

32847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1240

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 19 december 2024

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 21 november 2024 overleg gevoerd met mevrouw Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president, over:

- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 5 november 2024 inzake leennormen hypothecair krediet 2025 (Kamerstuk 32 847, nr. 1213);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 oktober 2024 inzake voortgang en ontwikkeling op gebied van taxaties voor woningaankoop (Kamerstuk 32 847, nr. 1212);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 22 oktober 2024 inzake aanpassingen Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 2025 (Kamerstuk 32 847, nr. 1210);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 18 oktober 2024 inzake sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen woondeals (Kamerstuk 32 847, nr. 1209);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 17 oktober 2024 inzake werken aan betaalbare woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 1208);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 17 oktober 2024 inzake fiscale regelingen woonbeleid (Kamerstuk 32847, nr. 1207);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 16 september 2024 inzake beschikking rijksbijdrage integrale gebiedsontwikkeling Gnephoekpolder (Kamerstuk 32 847, nr. 1204);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2024 inzake uitkomsten Primos-prognose, inventarisatie plancapaciteit en evaluatie methodiek woningtekort (Kamerstuk 32 847, nr. 1203);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 juli 2024 inzake toekenningen tweede tranche Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (Kamerstuk 32 847, nr. 1202);**

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 juni 2024 inzake uitwerking oprichting Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en onderzoek hamsterhuren (Kamerstuk 32 847, nr. 1199);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 juni 2024 inzake rapport "Op grond kun je bouwen" van het interdepartementaal beleidsonderzoek Woningbouw en Grond (Kamerstuk 32 847, nr. 1198);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 juni 2024 inzake verplaatsbare woningen (Kamerstuk 32 847, nr. 1197);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 juni 2024 inzake uitkomsten tweede deel zesde tranche Woningbouwimpuls (Kamerstuk 32 847, nr. 1195);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 juni 2024 inzake rijksbijdrage integrale gebiedsontwikkeling Gnephoekpolder (Kamerstuk 32 847, nr. 1194);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 juni 2024 inzake resultaten bestuurlijk overleg woningbouwafspraken Zuid-Holland (Kamerstuk 32 847, nr. 1191);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 juni 2024 inzake voortgang transformatie naar woningen (Kamerstuk 32 847, nr. 1189);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 juni 2024 inzake voortgangsrapportage programma Woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 1187);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 juni 2024 inzake voortgang grootschalige woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 1188);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 28 mei 2024 inzake landelijke aanpak optoppen (Kamerstuk 32 847, nr. 1183);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 mei 2024 inzake resultaten bestuurlijk overleg Zuid-Holland woningbouwopgave (Kamerstuk 32 847, nr. 1180);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 mei 2024 inzake toezegging gedaan tijdens het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector van 4

april 2024 over investeringen in de woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 1178);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 april 2024 inzake uitkomsten eerste deel zesde tranche Woningbouwimpuls (Kamerstuk 32 847, nr. 1175);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 mei 2024 inzake handreiking consumentenbescherming bij gemeentelijk erfpacht (Kamerstuk 32 847, nr. 1179);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 april 2024 inzake uitkomsten Platform hypotheek 2023 (Kamerstuk 32847, nr. 1174);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 28 maart 2024 inzake toekenning eerste tranche Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (Kamerstuk 32 847, nr. 1161);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 maart 2024 inzake gemiddelde prijsopbouw van een NHG-woning (Kamerstuk 32 847, nr. 1160);

- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 maart 2024 inzake versnellen processen en procedures woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 1159).

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

De voorzitter van de commissie,

Postma

De griffier van de commissie,

De Vos

Voorzitter: Wijen-Nass

Griffier: De Vos

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

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

Aanvang 15.03 uur.

De voorzitter:

Welkom allemaal bij dit commissiedebat. Het gaat vandaag over de woningbouwopgave en de koopsector. Het is mooi om te zien dat de Kamer in groten getale aanwezig is vandaag. Voordat we gaan beginnen: de spreektijd is vijf minuten per fractie en er worden per termijn vijf interrupties toegestaan. Ik stel voor dat we gaan beginnen met de inbreng van de heer De Hoop van de fractie van GroenLinks-PvdA.

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

Voorzitter. De kern van een zeker bestaan is een dak boven je hoofd. Iedereen verdient een plek waar je tot rust kunt komen, waar je je veilig voelt, waar je kunt dromen en successen viert. Dat vind ik niet alleen, zelfs in onze Grondwet hebben we het recht op volkshuisvesting verankerd, en terecht. Toch zien we dat we in een wooncrisis zitten, die wat mij betreft een van de grootste uitdagingen van onze tijd is. Heel lang werd gedacht dat meer markt tot meer woningen zou leiden. Het mocht alleen niet genoeg baten. De woningbouw is sinds de liberalisering niet aangetrokken. De teller blijft steken op zo'n 70.000 woningen terwijl er toch 100.000 woningen per jaar nodig zijn. Dat zien we in de cijfers van CBS. Dit is de situatie ondanks de miljoenen aan investeringen die worden aangetrokken. Daar moet je toch echt heel wat huizen van kunnen bouwen, zou je zeggen. Maar in plaats van naar nieuwe woningen, ging dat geld vooral naar bestaande woningen.

Wat GroenLinks-Partij van de Arbeid betreft is de tijd van wonen als markt zien echt voorbij; het is tijd voor volkshuisvesting. Dat is de enige uitweg uit deze crisis. Er is regie nodig van een sterke overheid die bepaalt waar en voor wie er wordt gebouwd. We willen geen buitenlandse investeerders die

starters weggagen, maar investeren in nieuwe, betaalbare woningen. En daar heeft GroenLinks-Partij van de Arbeid plannen voor.

We willen trotse volkshuisvesting, betaalbare woningen die niet van gipsplaatjes aan elkaar hangen, mooie kwaliteitswoningen waar fijn in gewoond kan worden. Betaalbare woningbouw bereik je immers niet door zo goedkoop mogelijk te bouwen. Het begint met actieve grondpolitiek. 60% van de woningwaarde zit tegenwoordig in de waarde van de onderliggende grond. De stijging van de woningwaarde die we de afgelopen jaren zagen, komt zelfs voor het overgrote deel door de grondwaardestijging en is nauwelijks toe te schrijven aan bouwkosten, schrijft ook professor Buitelaar van de Universiteit Utrecht. Er is dus vooral actieve grondpolitiek nodig. We moeten veel meer grond bestemmen voor woningbouw en als overheid ook gronden opkopen. Met overaanbod kunnen prijzen worden gedrukt. Het rapport "Op grond kun je bouwen" is daar kraakhelder over. Als er dan onrendabele toppen overblijven, hoe erg is dat dan? Grondrechten mogen toch ook wat kosten?

De plannen van dit kabinet om met een grondfaciliteit te komen, zoals in dit rapport staat, zingen al een tijdje rond. Ik vraag de minister wanneer we de oprichting hiervan kunnen verwachten. Mijn generatie kan niet langer wachten. Jongeren hebben nu een betaalbare woning nodig. Ik vind dat de minister op dat vlak wel wat voortvarender en creatiever mag zijn. Hoe staat de minister tegenover het invoeren van woningbouwnormen naar voorbeeld van de Deense overheid, die bijvoorbeeld 15% van de landbouwgrond voor natuur gaat bestemmen. Wat nou als Nederland 1,5% van de landbouwgrond toewijst aan woningbouw? Dan kan het volledige woningbouwtekort worden opgelost. Kunnen we dit percentage niet in de Nota Ruimte vastleggen?

