug op het stuk begroting en waar je het geld dan vandaan haalt. Er is natuurlijk recent ook een motie van collega Grinwis aangenomen ten aanzien van deze kwestie, om in ieder geval dat bedrag niet later alsnog op de huurtoeslag te gaan verhalen. Ik ga er wel van uit dat het kabinet in ieder geval die motie uitvoert.

Minister **Keijzer**:

Ik ben even op zoek. Er worden zo veel moties ingediend. Is dit de motie die afgelopen dinsdag in stemming is gebracht? Daar stond volgens mij in "niet ten koste van de

begroting van VRO". Ik weet niet of die motie ontraden is of niet. Hij is ontraden, hoor ik hier nu naast mij. Hij is aangenomen, zeker. Wat er dan altijd gebeurt, is dat we gaan kijken binnen het kabinet wat we daarmee gaan doen. Die motie is volgens mij ook niet ingediend in een debat met mij, maar in een debat met de staatssecretaris Toeslagen. We moeten echt met elkaar gaan kijken hoe we dat gaan doen. De motie voelde wel als een steun in de rug, maar tegelijkertijd weet ik ook dat we in het kabinet met elkaar gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor een sluitende begroting voor 2026.

De heer **Mooiman** (PVV):

Helder. Het is in ieder geval fijn dat de minister dat als een steun in de rug voelt. In dat kader zou ik de minister ook nog willen vragen — dat is net natuurlijk ook al even langsgesproken — naar haar persoonlijke inzet. Ik begrijp dat zij nu natuurlijk geen concrete uitspraken kan doen dat zij alles gaat regelen, maar ik wil de minister wel vragen om zich in ieder geval persoonlijk te blijven inzetten, richting haar collega's ook, om sociale huurders er via de huurtoeslag wel wat bij te geven.

Minister **Keijzer**:

Een mooi pleidooi, maar ik heb al een aantal keer als antwoord op vragen van deze orde gezegd dat we het allemaal moeten gaan wegen in het bredere koopkrachtplaatje. Mevrouw Beckerman sprak in haar betoog over de vraag of mensen kunnen rondkomen. Zij had het in dat verband over de woonquote. Maar de woonquote is iets anders dan de huurquote. De woonquote zijn alle lasten die iemand heeft om te kunnen wonen. De huurquote is gewoon wat iemand aan huur betaalt, uitgedrukt als percentage van het salaris, de uitkering of een andere manier waarop iemand in zijn levensonderhoud voorziet. De huurquote bleef de afgelopen jaren redelijk gelijk, maar de woonquote steeg. Dat heeft vooral te maken met de energielasten. Dus ook dat zul je in zijn totaliteit moeten wegen bij de augustusbesluitvorming.

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

Ik zou zeggen dat de huurquote juist voor de middenhuur en de vrijesectorhuur wel een probleem is. Ik wil de minister daarom toch aanmoedigen om niet de Wet betaalbare huur daar erop te gaan doen.

Ik heb een andere vraag naar aanleiding van de beantwoording van de minister. Ik viel over de zin die de minister uitsprak over de toeslagen. Ik weet die zin niet precies uit mijn hoofd, maar ergens in haar beantwoording wekte zij de indruk dat het verhogen van toeslagen ertoe zou leiden dat mensen niet meer gaan werken. Als dat is wat de minister vindt die de inzet moet leveren voor de huurtoeslag, vind ik dat heel erg ingewikkeld. Misschien heb ik de minister verkeerd begrepen, maar het was mijn indruk dat zij impliceerde dat als je de huurtoeslag te veel verhoogt, de mensen misschien niet meer gaan werken. Ik geef haar graag de mogelijkheid om daar afstand van te nemen of uit te leggen hoe zij het dan wél bedoelde, want ze wekte in ieder geval bij mijn fractie, en ik denk bij meer commissieleden, wel even die indruk. Ik verwacht juist van haar inzet op de huurtoeslag, dus dan zou ik zo'n mening ingewikkeld vinden.

Minister **Keijzer**:

Dank voor deze vraag. Ik had het volgens mij over twee dingen. Het eerste is dat de boodschappenbonus zo is vormgegeven dat gedurende één jaar mensen gemiddeld €50

per maand erbij krijgen. Dat geldt voor één jaar, dus 1 januari na dat jaar vallen deze mensen opeens €50 terug. Dat is zeker als je een laag inkomen hebt een gigantische hoeveelheid geld. Over die vormgeving heb ik gezegd dat ik die politiek snap, maar dat die best zuur kan uitpakken in het leven van mensen.

Dan het tweede punt. Ik moet daarbij altijd denken aan een debat dat ik ooit had met mevrouw Patijn, collega van de heer De Hoop. Zij hield haar maidenspeech en had het over het gezin waarin zij opgroeide. Zij vertelde dat als de mensen in het gezin niet rond konden komen, ze keken waar ze ergens inkomensondersteuning konden krijgen. Ik kom uit een gezin met een vader en moeder met alleen lagere school. Als zij niet rond konden komen, hoorde ik ze bespreken of een van beiden op zaterdagochtend een aantal uren meer kon werken. Inmiddels zijn we door het toeslagenstelsel terechtgekomen — daar is iedereen het zo langzamerhand wel over eens — in een situatie waarin mensen vanwege alle toeslagen soms bijna gevangen zijn in de situatie waarin zij zitten. Als mensen net iets meer gaan verdienen, kunnen ze terugvallen in inkomen omdat die toeslagen dan verdwijnen. Ook kan het gebeuren dat mensen door de onzekerheid hoe het precies uitpakt en of er een risico op terugvordering is, misschien niet de beweging maken die ze anders wel zouden maken. Dat wordt ook wel de armoedeval genoemd; de heer De Hoop kent dat woord vast.

Dit waren de twee onderwerpen die ik aanraakte toen ik antwoord gaf op een vraag die aan mij gesteld was. Mevrouw Beckerman zei dat ik gezegd zou hebben dat mensen niet gaan werken vanwege toeslagen. Nee, dat heb ik zo niet gezegd. Ik weet dat dat ook niet waar is, trouwens.

Goed, voorzitter. Ik kom bij de antwoorden op de vragen over ... Nee, er is ook nog een vraag gesteld over de Wet betaalbare huur. Dus ... Nou, weet je, volgens mij komt die ook verderop nog. Dan beantwoord ik 'm op dat moment wel.

De voorzitter:

Voordat u dat doet, mevrouw de minister, draag ik het voorzitterschap over aan de heer De Groot, omdat ik zo meteen naar een procedurevergadering moet over controversieelverklaringen. Dat doe ik bij dezen. Dan kunt u verder.

Voorzitter: Peter de Groot

De voorzitter:

We vervolgen dit debat. Het woord is aan de minister.

Minister Keijzer:

Er viel even een stilte, voorzitter. Ik dacht dat er misschien nog een interruptie zou volgen, maar dat was niet zo. Oké. Ik ga verder met het beantwoorden van de vragen bij het blokje woningbouw.

Voorzitter. De fractie van GroenLinks-PvdA vroeg mij wat de status is van de afspraken op de Woontop. Uw Kamer kent die afspraken, u heeft ze allemaal gezien en we hebben er ook over gedebatteerd. Nog voor de zomer zal ik uw Kamer informeren over de voortgang ervan.

Mevrouw Wijen-Nass maar ook mevrouw Welzijn vroeg mij naar de kasschuiven in het algemeen, maar ook naar een kasschuif van 303 miljoen. Waarom deze kasschuif? Wanneer wordt de afspraak nu echt vastgelegd? Ik maak prestatieafspraken met gemeenten, naar verwachting bij het Bestuurlijk Overleg MIRT in november '25. Daarmee wordt het aangaan van juridische verplichtingen juist naar voren gehaald en krijgen grootschalige woningbouwgebieden snel duidelijkheid over de bijdrage die ze ontvangen. Het grootste deel van de kosten voor gemeenten komt echter pas later. Om die reden volgt de uiteindelijke overboeking van de middelen van de Rijksbegroting naar die van gemeenten in 2026 en 2027. Maar de afspraken gaan we dus wel dit jaar aangeven.

We gaan dus gewoon door, maar er zit wel af en toe verschil in het moment van betalen, het hoe dan, hoeveel dan en waarvoor dan. Bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls, de WBI, boekten we over als een soort voorschot. Later werd er dan gekeken of het ook daadwerkelijk gebeurd was zoals afgesproken. Maar de Realisatiestimulans, de bouwbonus, boeken we over op het moment van start bouw, om het maar eens even simpel te zeggen.

De heer De Groot vroeg zich in zijn inbreng af of er eigenlijk wel wat gebeurt. Ik formuleer het even kort door de bocht en dat heeft een reden. Gisteren was ik de hele dag op PROVADA. Wat een geweldige beurs. Echt, voorzitter, bruisend van energie, kansen, mensen die bouwen. Echt fantastisch. Kijk alleen al even naar de afgelopen week. The Grace, hier in Den Haag: 1.300 appartementen, start bouw vorige week. De Suikerzijde, Groningen: 5.000 woningen, start bouw vorige week. Een grote locatie van 11.000. Gisteren op PROVADA heb ik afspraken gemaakt en zelfs medeondertekend met Bas van der Pol, wethouder Tilburg, over het Marktkwartier met 780 woningen, uit mijn hoofd gezegd. Er gebeurt dus echt ongelooflijk veel.

De heer De Groot vroeg hoe het precies zit met de woningen in Rijnenburg. Heeft de minister afspraken gemaakt om eerder te gaan bouwen dan 2035; er is immers al 600 miljoen toegezegd? Die 600 miljoen is tijdens het BO MIRT in '22 toegezegd voor 25.500 woningen tot en met 2030, met een uitzicht op tussen de 22.500 en 25.000 woningen in Rijnenburg en 15.000 tot 26.000 woningen in de A12-zone. Deze zijn afhankelijk van de Merwedelijn. Het voornemen is om daarover een besluit te nemen in het BO MIRT van 2025. De bouwproductie tot en met 2030 ligt op schema; start bouw Merwedekanaalzone deelgebied 5 met 6.000 woningen eind mei. Samen met wethouder Eerenberg heb daar fietsend de eerste verdieplingsplaat op zijn plek gezet. Ik zie u kijken, mevrouw Beckerman: hè, wat? Maar het was fantastisch. Door het fietsen ontstond er energie waardoor de verdieplingsplaat op z'n plek kwam. Dit betreft de start van de bouw van 6.000 woningen.

Op de Woontop is het Akkoord van Rijnenburg gesloten. Een consortia van grondeigenaren zegde op PROVADA 200 miljoen toe voor de Merwedelijn. Hiervoor geldt dat we de komende jaren wel iets te doen hebben met elkaar, zoals al staat aangegeven in de brief van de staatssecretaris van IenW van 31 maart jongstleden over de Lelylijn en de Nedersaksenlijn. Bij deze brief zat een bijlage, twee A4'tjes, over de ontwikkelingsstrategie grootschalige infrastructuur en woningbouw. Mij is wel gebleken

dat als je toegroeit naar 20 miljoen mensen in Nederland — als we niet iets doen aan migratie groeien we toe naar 22 miljoen mensen — je ook na zult moeten denken over waar die mensen komen te wonen en hoe die mensen zich verplaatsen. Er wordt nu gewerkt aan de ontwikkelingsstrategie, zodat inzichtelijk wordt welke locaties het betreft en hoeveel geld je nodig hebt voor het ontsluiten van dat soort gebieden. Dat komt ook naar u toe, want ik maak me wel een beetje zorgen of het op de huidige manier wel op tijd klaar is.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vraag van NSC of ik de zienswijze deel dat het investeringskader voor woningbouw is komen te vervallen en er daardoor striktere begrotingsregels voor VRO gelden. Er is geen investeringskader voor woningbouw geweest dat is komen te vervallen. Wel was er bij vorige kabinetten de afspraak dat voor een aantal financiële woningbouwregelingen een 100% eindejaarsmarge gold. Die is vervallen. In de begroting wordt zo realistisch mogelijk geraamd welke kosten er binnen een jaar gemaakt kunnen worden. Dat heeft geleid tot die kasschuiven naar verdere jaren. Ook nu geldt dat het kabinet jaarlijks bij de voorjaarsbesluitvorming beziet of aanpassingen in het kasritme noodzakelijk zijn. Tegelijkertijd is er ook echt op korte en middellange termijn meer en structureel geld nodig voor de ontsluiting van woningbouw om de productie op gang te houden. Als mevrouw Welzijn dat anders wil, zal er uiteindelijk — denk aan het Klimaatfonds en het Mobiliteitsfonds — een woningbouwfonds ingericht moeten worden. Maar dat lijkt me echt iets voor een volgend kabinet.

De vraag van mevrouw Welzijn over de ambtelijke capaciteit heb ik al beantwoord in reactie op een interruptie van haar.

De volgende vraag die ik hier voor mij heb, heb ik al beantwoord onder verwijzing naar de two-pager.

Mevrouw Welzijn vroeg mij nog hoe het zit met stikstof. Ik ben elke keer weer verbaasd als ik mensen hoor zeggen dat er een stikstofslot geldt voor de woningbouw. Dat is gewoon niet zo. Tot de uitspraak van 18 december van de Raad van State en die van 22 januari van de rechtbank was er eigenlijk op de meeste locaties geen probleem. Door de vergaande afspraken is er wel een probleem ontstaan, maar door het verhogen van de rekenkundige ondergrens, zoals aangekondigd door mijn collega van LVVN, mevrouw Wiersma, zijn ongeveer negen op de tien woningbouwlocaties van de haak af. Daarmee is het probleem in ieder geval veel, veel en veel kleiner geworden voor het onderdeel woningbouw.

Mevrouw Welzijn vroeg mij ook nog hoe ik aankijk tegen ADC-toetsen. De ADC-toets is complex; dat weten we allemaal. Het vergt langduriger commitment van alle betrokken partijen. De compensatie van natuurgebieden moet op voldoende niveau zijn voor door het project veroorzaakte natuurverslechtering. Ik lees dit voor, voorzitter, maar dit is allemaal gedacht binnen het bestaande systeem. Precies dát systeem, het stikstofbeleid en de wetgeving, moet juist aangepakt worden om uit deze modellenwerkelijkheid te komen met elkaar.

Hoe ga ik zorgen voor betaalbare koopwoningen? Zonder een dergelijke vraag van de

heer De Groot van de VVD in een commissievergadering is het geen goed debat geweest wat mij betreft. Het is waar: er is wel een grote fixatie geweest op huur de afgelopen jaren. Dat terwijl uit behoefteonderzoeken gewoon blijkt dat mensen eigenlijk liever willen kopen. Veel meer mensen willen liever kopen dan huren. Ik denk dat het ook heel belangrijk is om dat tussen de oren te krijgen van alle mensen die de besluiten hierover nemen. Twee derde betaalbaar bouwen gaat dus niet alleen over huur, maar ook over koop. Veel gemeenten nemen extra maatregelen, waardoor het mogelijk wordt om woningen te bouwen voor een lagere prijs die financieel haalbaar is. Denk aan een lagere grondprijs, inzet van modulaire industriële bouw, een lokale koopstartersregeling en ons eigen Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, waaraan ook door de heer De Groot werd gerefereerd. Ik regel in het Besluit regie, dat onder de Wet regie volkshuisvesting zit, dat die gebouwde betaalbare koopwoningen gedurende een bepaalde termijn in stand moeten worden gehouden als betaalbare koopwoning: betaalbaar bouwen én betaalbaar houden.

Voorzitter. De volgende vraag is van mevrouw Welzijn van de fractie van NSC. Zij vraagt of ik bereid ben om op de begroting verplichte indicatoren te zetten per woningbouwinstrument, zoals: hoeveel verwacht je ermee te bouwen en wat is het aandeel van de betaalbare woningen? De verschillende instrumenten hebben op verschillende momenten in een bouwproces een bijdrage. Op het moment dat er een bijdrage is beschikt, wordt de Tweede Kamer geïnformeerd over de aantallen woningen waaraan een bijdrage wordt geleverd. Jaarlijks, afgelopen keer december vorig jaar, informeer ik de Kamer over de voortgang van al deze regelingen. Wanneer deze woningen worden opgeleverd, is afhankelijk van het vergunningsproces en het bouwproces. Het is dus gewoon niet zo eenvoudig om deze inherent ongelijksoortige informatie vooraf eenvoudig en eenduidig te verbinden aan een aantal woningen per jaarschijf. Ik hoop dat u dat ook zo ziet en dat u met mij vasthoudt aan een verantwoording op het moment van beschikken. Daarbij houd ik uiteraard de voortgang van projecten in de gaten en volg ik de jaarlijkse nieuwbouwproductie om het kabinetsdoel van 100.000 woningen per jaar te monitoren. Daar gaat het immers uiteindelijk om: halen we die productie?

Voorzitter. Dan kom ik bij het blokje wonen.

De voorzitter:

Dat is een nieuw blokje.

Minister Keijzer:

Ik dacht dat ik een interruptie zag.

De voorzitter:

Jazeker, we gaan een aantal interrupties doen.

Minister Keijzer:

Oké, prima.

De voorzitter:

Er zijn een aantal interrupties, waaronder ook een van uw voorzitter, maar die gaat heel

netjes als laatste in de rij. Ik ga eerst naar mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb de minister over de indicatoren horen zeggen dat het lastig is om aan te geven hoe effectief een bepaalde maatregel op zichzelf is en wat de bijdrage van die maatregel is geweest aan de totale woningbouwproductie. Juist daarom stel ik deze vraag. Ik heb een familielid met een tas vol medicijnen die hij iedere keer ophaalt. Hij kan met geen enkel medicijn stoppen, want de arts weet niet welk medicijn welk effect heeft in het lichaam. Dat geldt ook voor dit soort pakketmaatregelen. Als je niet weet wat het effect is van een maatregel, dan is het ook lastig om daar eventueel mee te stoppen, omdat je niet kunt constateren of die al dan niet effectief is. Een antwoord kan ook zijn dat een combinatie van maatregelen tot een bepaald effect leidt. Als u mij vraagt om die vraag in te trekken omdat het moeilijk is, dan denk ik: voor moeilijk werk worden wij hier betaald. Ik zou de minister juist willen uitnodigen en uitdagen om toch een poging te doen ervoor te zorgen dat we zicht gaan krijgen op de effectiviteit van maatregelen, desnoods in combinatie.