Voorzitter. Het zijn de starters die misschien wel het meeste in de knel zitten. Dat is de groep die te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig vermogen heeft om een hypotheek te krijgen. Zij zijn vaak overgeleverd aan de vrije huursector. De Wet betaalbare huur verbetert hun positie aanzienlijk, maar het kopen van een woning blijft lastig vanwege die hoge prijzen. Mijn fractie was hoopvol over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Tot onze spijt is deze voordat hij is ingegaan of geëvalueerd door de minister alweer afgeschaft. Waarom? Is er een mogelijkheid om deze regeling, die starters helpt met de financiering zonder de prijzen op te drijven, alsnog in leven te houden?

Niet alleen in de steden, maar ook juist in dorpen komen jongeren er nog moeilijk tussen. Dat baart mijn fractie grote zorgen. De leefbaarheid op het platteland staat onder druk als jongeren wegtrekken. Ik zie het ook in mijn eigen gemeente Súdwest-Fryslân, de grootste plattelandsgemeente van het land. Op welke manier gaat de minister jongeren in de regio aan een eigen woning helpen? Is het een idee om groepen jongeren die in hun eigen dorp een woonproject willen opstarten, een platform te geven waarbij het Rijk ze op weg helpt door het regelmoeras van provincies, omgevingsdiensten en

gemeenten, misschien wel door gratis juridisch en technisch advies te bieden?

Dan de rol van corporaties.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb even een ophelderingsvraag. Ik was verrast door de passage in het betoog van collega De Hoop over dat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen zou zijn opgeheven. Mijn indruk is dat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen net is opgericht en dat we dat tijdens de afgelopen begrotingsbehandeling met nog eens 30 miljoen hebben aangevuld tot een totaal van 100 miljoen. Het staat op het punt van starten of is net gestart en daarmee gaan heel veel jongeren blij gemaakt worden. Kan de heer De Hoop zich nader verklaren?

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

Als je iets verkeerd zegt, moet je dat ook gelijk erkennen. Ik heb mij versproken. Bij de begroting zou het fonds in eerste instantie niet doorgaan. Toen is er vanuit de Kamer een voorstel gekomen om er wel mee aan de slag te gaan. Nu hopen we dat daar vervolg aan wordt gegeven. De heer Grinwis heeft gelijk; ik heb me daarover verkeerd uitgedrukt. Ik wilde in ieder geval benadrukken dat wij zeer veel belang hechten aan het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en dat we daar als fractie, met onder andere de heer Grinwis en andere partijen, voorstellen voor hebben gedaan. Voorzitter, excuses voor die verspreking.

Ik ga verder met de rol van corporaties in de wijken. De rol van corporaties is cruciaal. Hoe gaat de minister zorgen dat ze weer genoeg investeringskracht hebben om in woningen te investeren? Hoe ver zijn de onderzoeken om de vpb voor corporaties af te schaffen? De volkshuisvesting van weleer heeft haar diensten bewezen. Volkshuisvesting genas onze steden begin vorige eeuw van verkrotting en zorgde voor een snelle wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Volkshuisvesting zorgde voor een netto woningtekort van nagenoeg 0% eind vorige eeuw. Zeg de woningmarkt vaarwel en pak regie op de ruimte en de woningbouw! Ik zeg tegen de minister: neem de V in uw portefeuille voor waar en zeer serieus. Mijn fractie is zeer ongeduldig, maar dat is niet het belangrijkste. Woningzoekenden zijn ongeduldig. Ze kunnen niet langer wachten en het is tijd voor de minister om aan de slag te gaan. Het is de hoogste tijd voor trotse volkshuisvesting.

Dank u.

De **voorzitter**:

Ik zie een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik sloeg aan op een andere passage in het betoog van de heer De Hoop. Het gaat over de passage over de 1,5% landbouwgrond die we zouden moeten bestemmen voor wonen. In het verleden is door andere partijen, waaronder die van u, krachtig ontkend dat boeren zouden moeten wijken voor woningen. Zo wordt het hier min of meer expliciet gezegd. Ik kan me best voorstellen dat als je een uitbreidingsvraagstuk hebt, je in lokaal overleg komt tot het toevoegen van versnipperde stukjes grond aan de bebouwde kom. Daar kan ook best landbouwgrond bij zitten. Maar de heer De Hoop gaat verder en wil het in de Nota Ruimte vastleggen. Het gaat om 33.000 hectare landbouwgrond. Kan de heer De Hoop bevestigen dat het wat GroenLinks-Partij van de Arbeid betreft nooit zo kan zijn dat boeren gedwongen 33.000 hectare landbouwgrond moeten inleveren om te wijken voor woningbouw?

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

Ik ga ervan uit dat de heer Flach dan al de berekening heeft gemaakt dat die 1,5% die ik heb genoemd 33.000 hectare landbouwgrond zou zijn. Moet u nagaan hoeveel hectare grond 60% is. Het is ongelofelijk hoeveel grond in Nederland bestemd is voor landbouw. Ik geloof dat dit 60% is. Als wij met elkaar erkennen dat de woningbouw misschien wel het grootste probleem is en dat mensen ontzettend moeilijk aan een woning kunnen komen, vind ik dat je het gesprek met elkaar moet voeren over de vraag: van wie is de grond en hoe gaan we daarmee om? Er zijn ontzettend veel boeren die de komende periode vrijwillig willen stoppen. Ik vind dat je daar als overheid dan regie op moet nemen. We hebben het ook over een grondbank gehad. Laten we nou een groot deel van alle boeren die willen stoppen met een fatsoenlijke regeling uitkopen en er dan ook voor zorgen dat we op die locaties gaan bouwen. 1,5% van het hele stuk is volgens mij een heel redelijk voorstel, zeker in het licht van het voorbeeld van Denemarken, waar 15% van de landbouwgrond naar de natuur gaat. Ik vind het een vrij genuanceerd en redelijk voorstel. Dit is ontzettend belangrijk als wij de woningnood met elkaar zeer belangrijk vinden.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer De Groot. Of is er toch nog een vervolgvraag van de heer Flach? Eerst de heer Flach. Daarna kom ik bij de heer De Groot.

De heer **Flach** (SGP):

Het klinkt zo aantrekkelijk, maar ik ben toch nog steeds blij dat 41%-42% van ons land grasland is. In de gemeente van de heer De Hoop is dat bijvoorbeeld een heel beeldbepalend landschapselement. Naast voedselzekerheid hebben we het ook over ons landschap. Dit is niet het enige wat op boeren afkomt. We hebben ook het NPLG gezien en de provinciale programma's waarin tienduizenden hectares zouden worden omgezet naar natuur. Dat is ook boerenlandbouwgrond. De boeren kunnen niet de stoplap zijn voor elke maatschappelijke ontwikkeling. Ik heb de heer De Hoop niet horen bevestigen dat hij dat niet gedwongen zou willen doen. Ik neem dan nadrukkelijk afstand van in ieder geval die oproep van de heer De Hoop.

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

Mijn beeld van de boeren die de komende periode sowieso al zouden moeten stoppen, is dat je er met die 1,5% nog niet eens bent. Ik heb dus helemaal geen zorgen dat daardoor boeren worden geforceerd om gedwongen te stoppen. De heer Flach heeft gelijk dat boeren ontzettend hard geraakt worden. Ik denk dat de keuzes die dit kabinet maakt daarin niet meehelpen. Juist voor de boeren die willen stoppen, zou je mogelijkheden kunnen bieden voor een fijne regeling. Maar dat is een heel ander debat dat we met elkaar kunnen hebben. Vandaag hebben we een debat over woningbouw. De heer Flach zegt dat de boeren een belangrijke rol spelen, maar de grond die boeren bezitten, zorgt er ook voor dat we heel veel belangrijke maatschappelijke opgaven niet met elkaar kunnen uitvoeren. Ik vind het belangrijk dat we actieve grondpolitiek hebben en denk dat het heel goed zou zijn om de grond van boeren die stoppen voor een deel te bestemmen voor woningbouw. Daarnaast zou de bestemming natuur ook nog ontzettend welkom zijn, zeg ik via de voorzitter tegen de heer Flach.

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

Ik ben best wel blij te horen dat de heer De Hoop hier ook pleit voor meer bouwgrond buiten de stadskernen, de stedelijke gebieden. U weet dat de VVD al jarenlang strijdt om meer ruimte voor buitenstedelijke bouwlocaties. Dat gaat echt niet alleen maar om grond dat in bezit is van boeren. Dat gaat ook over bijvoorbeeld Almere Pampus -- ik noem het nog maar even -- dat in bezit is van het Rijksvastgoedbedrijf. Ik heb de afgelopen drie jaar heel veel moties ingediend waarin heel veel locaties zijn opgenomen. Het wrange is -- laat ik er even twee noemen: Rijnenburg in Utrecht en Vechtpoort in Zwolle --

dat het vooral de partij van de heer De Hoop is die vanuit het lokale gemeentebestuur dwarsligt om daar te kunnen bouwen. Begrijpt de VVD het goed dat de heer De Hoop namens GroenLinks-Partij van de Arbeid nu ook samen met de VVD gaat strijden voor voldoende bouwgrond op locaties die we eigenlijk al kennen en weten, om door de barrières te komen die er nu zijn en zodat we woningen op die locaties kunnen gaan bouwen? Dat is namelijk wel een vraagstuk dat we hier met elkaar moeten benoemen.

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

De heer De Groot doet in zijn interruptie een aantal dingen. Hij doet alsof ik iets heel nieuws zeg, terwijl volgens mij GroenLinks-Partij van de Arbeid dit in de begroting al heeft gezegd en mijn partijleider dit van de zomer in een lezing al heeft genoemd. Ik zeg dus niet iets nieuws.

Het tweede wat de heer De Groot doet, is een beeld schetsen alsof linkse colleges en partijen sowieso niet in het buitengebied willen bouwen. Afgelopen maand stond er nog een heel interessant artikel in De Telegraaf over gemeentes waar het meest gebouwd wordt, zoals Utrecht, Eindhoven, Amsterdam; ik kan er nog wel een paar noemen. Het grappige is dat dit allemaal colleges zijn met GroenLinks-Partij van de Arbeid. Dat als reactie op het tweede punt van de heer De Groot.

Het derde punt dat de heer De Groot volgens mij naar voren brengt, verwijst naar twee bouwlocaties met daarbij de vraag of wij meer in het buitengebied willen bouwen. Ik vind dat inderdaad gericht op een aantal plekken in het buitengebied gebouwd zou moeten worden. Ik vind ook dat het Rijk daarop regie moet nemen en dat we bij de Nota Ruimte gericht naar die plekken moeten kijken. De heer De Groot noemt namens de VVD twee plekken waarbij je, in het kader van vooruitkijken naar water en bodem sturend in de toekomst, de vraag kunt stellen of dit nou de handigste plekken zijn om te bouwen. Dat weet ik niet. Ik ben wel bereid om met elkaar te kijken hoe we aan die 100.000 woningen kunnen komen en wat de plekken zijn waar we kunnen bouwen. Ik vind dat het Rijk daarop meer regie moet nemen en dat dit niet aan gemeentes moet worden gelaten. Dat is de handreiking die ik naar de heer De Groot doe.

De **voorzitter**:

Ik zie nog een interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank aan de heer De Hoop voor zijn betoog. Ik heb een verhelderende vraag. De heer De Hoop sprak erover dat hij mooie kwaliteitswoningen wil. Nu heb ik

zelf in het veld de ervaring dat je met de huidige bouweisen heel hard je best moet doen om geen goede, kwalitatieve woningen te bouwen. Wat bedoelt meneer De Hoop precies? Heeft hij het over nieuwbouw? Heeft hij het specifiek over bestaande woningen in een bepaald segment? Kan hij daarover iets meer vertellen?

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

Ik vind het een terechte vraag van mevrouw Welzijn. Een van de zorgen die ik heb, is dat op het moment dat er een groot woningbouwtekort is, we aan twee knoppen gaan draaien: het omlaag schroeven van de betaalbaarheidseisen of het verlagen van de duurzaamheids- of kwaliteitseisen van woningen. Ik vind dat heel ingewikkeld. Ik vind dat je ervoor moet zorgen dat de woning die mensen hebben, toekomstbestendig is. Ik vind dat je daarvoor geld moet uittrekken. Natuurlijk hebben woningbouwcorporaties een behoorlijk moeilijke opgave op dit moment, net als investeerders. Ik vind dat als wij met elkaar zeggen dat we voldoende, maar ook goede woningen willen, daar vanuit het Rijk meer geld tegenover mag worden gezet. Het betoog dat ik houd, is dat meer bouwen niet betekent dat we slechtere woningen gaan bouwen. Daar zit de zorg van mijn fractie en dat was het punt dat ik wilde maken.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Als ik het goed begrijp, heeft meneer De Hoop het dus over nieuwbouw. Ik zou het jammer vinden als we hier de indruk achterlaten dat je slechte woningen kunt bouwen met alle eisen die we op dit moment aan nieuwbouw stellen. Vandaar toch nog een keer de vraag welk probleem de heer De Hoop precies ziet bij het bouwen van nieuwbouwwoningen. Of heb ik het misschien toch verkeerd begrepen en gaat het niet over nieuwbouwwoningen?

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

Wat mij betreft is het en-en. Dus én nieuwbouw én de verduurzamingsuitdagingen die er zijn voor de bestaande bouw, zowel bij woningbouwcorporaties als bij private bezitters van woningen. Daarom heb ik ook eerder de tochtkorting bij de Wet betaalbare huur als voorstel gedaan. Mevrouw Welzijn heeft gelijk als ze zegt dat we al eisen stellen aan nieuwbouwwoningen en vraagt of er iets extra's nodig is. Ik vind dat dat er moet komen, maar dat die eisen ook overeind moeten blijven. Ik zie dat fracties, bijvoorbeeld op het gebied van de ladder van verduurzaming, voorstellen doen om kwaliteitseisen naar beneden te halen. Daar wil ik voor waken. Dat zijn langs twee lijnen de punten die ik wilde maken.

De voorzitter:

Goed, dan gaan we nu door met de eerste termijn van de heer Flach van de SGP. Aan u het woord.

De heer Flach (SGP):

Voorzitter. We hebben een paar weken geleden de woonbegroting besproken en volgende week staat er weer een debat gepland. Ook vandaag spreken we over wonen. Woningbouw is belangrijk en daarvoor ruim ik graag tijd in. Gezien de opkomst geldt dit ook voor mijn collega's. Ik hoop overigens niet dat dit symbool staat voor de situatie in de volkshuisvesting. We moeten niet alleen maar praten, maar vooral bouwen. Dat is hard nodig. Deze week verschenen berichten dat het aantal gebouwde ouderenwoningen enorm achterblijft. Dit jaar zijn er ongeveer 4.000 woningen voor ouderen gebouwd, zo blijkt uit onderzoek van Cobouw. Dat is 11% van wat er dit jaar nodig is. Hiervoor is echt meer concrete actie nodig, want meer ouderenwoningen zorgt voor doorstroming, wat de hele woningmarkt helpt. Hoe gaat de minister concreet het bouwen van ouderenwoningen aanjagen? Welke regelgeving zit daarvoor eventueel in de weg? Daarnaast lijkt de woonbehoefte van ouderen niet aan te sluiten op de gebouwde woningen. Ouderen willen vaak een koopwoning, terwijl die voor hen nauwelijks worden gebouwd. Wat gaat de minister doen om de woonbehoefte meer te laten aansluiten bij de woningvraag? Overigens geldt dit probleem niet alleen bij de ouderenhuisvesting. Volgens mij moet het adagium "bouwen naar behoefte" nog veel sterker worden verankerd in het woonbeleid.