Minister **Keijzer**:

De wedervraag is dan wel: wat wil mevrouw Welzijn daarmee bereiken? We kunnen alles proberen inzichtelijk te maken, maar met welk doel? Het doel is, als ik haar zo beluister, te weten te komen of maatregel a effectief is in het behalen van het doel dat die maatregel wil bereiken. Eind vorig jaar heb ik nog een voortgangsbrief over alle regelingen aan de Kamer doen toekomen. Daar kunt u dat ook in lezen.

Ik ben altijd bereid om te kijken of het beter kan, maar het maakt nogal verschil over welke regeling je het hebt. Het doel verschilt ook, evenals het moment van het bereiken van dat doel. Dat is hier het lastige van. Misschien is het goed dat wij eens met z'n tweeën rustig gaan zitten met die rapportage van december vorig jaar en kijken wat daarin naar de smaak van mevrouw Welzijn ontbreekt. Mijn doel, mijn überdoel, is boven alles het bereiken van die 100.000 woningen per jaar. Dat is wat we moeten bereiken. Daar doen we het voor.

Dit jaar zagen we een stijgende lijn daarin: 88.000 woningen. We moeten goed in de gaten houden dat we dat blijven bereiken. Begin dit jaar zijn iets minder vergunningen verleend dan het jaar daarvoor, maar de vraag is of dat doorzet. Zeker met het verhogen van de rekenkundige ondergrens komt daar weer lucht in en kan er weer vergund worden. Mijn aanbod aan mevrouw Welzijn is dus: laten we met die brief uit december 2024 rond de tafel gaan zitten en kijken wat zij daar nog in mist. Ik ben een beetje huiverig om ambtenaren aan het genereren van data te zetten, omdat ik liever heb dat zij zich bezighouden met bouwvergunningen en bestemmingsplannen.

De **voorzitter**:

Afdoende? Dan ga ik naar de heer De Hoop, GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Ik zou toch even willen terugkomen op het punt van de stikstof, want ik hoorde de minister wederom aangeven — dat heb ik haar vaker horen zeggen — dat zij ervan overtuigd is dat stikstof geen problemen oplevert voor de woningbouw. Ik denk daar toch

echt anders over, niet zozeer omdat ik daar zelf ideologisch anders naar kijk, maar omdat de brancheorganisaties hier zelf ook heel kritisch over zijn. Arno Visser heeft meermaals gezegd dat het heel veel woningbouwprojecten zou kunnen raken. Hij had het zelfs over 244.000 woningen. Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft het over 90.000 woningen tot en met 2030. De provincie Gelderland heeft nu 20.000 woningen rondom natuurgebieden die misschien niet gebouwd kunnen worden. In Brabant, Deurne, kunnen 8.500 woningen rondom natuurgebieden misschien niet meer gebouwd worden door stikstof. Ik snap dus niet dat de minister daar zo stellig over is. Ik zou graag toch een reflectie willen op de signalen vanuit de brancheorganisaties en verschillende lokale overheden.

Minister Keijzer:

Met de heer Visser van Bouwend Nederland heb ik hier ook al eens een keer over gesproken. Ik heb ook uiteengezet waarom ik daar anders naar kijk. Het EIB heeft trouwens ook aangegeven dat de rekenkundige ondergrens een oplossing gaat geven op de meeste locaties. De rekenkundige ondergrens is een knop in een computerprogramma, even plat gezegd. Vergeef mij; het is ingewikkelder dan dat, maar dat is wel waar het op neerkomt. Als je heel dicht op een stikstofgevoelig natuurgebied bouwt waar het er slecht voor staat en waar beheermaatregelen niet tot een oplossing kunnen komen, kan het daar wél een probleem zijn; daar vinden we elkaar. Maar ook daarvoor geldt: wat is nou eigenlijk de echte reden waarom het misgaat? Ik hou voorlopig toch maar vol wat ik afgelopen maandag op de radio ook tegen de heer Kockelmann gezegd heb. Hoe kan het nou dat Noordrijn-Westfalen, een deelstaat in Duitsland aan de Nederlandse grens, ongeveer net zo groot als Nederland, met ongeveer dezelfde hoeveelheid inwoners, een vergelijkbare agrarische sector en natuurgebieden met dieprode KDW's, toch niet het probleem heeft dat wij hebben? Dan doen wij dus iets fout in ons systeem. Mijn collega's Femke Wiersma en Jean Rummenie, bewindspersonen op LNVN, zijn hard bezig om Nederland van het stikstofslot te krijgen. Ik ben trots op hoe ze dat doen.

Voorzitter. Ik ga dan ... O, nee.

De voorzitter:

Nee, u gaat nog niet verder, want u heeft nog een interruptie van de heer De Hoop en ik heb ook nog een interruptie namens de VVD voor u. Meneer De Hoop, gaat uw gang.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik vind het toch wel een beetje wensdenken van de minister. We zien niet alleen dit soort signalen, maar we zien ook dat provincies en gemeenten die woningbouwplannen aan het maken zijn, die plannen nu ook nog eens on hold zetten omdat er heel veel onduidelijkheid is over het stikstofbeleid. Ik weet dat de minister die lagere ondergrens et cetera wil, maar dat kan alleen maar als je ook durft in te grijpen in de landbouw en de stikstofuitstoot. Dan vind ik het ingewikkeld dat nota bene haar collega-bewindspersonen van haar eigen partij — de minister zegt er trots op te zijn — hier toch wel heel erg lang over doen. Ik verwacht van deze minister juist op het woondossier inzet, want ... Laat ik het zo zeggen: de minister schetst weleens dat je niet tegen migratie op zou kunnen bouwen. Nou, ik ben ervan overtuigd dat het stikstofprobleem een veel groter probleem is als je voldoende woningbouw wil hebben. Ik verwacht daar toch iets extra's van deze

minister. Ik hoop dat zij het met mij eens is dat als we hier niet ook ingrijpen, dus niet alleen op de ondergrens, we echt een groot probleem hebben wat de woningbouw betreft.

De voorzitter:

De minister, een korte reactie.

Minister Keijzer:

Er is gisteren een uren durend debat geweest over stikstof. Mijn collega's Rummenie en Wiersma, de bewindspersonen van het ministerie van LNV, zijn daarmee bezig. De rekenkundige ondergrens wordt verhoogd. Dat gaat voor heel veel woningbouwprojecten voor oplossingen zorgen. Voor de rest is er eind april een brief verstuurd met daarin allerlei voorstellen om dit vlot te trekken. Ik zou tegen iedereen willen zeggen: denk nou eens buiten het bestaande systeem. Binnen het bestaande systeem is Nederland volledig vastgelopen, en dat wordt niet beter. Het ergst van dat alles is nog, zeg ik ook tegen de heer De Hoop, dat de natuur er niet beter van wordt. Dat is nog het ergst van alles. Want als dat nou het geval was geweest, dan zou je zeggen: nou ja, het heeft een doel gediend. Maar dat doet het ook niet. Dat is waarom we echt naar een ander systeem toe moeten, naar een ander juridisch systeem, een andere manier van omgaan met een natuurgebied, een andere manier van beheer. En ja, dan zijn er gebieden in Nederland waarin ook maatregelen moeten worden genomen die soms pijnlijk zijn. Maar laten we dit allemaal doen en niet binnen het bestaande systeem blijven denken, want dan komt Nederland niet van het slot.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik zou graag ook een interruptie willen plegen, dus ik draag het voorzitterschap even over aan de heer De Hoop.

Voorzitter: De Hoop

De voorzitter:

Het woord is aan de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil toch nog even een vraag aan de minister stellen over de woningbouw rondom Utrecht. De minister geeft allemaal voorbeelden en dat is heel erg mooi, dat er flink wordt gebouwd in Nederland op heel veel plekken. Dat moet ook, want de bouwproductie ligt nu zo rond de 75.000 woningen. Het is dus maar goed ook dat er doorgebouwd wordt. Dat zien we ook als VVD, dat dat gedaan wordt. Maar mijn vraag ging natuurlijk heel specifiek over de Utrechtse situatie. De minister heeft heel veel informatie gegeven die ik ken. De minister heeft ook informatie gegeven over dat bereikbaarheid belangrijk is. Dat vindt de VVD ook. Maar mijn vraag ging er specifiek over — die heeft de minister nog niet beantwoord — dat er vooral nu in de Merwedekanaalzone wordt gebouwd, veel appartementen, veel sociale huur, en dat we Rijnenburg en misschien ook de A12-zone keihard nodig hebben om ook die grondgebonden woningen, die eengezinswoningen, die koopwoningen te bouwen die we daar heel hard nodig hebben en dat dat dus nog weleens tien jaar op zich kan laten wachten. En dat is niet de versnellingsaanpak. Dus nu is er geen zicht op dat er daar

voor 2035 gebouwd gaat worden. Dat duurt gewoon nog veel te lang. Daar ging mijn vraag over.