Een manier om het aantal woningen voor ouderen te vergroten, is het bouwen van mantelzorgwoningen, bijvoorbeeld op het eigen erf of in de eigen tuin, waar dat kan. Dat zorgt nog eens voor extra gemeenschapszin. Kan de minister aangeven hoe dat gestimuleerd zou kunnen worden? Is het een idee om tijdelijke units ook meer vergunningsvrij te laten plaatsen?

Vorige week was ik bij de presentatie van het onderzoek naar New Towns. In de jaren zeventig en tachtig waren dit groeigemeenten, nu zijn het helaas vaak aandachtsgebieden. Omdat die steden in het verleden vaak snel zijn gegroeid, komt er nu een boegolf aan kosten aan, bijvoorbeeld voor herstructurering en vervanging. De minister heeft dat onderzoek in ontvangst genomen. Kan zij hierop reageren? Als dat niet in dit debat kan, dan wellicht in een aparte brief. Hiervoor is, denk ik, echt aandacht van het Rijk nodig. Hoe gaat de minister van deze groeigemeenten geen aandachtsgebieden maar bloeigemeenten maken?

Tijdens de begrotingsbehandeling heb ik een amendement ingediend om de Impulsaanpak winkelgebieden te verlengen. Dat amendement heeft de minister helaas ontraden, maar ik heb goede hoop dat het wordt aangenomen. Wat de SGP betreft, gaan we die regeling zo snel mogelijk

doorzetten. Die voegt echt iets toe ten opzichte van andere regelingen en lost een specifiek maar fors probleem voor gemeenten op. Deelt de minister onze inzet? Gaat zij tijdens de besprekingen over de Voorjaarsnota toch inzetten op een verlenging van de regeling op de VRO-begroting?

Voorzitter. In de afgelopen jaren zijn veel woondeals gesloten. In die woondeals zijn ook afspraken gemaakt over randvoorwaarden, denk aan bereikbaarheid. Investerings in bereikbaarheid zijn cruciaal om meer woningen te bouwen. Tegelijkertijd zien we dat infraprojecten niet doorgaan of vertraging oplopen. Gemeenten geven aan dat daardoor ook de uitvoering van woondeals in gevaar komt. De minister zegt dit zelf ook in haar brief. Ik weet dat deze minister daar niet over gaat, maar ook dat ze zich daardoor niet laat beperken. Hoe gaat de minister samen met haar collega's in het kabinet zorgen voor de randvoorwaarden van de woondeals?

Al eerder heb ik het met de minister gehad over de leennormen. Wat de SGP betreft gaan we die zeker niet verruimen en -- dit klinkt misschien gek -- liever verlagen. Op de korte termijn doet dat pijn, maar op de langere termijn kan dat leiden tot lagere huizenprijzen. Ik ben dan ook erg benieuwd naar de evaluatie die begin volgend jaar naar de Kamer komt.

Dan tot slot nog de Woontop, die gepland staat voor de volgende maand, op 11 december. De top is afgesproken in het hoofdlijnenakkoord. Ik ben heel benieuwd naar de inzet van de minister tijdens deze Woontop. Wanneer is die volgens haar geslaagd? Ik las gisteren in Het Financieele Dagblad kritische geluiden vanuit de sector. De verwachtingen zijn niet heel hooggespannen. Wat vindt de minister van de voorstellen uit de sector, bijvoorbeeld om veel sterker te sturen op vergunningen?

Ik ben een optimistisch mens, maar heb ook geen heel hoge verwachtingen van zo'n Woontop. Ik hoop echt dat naast ongetwijfeld prachtige foto's ook gewoon concrete afspraken worden gemaakt om meer woningen te bouwen, want dat is waar onze jongeren, ouderen en andere woningzoekenden dringend naar op zoek zijn.

De voorzitter:

Ik zie een interruptie van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Naar aanleiding van de interruptie van collega Flach op De Hoop is mijn vraag aan hem waar de woningen gebouwd moeten worden. Hij leek kritisch op buitenstedelijk bouwen, wat je deels op snippers en lege driehoekjes kunt doen die er nog her en der zijn -- daarover zijn we het snel eens -- maar waarbij je vroeg of laat stuit op landbouwgrond. Mijn ervaring is dat boeren over het algemeen wel grond voor woningbouw willen verkopen, omdat ze

daarvoor een goede prijs kunnen krijgen. Schetst de heer Flach nou net een probleem waarbij hij bang is voor gedwongen verkoop of wil hij echt geen huizen bouwen? De heer De Hoop heeft gewoon gelijk: als je een miljoen huizen wil bouwen en de helft daarvan buitenstedelijk, heb je waarschijnlijk 1% à 1,5% van de agrarische grond in Nederland nodig om die 500.000 woningen op te bouwen. Ik ben dus benieuwd hoe de SGP hierin staat. We gaan toch geen Zuid-Hollandse toestanden krijgen zodat, als het aan de SGP ligt, landelijke gebieden niet bebouwd kunnen worden? Dat kan ik me niet voorstellen.

De heer **Flach** (SGP):

Dank voor de vraag. Veel van mijn partijgenoten zijn bestuurlijk verantwoordelijk in gemeenten met veel buitengebied. Die zouden mijn mailbox vullen als ik dat zou zeggen. Ik heb niet gezegd dat landbouwgrond niet bebouwd zou mogen worden. Zeker niet, want dat zal wel het gevolg zijn. Ik richtte mij namelijk op de vraag of dat afgedwongen zou moeten worden. In lokale omstandigheden kan het best zo zijn. Je ziet dat bijvoorbeeld in Sliedrecht-Noord, waar een stuk agrarische grond tussen het spoor en een provinciale weg ligt. Dit stuk grond is geïsoleerd van het Groene Hart komen te liggen en er is lokale overeenstemming gekomen om dat stuk grond met 2.000 woningen te gaan bebouwen. Dat zijn goede voorbeelden waarin dat echt van onderop plaatsvindt en waarbij dat prima zal zijn. Daarnaast vind ik dat je ook naar verdichting zou moeten kijken. De impuls voor woningbouw waarover ik het had, is juist gericht op binnenstedelijk verdichten. Zeker niet gedwongen dus. Laat daar wel de ruimte voor zijn. Ik heb toch nog de beelden in mijn hoofd van volgens mij de heer Paternotte in een weiland met een spandoek met de tekst "hier hadden ook woningen kunnen staan". Dat soort taferelen hoop ik nooit meer te zien.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we nu over naar de heer Mooiman van de PVV voor zijn eerste termijn.

De heer **Mooiman** (PVV):

Vandaag hebben we het over de woningbouwopgave alsmede specifiek de koopsector, waar we dieper op kunnen ingaan in het debat over de Staat van de Volkshuisvesting van volgende week. Zoals we tijdens de begrotingsbehandeling al hebben vastgesteld en helaas doorlopend doen -- het is wel belangrijk dat we dat doen -- is het woningtekort nog altijd zeer nijpend. Dit jaar is het tekort opgelopen naar meer dan 401.000 woningen. In 2023 bedroeg het tekort 390.000 woningen. Het tekort staat inmiddels gelijk

aan 4,9% van het totaal aantal woningen in Nederland. Voor alle doelgroepen en woningtypes zijn er forse tekorten, ook in de koopsector. Koopprijzen waren nog nooit zo hoog als nu. De gemiddelde prijs voor een bestaande woning was in het derde kwartaal van dit jaar €473.000. Dat is een stijging van 12,3% ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Dit gemiddelde is fors hoger dan de betaalbaarheidsgrens van €395.000, die volgend jaar schuift naar €405.000. Dit is dan wel de maximum grenswaarde als het gaat om betaalbare woningen. Er is ook veel behoefte aan voldoende koopwoningen ruim onder die grens.

Het is goed dat het kabinet inzet op twee derde betaalbaar bij nieuwbouwwoningen, waaronder dus ook koopwoningen. Wij steunen de lijn van de minister om zaken die de bouw moeilijker dan wel duurder maken, tegen het licht te houden. We vragen de minister hoe zij kijkt naar het ontwikkelen van nieuwbouw juist ruim onder dat segment van €405.000. Hoe kijkt de minister naar nieuwboukoopwoningen door woningbouwcorporaties? Zij krijgen veelal een lagere grondprijs alsmede rentelasten en kunnen daardoor ook goedkoper leveren. Dat zou dan wel in combinatie moeten met constructies als KoopStart. Bovenal is het belangrijk dat we de bouw van 100.000 woningen per jaar gaan halen. Uiteindelijk is meer woningen bouwen en opleveren dé oplossing om de schaarste, en uiteindelijk ook de prijzen, terug te dringen. Volgens de prognoses lijkt dit vanaf 2027 te gaan lukken. We wijzen er wel op dat het aantal harde plannen vaak nog steeds vrij laag is en dat nog niet alle regio's evenveel plancapaciteit hebben. Zelfs als een regio wel op 130% plancapaciteit zit, is het van belang dat deze alsnog doorgaat met het maken van extra plannen, en dat provincies die niet in de weg liggen. Toevallig kwam net Zuid-Holland voorbij. In het verleden heb ik meegemaakt dat dit daar een probleem is en dat men er niet boven kan zitten. We moeten niet vergeten dat tekorten in de ene regio beter aangevuld kunnen worden door plancapaciteit in een andere regio.

Voorzitter. Ook willen we het hebben over de bouw van ouderenwoningen. Mijn collega Flach van de SGP heeft dit zojuist ook aangehaald. Recent bleek dat de ambitie voor seniorenwoningen ver uit zicht ligt. Zo zou slechts 1,4% van de beoogde 290.000 nieuwe seniorenwoningen voor 2030 dit jaar worden gerealiseerd. Daarnaast zou ook het aanbod -- dat is net ook gezegd -- niet aansluiten bij de vraag. De korte termijn zou wel verbetering laten zien, maar de delen blijven uit zicht. We willen graag een reactie van de minister.

Dan ga ik over op bouwprojecten die vastzitten in bestuurlijke geschillen. Ik gebruik daarvoor even het haakje van de toekenningsbeschikking van de Gnephoekpolder op de agenda. We zijn vooral blij dat de 5.500 woningen daar nu echt gebouwd gaan worden, maar tegelijkertijd zijn er heel veel projecten die in de knel zitten. We weten dat deze minister zich actief inzet om die projecten vlot te trekken. Ik noem nog maar even Bleizo, waar de minister hele mooie resultaten heeft geboekt, samen met de Kamer en partners. Toch vragen we ons af of er niet iets van een lijst gecreëerd kan

worden waarbij bepaalde criteria worden gehanteerd. Wanneer zetten we een woningbouwproject op zo'n lijst? Wanneer zien we het als een probleem? Hoe lang mag een project in zo'n geschilfase, bestuurlijk gezien, dan duren?

Tot slot nog even over de regels ten aanzien van de makelaardij. Dat is iets heel anders, maar raakt koopwoningen wel enorm. Recent zijn er verschillende berichten geweest over praktijken die zouden worden gehanteerd door in ieder geval een deel van de makelaars. We hebben tegenwoordig het biedlogboek. Dat is een goede ontwikkeling, maar tegelijkertijd komen de uitkomsten daarvan laat of soms gewoon niet beschikbaar. We vragen de minister hoe zij in de breedte kijkt naar de huidige regelgeving omtrent het makelaarslandschap.

Dank, voorzitter, tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik zie geen interrupties. Dan gaan we door met mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Op 11 december vindt de nationale Woontop plaats. Dat is de grote top die de minister aankondigde om bindende afspraken te maken over de bouw van 100.000 woningen per jaar. Dat is hard nodig, omdat uit onderzoek van ABF blijkt dat het tekort verder is opgelopen naar 405.000 woningen. 100.000 woningen per jaar is de afgelopen jaren niet gehaald. ABF laat voor de komende twee jaar geen stijging maar een daling van het aantal woningen zien. Gaat deze top, die zo cruciaal is en waarop zo hoog is ingezet door de minister, wel echt zorgen voor die bindende afspraken? Maakt de minister zich hier zorgen over? Al voor de top zijn er onderhandelingen aan verschillende tafels. Hoe lopen die? We zien namelijk dat heel veel partijen inmiddels heel kritisch zijn. We zien bijvoorbeeld in Het Financieele Dagblad dat Bouwend Nederland kritisch is. Daarin zegt Arno Visser: "Als het blijft bij gepolder, compromissen en procesafspraken, dan hoeft het voor ons niet." Ook zegt hij: "Het is niet zomaar gezegd dat wij erbij zijn en onze handtekening zetten." Maar ook de VNG, het IPO en NEPROM zijn kritisch. "Zonder geld gaat het niet lukken", zegt de wethouder van Amsterdam.

Maar het vastlopen van de prestatieafspraken is misschien een nog groter probleem voor het slagen van de Woontop. De Woonbond is gisteren opgestapt. Wat de SP betreft is dat terecht, want na de recordhuurverhoging van dit jaar dreigt er opnieuw een recordhuurverhoging te komen. Als we de berichtgeving mogen geloven, weigert de minister daar echt op te bewegen. Klopt dat? Sociale huurders hebben de wooncrisis niet veroorzaakt, maar zij moeten deze wel betalen. Dat gaat niet. Hoe kan het dat het Rijk niet extra

wil betalen voor de wooncrisis, maar wel sociale huurders meer wil laten betalen? Hoe gaat de Woontop, en daarmee de bouw van 100.000 woningen per jaar, slagen als het niet lukt om afspraken te maken met huurders en corporaties?

Voorzitter. Dan de bouw voor ouderen. De SP heeft haar eigen alternatief ontwikkeld voor wonen en zorg voor ouderen. Dit alternatief is geen papieren werkelijkheid, maar is daadwerkelijk in de praktijk gebracht. Ik heb het over het zorgbuurthuis in Oss. Dat is een heel mooi kleinschalig wooncomplex waar wonen en zorg gecombineerd worden. Ouderen kunnen in hun eigen buurt blijven, de buurt helpt mee en mensen krijgen de zorg die nodig is. Dit project verdient navolging. Ik wil graag een reactie hierop.

Maar, voorzitter, het gaat slecht met het bouwen voor ouderen. Vorig jaar werden er slechts 3.922 woningen voor ouderen gebouwd. Dat is slechts 1,4% van wat was beloofd voor 2030 en maar een negende deel van wat in één jaar tijd gebouwd zou moeten worden. Wat misschien nog problematischer is, is dat wat er wél is gebouwd, niet aansluit bij de woonwens van senioren. Ik heb het over grootschalige complexen in plaats van kleinschalige woonvormen. Door de vertraging in de bouw van ouderenwoningen kunnen veel ouderen niet verhuizen. Dat betekent dat ze niet de zorg kunnen krijgen die ze soms nodig hebben. Dat betekent ook dat ze minder zelfstandig kunnen zijn omdat ze hun huis moeilijker uit kunnen. Het betekent bovendien dat er minder woningen vrijkomen voor mensen met een lagere leeftijd. Wat gaat de minister concreet doen om ervoor te zorgen dat er wel voldoende wordt gebouwd voor ouderen en dat wát er wordt gebouwd ook aansluit bij wat ouderen willen? Dat sluit weer aan bij wat we net zeiden over de Woontop. Je kunt gaan snijden in je eisen, maar als je niet bouwt naar behoefte, kun je wooncrisis nooit oplossen.