Minister **Keijzer**:

En toch haalt Utrecht tot nu toe de bouwproductie tot en met 2030. Dus dat wat geprognoseerd is, wordt gewoon gerealiseerd. De woningen in Rijnenburg en de A12-zone zijn afhankelijk van de komst van de Merwedelijn. Je kan nou eenmaal niet tienduizenden woningen toevoegen zonder na te denken over ontsluiting. Dat is ook waarom ik in de ministerraad eind december samen met de collega's van IenW dat onderzoek naar de ontwikkelingsstrategie grootschalige infrastructuur en woningbouw heb weten te starten. Voor de A12-zone specifiek zijn er een aantal bedrijfsverplaatsingen nodig. Nou, we weten allemaal hoe ingewikkeld dat is. Daar wordt aan gewerkt en de woningen die daar gepland zijn, zijn voor na 2030. Dus we komen op stoom, er wordt gerealiseerd. Er gaat elke week zo'n beetje ergens een paal in de grond. Het aantal uitnodigingen aan mij om eerste palen te slaan, knoppen in te drukken, verdieplingsplaten op hun plek te fietsen is veel meer dan ik fysiek aankan. Dus er wordt echt toegevoegd in Nederland, maar we weten ook allemaal dat er nu woningen nodig zijn, na 2030 en na 2035. Dus het is echt heel goed — dat zijn alle gemeentes nu ook aan het doen — om na te denken over de productie tot 2035, om ervoor te zorgen dat het echt voor elkaar gaat komen.

De **voorzitter**:

Ik kijk of de heer De Groot een vervolgvraag heeft. Dat is het geval.

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

Ik zou de minister graag willen zeggen: blijf gewoon in het land rondreizen om die knoppen in de duwen. Dat is heel erg goed. De VVD dient echter al drie jaar moties in over Rijnenburg. Wat ik een beetje voorzie — daar gaat mijn vraag natuurlijk over — is dat het een spel wordt van of er voldoende geld komt voor de Merwedelijn. Wanneer gaat de start — dat is belangrijk en dat is echt een heel expliciete vraag aan de minister — plaatsvinden van de voorbereidingen van de woningbouw in Rijnenburg? Want mijn grootste angst is dat dat pas 2035 gaat gebeuren, dus dat we dan pas in 2040 of 2045 daar woningen bouwen. En laten we het alleen afhangen van de Merwedelijn? Ik bedoel, we kunnen ook kijken naar ontsluiting via de weg. Die Merwedelijn komt er uiteindelijk wel, als daar 25.000 woningen komen. Het is volgens mij een integraal plan, maar er moeten best nog veel bestuurlijke hobbels genomen worden en dat vertraagt alleen maar die woningbouw.

De **voorzitter**:

Uw vraag is duidelijk.

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

Daar gaat het punt over.

Minister **Keijzer**:

Eens. Tegelijkertijd is Rijnenburg heel lang een lokale politieke discussie geweest, over of men het wel wilde. Nou, dat ei is gelegd. De handtekeningen zijn gezet onder de planvorming. Maar dat wat geldt voor de Merwedelijn, geldt voor veel meer

woningbouwlocaties in Nederland: de IJ-verbinding Almere, het doortrekken van de Noord-Zuidlijn naar Hoofddorp, de Oude Lijn Leiden. Zo zijn er nog veel meer plekken in Nederland waar je als je die tienduizenden woningen wilt toevoegen, moet nadenken over ontsluiting. Daar ligt echt een mooi vraagstuk voor het volgende kabinet en voor de kabinetsonderhandelingen die gevoerd moeten gaan worden. Het is echt een illusie te denken dat dat zonder extra geld kan, want dan ga je het niet vlot trekken. Je hebt gewoon ontsluiting, verkeer, infrastructuur, parkeren nodig om uiteindelijk dit soort aantallen woningen toe te voegen.

De voorzitter:

U heeft nog een vervolgvraag van de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank aan de minister voor de beantwoording. Ik heb nog een kleine toevoeging. De minister zegt dat de handtekeningen zijn gezet. Maar we moeten wel realistisch zijn: de handtekening van Utrecht staat om na 2035 in Rijnenburg te bouwen. Ik blijf het hier maar gewoon herhalen; het is belangrijk om het te benoemen. Ik ben het met de minister eens dat er nu heel veel plekken zijn aangewezen waar snel gebouwd gaat worden. Maar Utrecht zegt: we gaan bouwen, maar dat doen we pas na 2035. We proberen net al die procedures te verkorten van zeven tot tien jaar naar veel korter. Dan past dat misschien wel in dat beeld, maar de VVD zou graag zien dat er eerder gestart wordt met de woningbouw.

Minister Keijzer:

Nu lijkt het net alsof er in Utrecht niks gebeurt. In Merwedekanaalzone komen 5.000 of 6.000 woningen. Die worden gewoon gerealiseerd. Er wordt gewoon begonnen, er wordt gebouwd, er wordt toegevoegd. In het verlengde daarvan zit die hele ontwikkeling van Rijnenburg. Dus ja, in de tijd gaat het elkaar ook opvolgen. Dat is goed. Volgens mij was mijn eerste werkbezoek in Deventer, en het tweede in Rijnenburg. Daar ging toen de kogel door de kerk. Het verdient ook echt een compliment dat ze daar uiteindelijk het besluit hebben genomen om dit te gaan doen. Nu zijn ze op volle kracht bezig. Mijn complimenten voor de voortvarende manier waarop wethouder Eerenberg elke keer weer stappen zet om dit verder te brengen. Na Merwedekanaalzone — ik zie de maquette zo voor me — gaat het zo, hup, richting Rijnenburg, maar je hebt dus wel geld nodig om de ontsluiting te regelen.

De voorzitter:

Ik geef het voorzitterschap terug aan de heer De Groot.

Voorzitter: Peter de Groot

De voorzitter:

Dank u wel. De minister gaat door naar het volgende blokje.

Minister Keijzer:

Voorzitter. De Huurcommissie. Wil de minister gaan verkennen of er bij de Huurcommissie een nieuwe adviestaak belegd kan worden? De Huurcommissie is een geschillenbeslechter, en heeft daardoor veel ervaring binnen het domein van het

huurbeleid. Er is zeer nauw contact over het beleid dat we maken, ook om te zorgen dat de informatie uit de praktijk bij mij terechtkomt. Dat uit zich in zowel informele als formele adviezen, bijvoorbeeld in de vorm van uitvoeringstoetsen, wanneer we iets willen veranderen dat de desbetreffende commissie raakt. Wat mevrouw Welzijn vraagt, gebeurt in de praktijk al. Ik zou wel voorzichtig zijn met het erbij geven van nog een andere adviestaak. We moeten oppassen dat een extra adviestaak niet door de hoofdfunctie, die de Huurcommissie voortreffelijk invult, heen fietst.

Meneer De Hoop vroeg mij hoe ik het vertrouwen van de corporatiesector na de huurbevriezing ga herstellen. Ik ben vanaf het begin in gesprek gebleven met de sector. Die heeft ook aangegeven heel blij te zijn met het besluit dat ik heb genomen, en die gaat verder met de uitvoering van de nationale prestatieafspraken. We gaan dus gewoon door met het zorgen voor sociale huurwoningen. Als de Europese Commissie straks een besluit neemt, gaan we ook door met het voordelig bouwen van middenhuurwoningen.

Voorzitter. Dan acht ik alle vragen over de huurbevriezing te hebben beantwoord.

Dan heb ik hier nog een vraag over een vermogenstoets voor de sociale huur, in verband met scheefwonen. Dit is eigenlijk geen scheefwonen. Dit gaat over de vraag of mensen met dermate grote vermogens in aanmerking komen voor sociale huur. De gedachte daarachter is dat als je veel geld hebt, je niet in een sociale huurwoning hoeft te wonen. Dat vind ik ook, maar het is de vraag of het invoeren van een vermogenstoets de oplossing is. Uit eerder onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens met een vermogen van meer dan €100.000 beperkt is. Er wonen 2,2 miljoen mensen in een sociale huurwoning. Daarvan hebben een kleine 80.000 huishoudens een vermogen boven een ton. Het invoeren van zo'n toets is makkelijk gezegd, maar ingewikkeld gedaan. Er is regelgeving. Hoe ga je dat toetsen? Wie gaat dat toetsen? Denk ook aan ICT. En het doet ook geen recht aan individuele situaties. Om maar een voorbeeld te noemen: wat doe je als iemand een huis erft aan de andere kant van het land? Daar waar wordt scheefgewoond omdat het inkomen van mensen is gegroeid, kunnen corporaties wel een inkomensafhankelijke huurverhoging geven, maar dat is geen wettelijke plicht.

Mevrouw Welzijn vroeg aan mij om te rapporteren over de investeringscapaciteit van corporaties. Op grond van de Woningwet moet elk jaar voor 1 juli de indicatieve bestedingsruimte van corporaties worden gepubliceerd en naar de Kamer gezonden. Daaruit komt een beeld naar voren van de totale omvang van die investeringscapaciteit. In het najaar worden berekeningen gemaakt op de opgaven in de Nationale Prestatieafspraken. Ook daarover informeer ik de Kamer. Een extra rapportage heeft volgens mij geen toegevoegde waarde, omdat dit dus al gebeurt en in de tussentijd geen nieuwe gegevens beschikbaar zijn waardoor nieuwe berekeningen kunnen worden gemaakt.

Voorzitter. Dan nog de vraag van de heer De Groot van de fractie van de VVD hoe het staat met het uitvoeren van de motie over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Zoals ik al eerder heb laten weten, heeft de focus de afgelopen tijd gelegen op het live laten gaan van dat fonds. Succesvol: het is live. Volgende week

dinsdag ben ik zelf aanwezig bij de formele opening daarvan in Amersfoort. Ondertussen worden gesprekken gepland met mogelijk geïnteresseerde financiële partijen en de uitvoerders om het fonds uit te breiden met private financiering, zodat meer mensen er gebruik van kunnen maken.

Tot slot de Wet betaalbare huur. De ondertoon van de vragen daarover liep uiteen. De een vond het namelijk fantastisch en de ander zei: stop er maar mee. Op 10 april heb ik een kamer aan uw br... Heb ik een kamer aan uw brief gestuurd? Doet u dat ook weleens? Ik heb een brief aan uw Kamer verstuurd. De heer De Hoop zegt: er zijn mensen die dat willen, een kamer aan een brief sturen. Ik heb dus een brief aan de Kamer gestuurd waarin ik zelf aangekondigd heb aanpassingen in de Wet betaalbare huur te doen. Het is goed om te benadrukken dat aanpassingen die ik doorvoer alleen voor nieuwe contracten gelden; je grijpt niet in in een bestaande situatie. De reden waarom ik dat doe, is omdat investeerders hun woningen verkopen. Op het moment dat iemand de huur opzegt of een huurcontract afloopt, worden die woningen verkocht en verdwijnen ze uit de huursector. Dat was nou net de bedoeling van de Wet betaalbare huur: voldoende betaalbare huurwoningen.

Ik ga door met het pakket van 10 april: een zwaardere waardering voor kleinere rijksmonumenten, schrappen van minpunten voor ontbrekende buitenruimte, tijdelijke contracten mogelijk maken voor alle studenten, dus niet alleen degenen die in een andere woonplaats terechtkomen, en een zwaardere waardering van de WOZ-waarde. Dit laatste doe ik trouwens ook met inachtneming van de huurbescherming, want ik wil niet dat ze door een hogere WOZ-waarde uit de bescherming lopen. Dan weet ik namelijk al wat er gebeurt, gezien de huidige woningnood. Dat delen we met elkaar: geen exorbitante huren of huurstijgingen. Daar ga ik dus mee verder. De afspraken uit de Voorjaarsnota betrek ik daarbij. Ik zal dus komen met een hoger percentage in de uitwerking van de WOZ-waarde. Ik ben aan het kijken wat ik op korte termijn kan doen met de andere twee onderdelen uit de Voorjaarsnota, maar die zijn nou net even een tandje ingewikkelder. Maar ik ben echt vast voornemens om te proberen de uitpondgolf te stoppen. Het streven is 1 januari wat betreft de brief van 10 april.

Dan kom ik bij overig. Voorzitter, overig!

De voorzitter:

Gaat u met gezwinde spoed verder, alstublieft.

Minister Keijzer:

Ja, ik ga zeker verder. Aanstaande vrijdag, of maandag, wil ik de Kamer informeren wat ik ga doen met de planbatenheffing of een ander systeem, zodat uw Kamer conform afspraak nog een technische briefing en een debat kan houden. Het is allemaal wat later geworden dan gedacht, maar het was ingewikkeld. Ja, twee weken nog! Een beetje doorwerken, zeg ik, voorzitter. Tenzij u natuurlijk het idee dat ik samen met de ambtelijke ondersteuning bedacht heb gewoon fantastisch vindt, maar dat ga ik vast meemaken.

Een landelijke integrale grondbank, waarover de heer Gabriëls van de fractie-GroenLinks-PvdA een motie heeft ingediend, vergt meer tijd. Een landelijke integrale

grondbank kan meerdere opgaven, belangen en partijen bedienen en kan gepaard gaan met grote investeringen, maar ook bijbehorende risico's. Daarom is die complex en vraagt die om wat meer voorzichtigheid en doordenken. Eind van het jaar wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang.

De fractie van BBB vroeg nog naar de aankoop van agrarische compensatiegronden. 10 miljoen extra is gesignaleerd. Als je dat afzet tegen de hoeveelheid gronden, is het beperkt, ondanks de eenmalige ophoging met 10 miljoen. Het Rijksvastgoedbedrijf koopt vooralsnog niet op de vrije markt en treedt dus ook niet in concurrentie. Ten derde is de aankoop van gronden en de terugkoop van erfpachtrechten juist bedoeld om agrariërs te helpen die moeten wijken omdat er op hun huidige locatie een nieuwe functie moet komen. Ik zorg er dus juist voor met deze aankopen dat zij elders een nieuw bedrijf kunnen starten om te blijven zorgen voor onze voedselzekerheid.

De fractie van de BBB vroeg ook naar de Regio Deals. Aan het begin van de tranches vier, vijf en zes was er maar liefst 900 miljoen beschikbaar. Door de indexatie is dit bedrag opgelopen naar 913 miljoen. Dit extra geld is via specifieke uitkeringen overgemaakt aan de regio's. De zesde tranche wordt dit jaar en volgend jaar overgemaakt. Deze deals hebben prachtige resultaten neergezet voor inwoners en ondernemers, zoals de IT Hub in Hogeveen, het Grensland College in Winterswijk en energievoaches in Oost-Groningen. In de tweede helft van dit jaar krijgt uw Kamer weer de jaarlijkse voortgangsrapportage over de lopende Regio Deals.

Tot slot, voordat ik de twee amendementen beoordeel, kom ik nog op de vraag van mevrouw Welzijn over verduurzaming. Zij zei: het mag geen voorrecht zijn voor wie het al breed heeft; bereiken we ook de mensen voor wie we gezegd hebben het beleid te willen maken? Het bereiken van alle doelgroepen bij het verlagen van de energierekening door verduurzaming is belangrijk. Een belangrijke stap is het verduurzamen van huurwoningen. Zeker in de sociale huurwoningen zitten de mensen met lagere inkomens. Ik doe dit door het uitfaseren van slechte labels in de huursector en het betrekken van energielabels in het woningwaarderingssysteem. Daarbij knik ik even naar meneer De Hoop. Met de lokale aanpak door gemeentes met 1,6 miljard euro helpen we bovendien de eigenaren van koopwoningen die het het meest nodig hebben. Dat je in een koopwoning zit, wil namelijk niet meteen zeggen dat je rijk bent. Dit wordt aangevuld met goedkope financiering via het Warmtefonds en subsidies van het Rijk. Bij de regeling voor de koopsector monitoren we welke groepen mensen bereikt worden, ook in termen van inkomens. Ook in de huursector wordt dit goed in de gaten gehouden.

Ik heb dan twee of drie amendementen. Het zijn er drie. Nee, het zijn er twee. Of toch drie: die op stukken nrs. 8, 9 en 10. Nee, het laatste amendement heet "NSC 01". Ik ga gewoon even kijken, want ik denk dat het dezelfde amendementen zijn. Nee, het zijn toch andere. Maar een van de amendementen heet "NSC 01", want dat is nog niet genummerd. Wellicht wordt dat nummer 10, maar dat gaan we meemaken. Misschien weet de griffie dat.

Voorzitter. Eerst het amendement van het lid Welzijn om de ADC-toets jaarlijks met 5 miljoen aan te vullen. Ik heb iets gezegd over de ADC-toets. Dit amendement wil dus 5 miljoen voor natuurherstel vrijmaken. De dekking hiervoor wordt gevonden ten laste van

de niet-juridisch verplichte uitgaven binnen artikel 1. Er is geen vrije ruimte op dit artikel, dus daarmee is de dekking ondeugdelijk. Het voorstel is om middelen te reserveren om natuurcompensatie aan te kunnen leggen. Hoewel dit perspectief kan bieden aan projecten die vastlopen op stikstof, is de ADC-toets voor woningbouw complex. Daarom kiezen we ervoor om de rekenkundige ondergrens te verhogen. Compensatie gebeurt trouwens niet zelden voor het uitbreiden van natuurgebied. Je kunt je afvragen of je het probleem daar niet groter mee maakt. Maar ik ontraad dus dit amendement.

Dan heb ik hier het amendement op stuk nr. 9 van de leden Tony van Dijck en Mooiman.

De **voorzitter**:

Ik doe even een registratie: het amendement op stuk nr. 8 is ontraden.

Minister **Keijzer**:

Ja.