Voorzitter. Bouwen naar behoefte blijft onze oproep. Er is ook behoefte aan woningen voor jongeren met een beperking. Recentelijk kregen we een zeer indringende petitie van hen aangeboden. Wanneer er geen woningen zijn voor jongeren met een beperking, ontnemen we hun vrijheid. Ze constateren dat ze niet genoemd worden in debatten over de woningnood. Daarom willen we dat vandaag wél doen. Wat wil de minister doen om ervoor te zorgen dat er meer toegankelijke woningen komen, ook specifiek voor jongeren en studenten met een beperking? Wil ze ook in gesprek gaan met deze jongeren en hun ervaringen meenemen in de eisen die gesteld gaan worden?

Voorzitter, tot slot. Ik wil heel kort nog iets zeggen over grond. Collega De Hoop had het er net ook over. We moeten echt leren van de fouten die in de Vinex-tijd zijn gemaakt, qua aanleg van voorzieningen bij grootschalige nieuwbouw, qua diversiteit in de bouw, maar ook qua grond. Als het grondbeleid niet eerst adequaat wordt gemaakt voordat er locaties worden aangewezen, zullen we weer te maken krijgen met prijsopdrijvende effecten. Er is een veelvoud aan maatregelen nodig, waaronder de planbatenheffing. Winst op grond moet ten goede komen aan de bouw. We hebben het er al

heel lang over in deze commissie en het wordt ook heel vaak beloofd, maar wanneer komt de minister met haar voorstellen? Dit is namelijk een van de grote redenen -- de heer De Hoop zei het net ook al -- waarom de woningprijzen zo hard stijgen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik zie een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb een vraag vanuit oprechte interesse. Hoe zou volgens mevrouw Beckerman de planbatenheffing eruit moeten zien? Gemeenten zien namelijk graag dat die vrij besteedbaar is. Dat zou kunnen betekenen dat die niet ten goede komt aan bijvoorbeeld een lagere grondprijs, investeringen in de wijk, of wat dan ook. Dan weten we toch ook dat elke heffing uiteindelijk doorvertaald wordt in de woningprijs?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat het verstandig is om hem in te zetten voor het drukken van de woningprijzen of het rondkrijgen van projecten. Je moet hem niet gaan investeren om andere gaten te dichten. Tegelijkertijd, en dat is een klein beetje een terzijde, noemde ik het leren van de Vinex-tijd. Wat gebeurt er als je op een mooie plek buiten een dorp of stad gaat bouwen, maar niet zorgt voor voorzieningen en er niet voor zorgt dat die op orde zijn? Ik heb het over voorzieningen in de wijk, maar ook over het openbaar vervoer, goede ontsluiting, goede scholen en goede buurthuizen. Dat zijn natuurlijk wel voorzieningen die een gemeenschap maken. We bouwen niet alleen maar woningen; we bouwen aan gemeenschappen. Ik kan me dus ook voorstellen dat je het op die manier ten goede laat komen aan het bouwen aan een nieuwe gemeenschap. Maar het vrij besteedbaar laten zijn, vind ik zelf heel problematisch. 60% van de stijging van woningwaarden komt door de stijging van de grondprijs. Het werd net genoemd. We zien dat mensen daar echt heel makkelijk heel veel geld aan verdienen en de overheid in de tang nemen. Het grondwettelijke recht op een woning staat voor ons echt boven de mogelijkheid tot grote winsten.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer De Groot.

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

Ik heb een vraag aan mevrouw Beckerman van de SP over de planbatenheffing. De VVD heeft zich altijd hard opgesteld tegen grondspeculatie of dubieuze grondhandel, dus daar zal mevrouw Beckerman ons aan haar zijde vinden. Maar de planbatenheffing is eigenlijk iets voor de lange termijn. De heer De Hoop refereerde net aan hoogleraar Van der Krabben, die voorstander is van de planbatenheffing. Maar hij zegt ook dat als je niet uitkijkt deze heffing de woningbouw op de korte termijn juist gaat belemmeren. Dat is ook de reden waarom de VVD heel voorzichtig is met deze planbatenheffing. Als de grondposities al ingenomen zijn, dan kan het effect weleens zijn dat het juist een boete op bouwen wordt. Als je daar nog geld uit wil halen ... Vaak zit daar de winst niet als het gaat over wat je moet tegengaan. Die zit bij speculatie. Wij zijn dus heel voorzichtig. Ik zou aan mevrouw Beckerman willen vragen: is het niet iets voor de lange adem, waar we later naar moeten kijken? Moeten we er niet nu gewoon voor zorgen dat de gronden die er zijn, bebouwd worden en dat we goed kijken naar hoe voorzieningen in de wijk gemaakt kunnen worden? Daar is de VVD het ook helemaal mee eens. Is het niet iets voor de langere adem, omdat we als we dat instrument nu fors gaan inzetten misschien wel veel minder gaan bouwen?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil er twee dingen over zeggen. Punt één is de grondpolitiek en de vraag of het iets voor de lange adem moet zijn. Ik zit zeven jaar in deze commissie. Ik hoor: het gaat eigenlijk heel traag. We zeggen hier heel veel dingen, maar het duurt vaak vrij lang voordat iets daadwerkelijk tot wasdom komt. Als je het hebt over of het iets voor de lange adem moet zijn ... Ik kan me voorstellen dat er heel goed naar de volgorde der dingen gekeken moet worden, maar dat we nu al zo ver zijn met de grondpolitiek ... Laten we benoemen dat het kabinet-Den Uyl erop gevallen is. Daarna hebben we vooral heel veel fouten gemaakt door niet te doen aan grondpolitiek, waardoor we allerlei problemen hebben gezien en waardoor we zien dat de woningprijzen hard stijgen. Het lijkt me heel goed om het in een apart debat te hebben over welke volgorde aangehouden moet worden. Maar we zien nu dat deze commissie al vrij vaak uitspreekt dat we echt iets moeten doen aan de actieve grondpolitiek. Dan kun je zeggen "dat spreken we hard uit", maar van echt hard aanpakken in de praktijk is nog geen sprake. Die 60% van de stijging van de woningprijzen komt door de stijging van grondprijzen. We zien dat de onrendabele toppen daardoor steeds groter worden. We zien dat het kabinet wil dat we twee derde betaalbaar bouwen, maar het wordt heel lastig omdat de grondprijs zo ontzettend hoog is. Dat vind ik heel reële problemen. Daarbij noemde ik juist het punt over de Vinex-locaties: als je niet eerst iets doet aan de grondprijs, dan zie je dat slimme jongens en meisjes die

grondposities kunnen verwerven en daar op kosten van woningzoekenden of de overheid heel rijk mee kunnen worden. Dus ja, het is prima om goed te kijken naar de fasering, maar dit duurt echt al heel erg lang. Ik hoop dat de VVD dat met ons eens is, want de heer De Groot zit ook al een tijdje te wachten in deze commissie.

De **voorzitter**:

De heer De Groot heeft een vervolgvraag.