Dan het amendement op stuk nr. 9 van Tony van Dijck en Mooiman. Zij willen vrijgevalle middelen die bestemd waren voor woningcorporaties ter compensatie van de gedeelde huurbevrozing gebruiken voor extra geld in de boodschappenbonus. Dit amendement ontraad ik ook. Zoals de minister van Financiën gisteren heeft toegelicht, is het zeer de vraag of die middelen — die bestemd waren voor woningcorporaties ter compensatie van de gedeelde huurinkomsten als gevolg van de huurbevrozing — beschikbaar zijn, omdat je ook een gat van 492 miljoen in de begroting schiet. Om dan extra geld in de huurtoeslag te stoppen dat er eigenlijk niet is, maakt de dekking ondeugdelijk.

Dan heb ik nog een amendement waarvan mijn kopie nog geen nummer heeft, maar het wil 5 miljoen extra voor het opstarten van het huurregister. Dat is het amendement op stuk nr. 7, hoor ik. In de Voorjaarsnota hebben we 4 miljoen gereserveerd voor het voorbereiden en ontwikkelen van een huurregister. Voor het opstarten hiervan heb ik zelf al geld vrij weten te spelen in de Voorjaarsnota. Ook hiervan is de dekking ondeugdelijk, want er is geen vrije ruimte op dit artikel. Daarom ontraad ik ook dit amendement.

Voorzitter. Als je uiteindelijk een huurregister wilt, zal je daar echt meer geld voor nodig hebben. Dit is dan ook echt aan het volgende kabinet en kan onderdeel worden van komende onderhandelingen.

Voorzitter, dank u.

De **voorzitter**:

Oké. Ik doe even de administratie: de amendementen op de stukken nrs. 7, 8 en 9 zijn ontraden. Dat is de korte samenvatting.

Dan zijn wij aan het einde gekomen van de eerste termijn van de kant van de minister en gaan we door naar de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik kijk of daar behoefte aan is. Dat is het geval.

Dan geef ik het woord als eerste aan de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

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

Voorzitter. Allereerst natuurlijk dank aan de minister en de ondersteuning voor de beantwoording. Wij hopen als fractie echt dat de minister zich bij de augustusbesluitvorming gaat inzetten, zoals ze ook schetste, voor de huurders die nu niet krijgen waar ze op gerekend hadden.

We zijn blij met de toezegging dat de minister ons op korte termijn informeert over de status van de woontopafspraken en dat we nu eindelijk ook een brief zullen krijgen — die toezegging over de planbatenheffing — waar mijn fractie enorm naar uitkijkt, zoals de minister ook weet.

Ik heb nog één motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het onnodig en onwenselijk is de Wet betaalbare huur, die nog geen jaar van kracht is, te wijzigen;

overwegende dat het onverstandig is om nog hogere huren toe te staan en dat aanpassing van de Wet betaalbare huur niet de manier is om de druk op de middenhuur te verlichten;

overwegende dat huurders bescherming verdienen tegen te hoge huren die niet passen bij de kwaliteit van de woning;

verzoekt de regering af te zien van de in de Voorjaarsnota voorgestelde wijzigingen van de Wet betaalbare huur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 10 (36725-XXII).

Dank u wel. Mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ik beperk me tot het indienen van een viertal moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Nederland kampt met een woningtekort en een betaalbaarheidscrisis op de huurmarkt;

constaterende dat woningcorporaties jaarlijks honderden miljoenen euro's aan winstbelasting en ATAD afdragen aan het Rijk — geld dat niet ingezet kan worden voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming;

overwegende dat elke euro aan belastinggeld voor corporaties een euro minder is voor de bouw van woningen;

verzoekt de regering om met Prinsjesdag een plan te presenteren om de winstbelasting en ATAD voor woningcorporaties af te schaffen, zodat zij meer kunnen bouwen, verduurzamen en verbeteren,

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. 11 (36725-XXII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Mijn tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel huurders worden geconfronteerd met forse huurverhogingen, terwijl de koopkracht daalt;

overwegende dat de eerder beloofde verhoging van de huurtoeslag niet doorgaat;

verzoekt de regering om, in overleg met huurdersorganisaties en de Woonbond, met Prinsjesdag een voorstel te doen voor structurele compensatie voor gestegen huur- en woonlasten,

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. 12 (36725-XXII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met ingang van 2026 de huurtoeslag op servicekosten wordt afgeschaft;

overwegende dat dit leidt tot een lastenverzwaring tot wel €48 per maand voor huurders;

overwegende dat het schrappen van deze toeslag veel huurtoeslagontvangers hard raakt, terwijl zij vaak al in financiële kwetsbaarheid verkeren;

verzoekt de regering de bezuiniging op de huurtoeslag voor servicekosten terug te draaien, zodat deze kostenpost weer voor toeslag in aanmerking komt,

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. 13 (36725-XXII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

En de laatste.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de afschaffing van de salderingsregeling huurders met zonnepanelen fors treft;

overwegende dat deze maatregel vooral corporatiehuurders raakt, die eerder juist gestimuleerd werden tot verduurzaming;

verzoekt de regering te onderzoeken hoe deze huurders gecompenseerd kunnen worden, en met Prinsjesdag een voorstel hiertoe te doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 14 (36725-XXII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Al die moties geven de minister in ieder geval nog heel even tijd. Ik wil haar er wel voor bedanken dat de brief over de planbatenheffing overmorgen of maandag komt. Dat is namelijk een belangrijk onderwerp voor mijn partij, dus dat is mooi.

De **voorzitter**:

Ik dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Dank ook aan de minister voor de beantwoording van de vragen en de appreciatie van de amendementen.

Voorzitter. Ik heb het rapport van de Algemene Rekenkamer goed gelezen. Ik haal graag een tweetal dingen uit hetgeen zij aangeven. Ten eerste geven zij aan dat de voortgang van de bouw lastig te volgen is en dat indicatoren kunnen helpen om dit beter navolgbaar te maken. Dat betekent dat ik daarom mijn voorgenomen motie toch zal indienen. Een tweede ding dat de Algemene Rekenkamer aangeeft, is dat er ook sprake is van overschrijdingen, en dat terwijl aan de voorkant, bij de begroting, is aangegeven dat er geen ruimte was voor het budgetrecht van de Kamerleden, omdat eigenlijk alles al zou zijn voorzien. Wij hebben het getoetst bij het Bureau Wetgeving en we hebben het idee dat de dekking die wij aandragen deugdelijk is. Daarom zullen wij onze amendementen behouden. We hopen natuurlijk op de steun van de collega's.

Daarnaast heb ik hier vier moties die ik namens Nieuw Sociaal Contract wil uitspreken. De een ziet het op vermogen. Ik heb het antwoord van de minister goed gehoord. Het is ons erom te doen de excessen eruit te halen. Zo zou deze motie ook gelezen moeten worden.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningzoekenden op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen soms wel vijftien jaar moeten wachten;

constaterende dat bij toewijzing van een sociale huurwoning er sprake is van een inkomenstoets, maar geen vermogenstoets;

overwegende dat er onder de sociale huurders excessen zijn met een groot vermogen zoals het eigendom met verhuur van extra woningen;

overwegende dat met het invoeren van een vermogenstoets excessen onder de huurders aangepakt kunnen worden en sociale huurwoningen naar de woningzoekenden gaan die hierop aangewezen zijn;

verzoekt de regering om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om een vermogenstoets te introduceren bij woningtoewijzing, en dit uiterlijk voor het komende herfstreces terug te koppelen aan de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Welzijn.

Zij krijgt nr. 15 (36725-XXII).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel.

De voorzitter:

Mevrouw Welzijn, u heeft een interruptie van mevrouw Beckerman. Gaat uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Misschien loop ik iets te lang mee, maar ik geloof dat die verkenning een keer eerder is uitgevoerd. Dat was, dacht ik, naar aanleiding van een motie van de heer Koerhuis. Ik weet niet of ik daar correct in ben, maar ik kan me dit debat herinneren. Het klinkt voor velen als een soort open deur of als logisch, maar ik kan me bijvoorbeeld herinneren dat er een gezin was met vier kinderen. Die hadden een erfenis gekregen. Er was een huis. Maar dat ene kind was arm en moest een sociale huurwoning hebben om niet dakloos te geraken. Die andere kinderen moesten haar daardoor dus uitkopen, want op papier had zij dan een vermogen. Dat soort situaties kom je tegen als je het vermogen gaat toetsen. De minister gaf net al aan dat het gaat om een heel beperkte groep. Ik snap dat excessen kunnen worden aangepakt, maar hoe hard wil mevrouw Welzijn die toets dan maken? Want er zitten echt situaties in waarin dit kan leiden tot hele heftige problemen. Stel je voor dat jij het kind bent dat aangewezen is op een sociale huurwoning, maar dat je door bijvoorbeeld een erfenis met drie broers en zussen op papier ergens vermogen hebt waar je niet onderuit kunt, omdat ... Nou ja, u kunt zich voorstellen hoe dat werkt. Hoe hard wil mevrouw Welzijn dit maken? Is dit probleem wel groot genoeg om nu allerlei capaciteit op te zetten? Ik kan me namelijk herinneren dat we al een rondje van dit debat en dit hele onderzoek gedaan hebben.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Op iedere situatie zijn uitzonderingen te bedenken die dan juist weer niet daaronder zouden moeten vallen. Dat realiseer ik mij ook. Het gaat mij dus om de verkenning. Daarom heb ik de motie ook op die manier verwoord: wat is er wél mogelijk? Dus niet "wat is er niet mogelijk?" maar "wat is er wel mogelijk?" Er zijn ook altijd hardheidsclausules in te bouwen om ervoor te zorgen dat je met je hart kijkt naar situaties waarin het onbedoeld verkeerd zou uitpakken. Het gaat ook om de combinatie, dus niet slechts het hebben van vermogen, maar ook het hebben van ander vastgoed

dat tegen commerciële tarieven wordt verhuurd. Daarmee zet je al een filter op het hebben van vermogen. Op die manier zou ik dus toch graag die zoektocht willen entameren om te kijken wat er wél gedaan kan worden om excessen te voorkomen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U vervolgt uw inbreng.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dan heb ik nog een motie namens Nieuw Sociaal Contract over de verduurzamingsmiddelen en daarover rapporteren.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat via de nota van wijziging middelen worden vrijgemaakt voor het Warmtefonds en het waarborgfonds maatschappelijk vastgoed;

overwegende dat deze fondsen bedoeld zijn om sociale rechtvaardigheid en toegankelijkheid in verduurzaming te bevorderen;

verzoekt de regering om bij beide regelingen per 1 januari 2026 jaarlijks aan de Kamer te rapporteren over het bereik onder lagere inkomens, kleine instellingen en coöperaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Welzijn.

Zij krijgt nr. 16 (36725-XXII).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dan heb ik nog een motie, zoals ik net al aangaf, over de realisatie-indicator bij woningbouwinstrumenten.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat budgetten op de begrotingsstaat voor Volkshuisvesting niet duidelijk aantonen wat ze concreet opleveren;

overwegende dat indicatoren aan de instrumenten toevoegen een goed inzicht kan geven in de beoogde doelen behorend bij de budgetten;

overwegende dat behaalde resultaten een goede sturing kunnen opleveren voor de indicatoren van de instrumenten op de volgende begroting;

verzoekt de regering om per woningbouwinstrument, bijvoorbeeld het grootschalige gebiedsbudget of het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, op de begrotingen een verplichte indicator toe te voegen bestaande uit het aantal te realiseren woningen per jaar, de verwachte startbouw en het aandeel in het betaalbare segment,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Welzijn.

Zij krijgt nr. 17 (36725-XXII).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dan de laatste motie namens Nieuw Sociaal Contract. Die gaat over de herintroductie van een investeringskader voor de woningbouw, zoals ik het noem, waarmee middelen die bedoeld zijn voor de woningbouw niet in de jaarcyclus meelopen en met kasschuiven verplaatst moeten worden onder strenge regelgeving, simpelweg zodat ze beschikbaar blijven voor de woningbouw.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de begroting van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 2024 wederom gekenmerkt werd door onderuitputting en kasschuiven, onder andere als gevolg van vertragingen bij woningbouwprojecten;

overwegende dat een investeringskader zekerheid geeft aan medeoverheden en ontwikkelaars over het commitment van het Rijk, doordat het ruimte biedt voor meerjarige verplichtingen, oormerken van middelen en het kunnen opvangen van vertragingen zonder verlies van budgettaire ruimte vanwege jaarlijkse kasdruk en budgettaire plafonds;

verzoekt de regering om, in overleg met de minister van Financiën en de minister van Infrastructuur en Waterstaat, te verkennen op welke wijze een investeringskader voor woningbouw en infrastructuur opnieuw kan worden ingericht, en de Kamer hierover uiterlijk bij de aanbidding van de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het jaar 2026 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Welzijn.

Zij krijgt nr. 18 (36725-XXII).

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel voor uw inbreng. Ik kijk even naar de heer De Hoop met het verzoek om het voorzitterschap even over te nemen.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Ik geef het woord aan de heer De Groot van de VVD.

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

Dank u wel, voorzitter. Ik wil de minister in ieder geval danken voor de beantwoording, onder andere over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Ik ben heel blij dat de minister erkent dat we in Nederland, maar zeker ook hier in de Kamer, in het publieke debat dat we met elkaar voeren, de koopwoning een veel betere plek moeten geven, omdat het anders inderdaad heel vaak alleen maar gaat over huurprijzen, de huurmarkt en huurbeleid. Dus dank daarvoor.

Over het laatste punt heb ik een motie meegenomen. Dat gaat ook over het interruptiedebatje dat ik net met de minister had. Zoals ik in de eerste termijn heb aangegeven, ben ik heel blij dat de minister nu eindelijk heeft doorgepakt met het aanwijzen van buitenstedelijke bouwlocaties, maar in het interruptiedebatje over Utrecht had de minister toch vooral veel lof voor Utrecht voor de binnenstedelijke bouwlocaties in de Merwedekanaalzone. Ik zou daar graag nog iets meer tempo willen met het aanwenden van Rijnenburg, een buitenstedelijke bouwlocatie, in ieder geval voor 2035. Ter aanmoediging daarvoor — ik ben altijd bereid om dat bij de minister te doen — heb ik een motie meegenomen. Die motie luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat buitenstedelijk bouwen in Rijnenburg pas na 2035 gepland staat;

overwegende dat Utrecht tot 2035 grotendeels binnenstedelijk bouwt;

overwegende dat buitenstedelijk bouwen in Rijnenburg nodig is voor voldoende eengezinswoningen en betaalbare koopwoningen;

verzoekt de regering afspraken te maken met de gemeente Utrecht om eerder dan in 2035 te starten met de bouw in Rijnenburg,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 19 (36725-XXII).

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat was 'm, voorzitter.

De voorzitter:

Dank voor uw bijdrage, meneer De Groot. Dan geef ik het voorzitterschap weer in uw vertrouwde handen terug.

Voorzitter: Peter de Groot

De voorzitter:

Dan dank ik u. Ik kijk even naar de minister. Ik zie de minister twee handen in de lucht steken met tien vingers. Ik denk dat dat tien minuutjes betekent. Dan gaan we dat doen; we gaan schorsen tot 15.05 uur. Dan vervolgen we dit debat.

De vergadering wordt van 14.54 uur tot 15.05 uur geschorst.

De voorzitter:

Dames en heren, we gaan dit debat vervolgen. Mevrouw Welzijn is ook weer in ons midden, dus dat betekent dat wij verder kunnen met dit debat. Ik zou graag de minister het woord willen geven voor de beantwoording van de vragen en de appreciatie van de moties in de tweede termijn van de kant van het kabinet. Gaat uw gang.

Minister Keijzer:

Dank u wel, voorzitter. Volgens mij zijn er geen vragen, alleen moties.

De motie op stuk nr. 10 verzoekt af te zien van de in de Voorjaarsnota voorgestelde wijzigingen van de Wet betaalbare huur. Het zal u niet verbazen: die ontraad ik met verwijzing naar het debat. Ik probeer de uitpondgolf te stoppen.

De motie op stuk nr. 11 van Beckerman en De Hoop verzoekt een plan te presenteren om de winstbelasting en de ATAD voor woningcorporaties af te schaffen. Deze ontraad ik ook. Het is een ongedekte motie. In de Nationale Prestatieafspraken hebben wij afspraken gemaakt om met een duurzaam prestatie-model aan de slag te gaan.

De motie op stuk nr. 12 van Beckerman en De Hoop, die verzoekt om een voorstel te doen voor structurele compensatie voor gestegen huur- en woonlasten: ontraden met verwijzing naar het debat. Bij de augustusbesluitvorming kijken wij naar het totaal van de koopkracht.

De motie op stuk nr. 13 van Beckerman en De Hoop verzoekt om de bezuiniging op servicekosten in de huurtoeslag terug te draaien. Er is een uitgebreid debat geweest bij de wetsbehandeling, dus ik ontraad deze motie.

De motie op stuk nr. 14 van Beckerman verzoekt om op Prinsjesdag een voorstel te doen om huurders compensatie te geven. Deze ontraad ik ook. Dit gaat over het geven van een compensatie voor de salderingsregeling. Met verwijzing naar het debat met de minister van KGG en de brief die ik daarover verstuurd heb: ontraden.

In de motie op stuk nr. 15 wordt opgeroepen een onderzoek te doen naar de vermogenstoets voor sociale huur. Ontraden, met verwijzing naar het debat en de interruptie van mevrouw Beckerman.

De motie op stuk nr. 16 gaat over een rapportage over het inzetten van verduurzamingsmiddelen. Deze kan ik oordeel Kamer geven. Bij de Voorjaarsnota is besloten tot het inrichten van een waarborgfonds maatschappelijk vastgoed ter verbetering van de toegankelijkheid tot financiering voor maatschappelijk vastgoed. Daarnaast wordt opnieuw budget uitgetrokken voor het Nationaal Warmtefonds. Ik vind het goed dat de Kamer aandacht heeft voor deze fondsen. Ik wil graag in een rapportage in de loop van ieder jaar op genoemde punten met cijfers komen. De oprichting van het waarborgfonds staat medio '26 gepland. Dat betekent dat het niet mogelijk is om eerder dan '27 over het gebruik van het fonds te rapporteren. Voor het Warmtefonds is rapportage in '26 wel mogelijk.