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

Ik zit niet te wachten, want ik ben aan het werk. Heel hard ook, want in het hoofdlijnenakkoord staat dat we best aan ontwikkelaars binnen een ontwikkeling mogen vragen om mee te betalen aan voorzieningen in de wijk. Daar zijn we het ook helemaal mee eens. Alleen wordt hier net gedaan alsof actieve grondpolitiek iets heel groots is, waarbij we enorme miljarden gaan afkomen bij bestaande grondbezitters. Eigenlijk hoor ik mevrouw Beckerman zeggen: we moeten speculatie tegengaan. Daar zitten de grote sprongen. Volgens de VVD is dat echt heel wat anders. We willen er als VVD heel erg voor waken dat de actieve grondpolitiek -- grondposities innemen of heel veel geld stoppen in grond die verkocht is via speculatie -- óf heel veel geld kost óf dat we juist een soort van boete op bouwen gaan introduceren, omdat de Kamer dat heel graag wil. We zijn als VVD dus best wel voorzichtig. We moeten de dingen ook goed uit elkaar houden. Wat is actieve grondpolitiek, wat is de planbatenheffing en wat is tegengaan van speculatie? Die oproep zou ik wel aan mevrouw Beckerman willen doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat iets in het regeerakkoord staat, betekent natuurlijk nog niet dat het waarheid is. We hebben al bij vorige regeerakkoorden gezegd dat dit veel actiever moet gebeuren. Ik weet dat de VVD daar heel voorzichtig in is. Het grappige in deze commissie is dat we heel vaak zeggen "er zijn belemmeringen die de bouw in de weg staan" of "er zijn hobbels die genomen moeten worden". De hoge grondprijzen zijn wel degelijk een van die grote hobbels of belemmeringen voor betaalbaar bouwen. Het feit dat we er nu in een interruptie over spreken maar er geen groot debat over hebben, zegt natuurlijk heel veel. We wachten nog op plannen waarin je echt concreet kunt zeggen: dit gaan we wel doen, dit gaan we gefaseerd doen en dat gaan we dan doen. Daarbij blijft het misschien een leuk interruptiedebatje waarin we het veel minder van belang vinden of grond iemands eigendom is en we het veel meer van belang vinden dat er een grondwettelijk recht is op wonen. Dat kan. Maar eigenlijk is het treurig dat we dit nog steeds in dit soort

interrupties bespreken, terwijl het noodzakelijk is dat er daadwerkelijk actieve grondpolitiek wordt gevoerd.

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

Ik heb nog een laatste vraag, want mevrouw Beckerman refereert natuurlijk vaker aan het grondwettelijk recht op wonen. Het is een taak ter bevordering door de overheid. Het is dus ook een taak om ervoor te zorgen dat bouwen niet belemmerd wordt. Daarom sla ik daar zo op aan. De overheid moet geen barrières opwerpen. Dat doet de overheid de afgelopen jaren behoorlijk, bijvoorbeeld met de Wet betaalbare huur. Daardoor worden er, als je niet uitkijkt, de komende jaren niet heel veel meer woningen in het middensegment gebouwd. Daarover verschillen we van mening. Dat weet u ook; daar hebben we over gedebatteerd. Maar het is dus ook de taak van de overheid om ervoor te zorgen dat er geen belemmeringen worden opgeworpen. Wat ik als laatste aan mevrouw Beckerman zou willen vragen, is het volgende. Bent u bereid om het echt bij speculatie te houden in plaats van dat u zegt dat we grondposities moeten innemen of dat we geld moeten afpakken van de huidige ontwikkelaars die graag willen bouwen, zodat ze -- in mijn ogen -- niet meer gaan bouwen? Bent u bereid om dat onderscheid heel sterk te maken in deze discussie en om te zeggen dat het eigenlijk echt gaat over speculatie?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

In 2019 was ik de eerste in deze commissie die het woord "wooncrisis" gebruikte. De heer Cody Hostenbach heeft nog een keer gerefereerd aan het gegeven dat het heel lang duurde voordat dat doordrong. Dat zeg ik niet om mezelf daarmee te feliciteren, maar het duurde dus vrij lang. Het punt dat wij toen vaak maakten, was: er wordt te weinig gebouwd en er wordt verkeerd gebouwd. Juist bij dat verkeerd bouwen zit mijn probleem. Ik heb net het voorbeeld aangehaald van ouderenwoningen. Ouderen hebben bepaalde woonbehoeften en wat er gebouwd wordt, sluit daar niet bij aan. De heer De Groot zei net als reactie op mijn antwoord: laat men nou maar gewoon bouwen, want dat is het belangrijkste. Maar mijn punt is: bouw naar behoefte. Heel veel mensen hebben behoefte aan betaalbare woningen. Wat is een van de grote hobbels met betrekking tot betaalbare woningen? Dat is de hoge grondprijs. De hoge grondprijs zorgt ervoor dat de kosten voor een nieuwbouwwoning stijgen, of het nou koop of huur is. Ik ben het er niet mee eens, maar het kabinet noemt een woning van €405.000 betaalbaar. Dat is voor heel veel mensen bij het leven niet betaalbaar.

Als je de hobbel die de prijzen opdrijft wil nemen, zul je aan actieve grondpolitiek moeten doen. Dat is, wat mij betreft, inderdaad speculatie keihard tegengaan, maar ook de grondposities innemen. Het gaat misschien

te ver als ik dit helemaal ga toelichten, maar we hebben een keer een rondetafel en debatjes onderling gehad over dat sommige mensen wordt aangepraat om te gaan investeren in grond terwijl dat hen nooit iets zou opleveren. Er is behoorlijk veel mis in de handel in grond. Als je als overheid betaalbaar wil bouwen, dan zul je wat moeten doen aan de heel grote hobbel die daar ligt. Dus ja, we zijn allemaal te vinden voor een grondbank, actieve grondpolitiek, het keihard tegengaan van speculatie, het tegengaan van het verkeerd informeren van mensen die vervolgens gaan beleggen in grond, en voor een planbatenheffing. Maar laat de uitkomst van dit interruptiedebatje vooral zijn dat we er eens een heel debat over gaan voeren in plaats van dat we er alleen maar nog een keer in interruptiedebatjes over uitwisselen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik ben het van harte eens met de oproep van mevrouw Beckerman om een goed debat over grond met elkaar te hebben. Dat is ook voor Nieuw Sociaal Contract een ontzettend belangrijk onderwerp. We hebben binnenkort een pv, dus dat kunnen we daar regelen. Maar mijn vraag gaat over de Woontop. Mevrouw Beckerman noemde een aantal partijen die zich kritisch opstellen, ook hoorbaar via de media. Bouwend Nederland, NEPROM en de VNG werden genoemd. Hoe taxeert mevrouw Beckerman de kritiek van deze partijen? Ik kan me namelijk voorstellen dat het ook zeker meespeelt dat als je met de minister om de tafel gaat zitten, je je onderhandelpositie verstevigt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat het voor veel van die partijen heel slim is om via de media te doen alsof het moeilijk ligt. Dat verbetert hun positie. Mijn heel specifieke probleem gaat over dat de Woonbond is opgestapt. Dat is terecht. We hebben ook al vaak het punt gemaakt over die ... Dit jaar is een recordhuurverhoging doorgevoerd. Dat gaat volgend jaar opnieuw gebeuren voor de sociale huurders, terwijl partijen als die van mevrouw Welzijn een groot punt hebben gemaakt van bestaanszekerheid. Wat wordt dan steeds gezegd? "Dat kan niet anders, want deze huurders moeten gaan betalen voor de nieuwbouw." Ik vind het zelf vrij cynisch dat de sociale huurders, die op geen enkele manier deze wooncrisis hebben veroorzaakt, zo veel geld moeten betalen om de wooncrisis op te lossen. Het is extra cynisch dat de overheid doorgaat met het heffen van winstbelasting -- ATAD, een belasting voor belastingontwijkende multinationals -- op de sociale huurders. Sociale huurders betalen op die manier dus dubbel. We vragen dit niet aan andere groepen. Ik heb geen verzoek van de minister gekregen om 6% extra hypotheek te betalen om mee te betalen aan koopwoningen, maar we vragen dat keer op keer aan sociale huurders. Tijdens de economische crisis werd er een verhuurderheffing ingevoerd. Huurders hebben 13 miljard betaald. Nu vragen we ze om extra te betalen voor deze wooncrisis. Dat kan niet. Daarom