De motie op stuk nr. 17: ontraden met verwijzing naar het debat. Mevrouw Welzijn vraagt vaak om rapportages, cijfers en dergelijke zaken, maar ik moet het echt doen met het beperkte aantal ambtenaren dat ik heb. Daar moeten we op bezuinigen, zoals u weet. Dus ja, op een gegeven moment wordt het lastig om het allemaal voor elkaar te krijgen als je ook nog bestemmingsplannen en bouwvergunningen wil regelen. Maar ik heb ten aanzien van dit stuk ook aan mevrouw Welzijn aangeboden om eens te gaan zitten met de brief die ik hierover eind vorig jaar verstuurd heb, om te kijken wat ze nou precies wil. Het verzoek is dus eigenlijk om de motie aan te houden, anders moet ik 'm ontraden.

De motie op stuk nr. 18 is ontijdig. Zoals ik gezegd heb, heeft het kabinet een besluit genomen om met een ontwikkelingsstrategie langjarige grootschalige infrastructuur in relatie tot woningbouw te komen. De zogenaamde two-pager is bij brief van 31 maart door de staatssecretaris van IenW aan u gestuurd. Om daar nu op deze manier op vooruit te lopen, maakt dat de motie ontijdig is.

Dan heb ik de motie op stuk nr. 19. Dit vind ik even een lastige motie, want ik wil zoals u weet echt alles in het werk stellen om te kijken waar je kunt versnellen; dat is ook door de heer De Groot bevestigd. Nu is het alleen zo dat de start van de bouw van Rijnenburg gepland is na '35 en eigenlijk volgt op allerlei andere locaties, zoals de Merwedekanaalzone, waar ik twee weken geleden de start van de bouw van 5.000 woningen — of waren het er nou 6.000? — van 6.000 woningen heb gedaan. Dat volgt in de tijd. Ik kan de heer De Groot wél toezeggen dat ik de Kamer een brief stuur waarin

ik de planning van al die verschillende onderdelen met hem deel. Maar om nu tegen mij te zeggen dat ik afspraken moet gaan maken met de gemeente Utrecht, zonder dat ik overleg heb gehad met de gemeente Utrecht hierover ... Dat kan ik gewoon niet doen. Vandaar dat mijn oordeel "ontraden" is, maar als de heer De Groot behoefte heeft aan zo'n planningsoverzicht, kan ik dat zeker aan hem verstrekken.

Over het amendement had ik al een oordeel gegeven.

Dan dank ik u voor uw aandacht.

De voorzitter:

Ik zou graag nog een interruptie willen doen.

Voorzitter: De Hoop

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de heer De Groot van de VVD voor een interruptie.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb nog een vraag over de appreciatie van de motie die ik heb ingediend. De minister heeft vorige week een brief aan de Kamer gestuurd met 24 buitenstedelijke bouwlocaties. Daar is Rijnenburg er een van. Met mijn motie verzoek ik de minister om in gesprek te gaan met Utrecht, omdat het de komende jaren anders voornamelijk binnenstedelijke bouwlocaties zijn, terwijl we juist buitenstedelijke bouwlocaties willen. Ik vraag de minister niet om het te regelen; ik vraag haar om in gesprek te gaan met de gemeente om te kijken of ze kan komen tot afspraken. Ik heb het een beetje fors opgeschreven. Dat weet ik, dus ik zou de motie daarop willen aanpassen. Maar ik zou graag een inspanningsverplichting willen van de minister om ervoor te zorgen dat we niet tien jaar gaan zitten wachten op die buitenstedelijke bouwlocaties, want dat is eigenlijk wat er aan de hand is. Als de minister dat niet wil doen, laat ik de motie zoals die nu is.

Minister Keijzer:

Ik doe dat juist wel. Dank voor de woorden van de heer De Groot. Ik doe niet anders. Daar zien die doorbraaklocaties ook op, om te kijken wat er nodig is om dingen snel van de grond te krijgen. In de motie staat: verzoekt de regering afspraken te maken met de gemeente Utrecht om eerder dan 2035 te starten. Als hiermee bedoeld wordt "verzoekt de regering in gesprek te gaan met de gemeente Utrecht om te bezien of er eerder gestart kan worden", kan ik zeggen dat ik dat zeker ga doen; daar kan de heer De Groot op rekenen. Ik zal zorgen dat u ook een planningsoverzicht krijgt van hoe de verschillende locaties elkaar gaan opvolgen in de tijd.

Dank u.

De voorzitter:

Dank aan de minister. De motie is ontraden, maar de heer De Groot heeft de mogelijkheid om zijn motie voor de stemmingen eventueel nog aan te passen.

Ik geef hem het voorzitterschap weer terug.

Voorzitter: Peter de Groot

De voorzitter:

Mevrouw Welzijn heeft ook nog een vraag.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb even de behoefte om te reageren op iets wat de minister net zei. Zij zei dat ik vaker vraag om rapportages en cijfers. Dat klopt en dat zal ik ook blijven doen. Daarmee bespaar je namelijk menskracht. Als je goede dashboards en data hebt waardoor je je kunt laten leiden, scheelt dat menskracht. Ik hoop dus niet dat de minister het als verwijt in mijn richting heeft bedoeld, maar dat wil ik graag even bij haar checken.

Minister Keijzer:

Nee. Het gaat helemaal niet om verwijten. Ik constateer gewoon dat er vaak om gevraagd wordt. Dat geldt ook voor de moties die nu zijn ingediend. In een drie- of viertal moties wordt gevraagd om onderzoek, een nadere rapportage, nadere dataverstrekking. Ik ben het trouwens met mevrouw Welzijn eens dat je goed moet weten wat de voortgang is van wat je doet. Maar we hebben al heel veel. Er is recent een brief gestuurd of een briefing aangeboden om inzicht te geven in wat er allemaal al aan informatie wordt verstrekt. Er is een brief gestuurd, hoor ik. Er is een brief gestuurd waarin ik een overzicht gegeven heb van alle verschillende overzichten die er zijn. Er is ook een technische briefing aangeboden om dat nader te duiden. Op een gegeven moment wordt het beste de vijand van het goede. Ik geloof dat dat het gezegde is. Ik heb nou eenmaal geen onbeperkt blik met ambtenaren en ik moet ook 22% bezuinigen op de ambtelijke organisatie. Op een gegeven moment wordt het dan kritisch. Dan heb ik liever een ambtenaar die in gesprek gaat, zoals de heer De Groot zegt, met een provincie of een gemeente om versnelling te organiseren of gesprekken te organiseren waarin er discussie is, dan een ambtenaar die werkt aan een extra rapportage waarin staat dat het de bedoeling is dat het jaar X wordt, terwijl het dan toch jaar Y wordt. Dat is een beetje mijn worsteling hier. Dit leidt tot de oordelen zoals ik die gegeven heb.

De voorzitter:

Dat is afdoende. Mevrouw Beckerman moet gaan, want er moet gestemd worden. Hiermee zijn we gekomen aan het einde van de tweede termijn van de kant van het kabinet. Dank daarvoor. We hebben nog één ding te doen en dat is de administratie op orde brengen voordat we dit debat gaan afsluiten.

Er is een drietal toezeggingen gedaan.

- Voor de zomer ontvangt de Kamer een brief ...

Die stemmingsbel is wel heel luid, hè? Ik wacht heel even. Zo, nu kunnen we elkaar weer goed verstaan.

- Voor de zomer ontvangt de Kamer een brief over de voortgang van de Woontopafspraken.
- Aan meerdere leden, maar in ieder geval aan de heer De Hoop en volgens mij ook aan mevrouw Beckerman, is de toezegging gedaan dat de Kamer aanstaande vrijdag of maandag de brief ontvangt over het grondbeleid, over de planbatenheffing.
- De minister stuurt een overzicht van de planning van de bouwprojecten voorafgaand aan de bouw in Rijnenburg. Dat is een toezegging aan het lid De Groot.

Dan moet ik u mededelen dat we aanstaande dinsdag gaan stemmen over de ingediende moties en dat wij in de laatste week voor het zomerreces zullen stemmen over de suppletoire begroting en de ingediende amendementen.

Ik kijk nog even één keer rond. Volgens mij heb ik nu alles gezegd, en gezwegen over waarover moest worden gezwegen. Dan gaan we dit wetgevingsoverleg afsluiten. Ik wil in ieder geval de minister en haar ondersteuning bedanken voor hun aanwezigheid. Ik wil de ondersteuning bedanken voor het mogelijk maken van deze vergadering. Ik wil iedereen die hier op de publieke tribune aanwezig is geweest om het debat te volgen, maar ook de mensen die het debat op afstand hebben gevolgd, danken voor hun aandacht. Ook dank aan de leden natuurlijk.

Ik sluit dit debat. Hartelijk dank.

Sluiting 15.18 uur.