is de Woonbond opgestapt. Als kabinet hebben we hoog ingezet en gezegd: de Woontop wordt ons huzarenstukje wat betreft afspraken maken. Nu is een heel belangrijke partij opgestapt, namelijk de Woonbond die de belangen behartigt van de sociale huurders. Ik hoop dat daarop bewogen wordt, want we moeten de wooncrisis wel oplossen. Daar hoort de sociale huursector wat ons betreft heel erg bij.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn heeft een vervolgvraag.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik ben sowieso blij om te horen dat mevrouw Beckerman ook ziet en erkent dat er onderhandelposities ingenomen worden. Ik begrijp nu beter dat mevrouw Beckerman aangeeft dat het vooral gaat over het feit dat de Woonbond uit de NPA is gestapt. In hoeverre kijkt mevrouw Beckerman naar de vertegenwoordiging van de woningzoekenden? De Woonbond is heel sterk verankerd en geworteld in de populatie zittende huurders. Ik heb zelf sterke twijfels of de Woonbond de stem van woningzoekenden ook goed vertegenwoordigt. In hoeverre deelt mevrouw Beckerman die gedachte? En zo niet, hoe kijkt zij er vanuit de SP dan zelf tegen aan?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is toch ook wel een klein beetje cynisch. De stem van de woningzoekenden moet natuurlijk worden meegewogen. Mijn club had in de jaren zeventig al de grote organisatie Bond van Huurders en Woningzoekenden. De belangen van woningzoekenden moeten worden meegewogen. Het is een schending van hun recht op een woning dat er nu zo'n wooncrisis is. De vraag die ik stel, is: is de wooncrisis veroorzaakt door sociale huurders? Zij worden nu namelijk aangeslagen en krijgen huurverhoging op huurverhoging omdat ze mee moeten betalen aan de nieuwbouw. Als we serieus menen dat de stem van woningzoekenden gehoord moet worden en dat een groot deel van die woningzoekenden op zoek is naar een sociale huurwoning, dan betekent dat ook dat we na moeten denken over hoe we ervoor kunnen zorgen dat we dat financiële gat gaan dichten. Vragen we dat weer vooral aan sociale huurders, wat de afgelopen jaren natuurlijk steeds is gebeurd, of kijken we daarvoor ook naar de rijksbegroting? Het alleen maar afwentelen op de Woonbond en zeggen "zij moeten ook opkomen voor woningzoekenden" -- wat ze overigens ook doen -- vind ik te makkelijk. Ik denk dat zij heel terechte zorgen hebben over de bestaanszekerheid van hun huurders. Dat was een groot onderwerp in de campagne en dat horen we nu te weinig terug. Ik denk dat die zorgen zeer,

zeer terecht zijn en dat als we meer woningen willen bouwen, we niet weer vooral naar sociale huurders moeten kijken.

De **voorzitter**:

Prima. Dan gaan we nu door naar mevrouw Welzijn van de NSC-fractie voor haar eerste termijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Volgende week hebben we de Staat van de Volkshuisvesting aangekondigd staan, maar in dit debat wil mijn fractie vooral stilstaan bij het actuele woningtekort. Uit het veld klinkt een luide roep om betaalbare grond en vergunningen. Ook de naderende Woontop zal hiervan in het teken staan. Nieuw Sociaal Contract had deze Woontop al in het verkiezingsprogramma staan. We zullen dus zeker goed meekijken naar de concrete afspraken en concrete resultaten die deze gaat opleveren. Onze vraag is: wat heeft de minister bij zich op haar briefje? Vanuit het veld wordt er een grote vraag gesteld over betaalbare grond en vergunningen. Wat neemt de minister mee, wetende dat dit de vraag is die gesteld gaat worden?

Verder hecht mijn fractie er grote waarde aan dat de minister de bestuurlijke tafels benut die de afgelopen twee jaar zijn opgezet rondom de woondeals, om overzicht te krijgen op de problematiek en die zo gedetailleerd mogelijk in de gaten te krijgen. Als er namelijk bij de rijksoverheid wordt nagedacht over het opzetten van een grondbank, dan wil je ook informatie hebben over hoe het grondeigendom lokaal verdeeld is. We hebben net ook al in andere inbrengen gezien dat hoe betaalbaarder de grond is, des te minder realisatie-impuls je nodig hebt. Je zou ook kunnen zeggen dat het van strategisch belang is geworden, gezien het feit dat de overheid ook nadenkt over het opzetten of uitbreiden van een grondbank, hoe de grondposities lokaal zijn verdeeld en waar de overheid zelf op zou willen inspringen. Kan de minister toezeggen dat die tafels ook gebruikt kunnen worden om dat soort overzichten landelijk te gaan verkrijgen?

Voorzitter. Een ander onderwerp waar mijn fractie goed naar kijkt, is hospilverhuur, zeker met het oog op de tegenvallende aantallen in de nieuwbouw.

De **voorzitter**:

Ik zie ondertussen een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Excuus. Ik was net te laat om bij het vorige blokje over de actieve grondpolitiek aan te sluiten. Als ik het goed beluister, beoogt collega Welzijn om die op een bepaalde manier op nationale schaal vorm te geven. Maar op dit moment kunnen gemeenten dat natuurlijk al doen. Zij kunnen met een actieve grondpolitiek een soort van groundbank vormen of posities verwerven en zijn vaak heel goed in staat om de lokale situatie in te schatten. Zij kennen de eigenaren en kunnen daardoor vaak makkelijker in contact komen en tot een deal komen. Denkt mevrouw Welzijn dat het echt nodig is om daar als nationale overheid een rol in te gaan spelen in de vorm van een groundbank?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank aan de heer Flach voor deze vraag. Wij zijn ervan overtuigd dat het nodig is dat ook het Rijk zijn rol pakt als het gaat ... Actieve grondpolitiek vereist het nemen van risico's. Wat mijn fractie betreft is het belangrijk dat het Rijk een rol speelt in het delen van die risico's, maar daar wel zinnige keuzes in maakt. Je kunt niet in iedere ontwikkeling meedoen als rijksoverheid. Om te kiezen waar je wel en waar je niet je rol pakt, is het wat mijn fractie betreft belangrijk dat ook de rijksoverheid inzicht gaat krijgen in hoe het lokaal verdeeld is. Zo kan er op landelijk niveau beter gekozen worden waar het Rijk wil meedelen in het dragen van de risico's die bij de ontwikkelingen komen kijken.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik stapte net over naar het onderwerp hospitaverhuur. Het is ons bekend dat er wetgeving onderweg is. Met name het probleem met betrekking tot de hypotheekverstrekkers zou daarin opgelost worden. Nieuw Sociaal Contract kijkt echt reikhalzend uit naar deze wetgeving. Kan de minister hier iets meer over vertellen? Welke tijdlijn kunnen we daarbij in gedachten houden? Natuurlijk zijn we ontzettend blij dat de motie bij het Belastingplan over een verkenning naar de verruiming van de kamerverhuurvrijstelling is aangenomen. Het is natuurlijk te kort dag om aan de minister te vragen hoe het daarmee staat, maar kan de minister in ieder geval aangeven aan welke tijdlijn we moeten denken als het gaat over het doen van die verkenning?

Voorzitter. Tijdens het begrotingsdebat heb ik namens mijn fractie vurig betoogd dat wij denken dat er qua doorzettingsmacht meer nodig is voor deze minister. Alle wetten gaan uit van interbestuurlijke samenwerking, wat

op zich een groot goed is, maar wat wel met zich meebrengt dat er per locatie geëscaleerd wordt, zonder dat er voorzien is in de begrenzing van de tijdslijn. Dat gaf meneer Mooiman ook aan. Wat ons betreft is dit een buitengewoon slecht punt dat opgepakt moet worden. Wij pleiten voor een aanpak waarbij locaties gebundeld geëscaleerd kunnen worden. Ook wij zijn, net als de PVV, benieuwd of er overzichten gemaakt kunnen worden van wat de problemen zijn die we op locatieniveau tegenkomen en welke van die problemen aan de minister zouden zijn om bestuurlijk te beslechten. Kunnen wij daar als Kamer in meekijken? Kan de minister toezeggen dat er inzicht gegeven kan worden in wat er qua belemmeringen speelt, zeker als het gaat over interbestuurlijke belemmeringen?

Voorzitter, tot slot. Dit is een extra plechtig moment, want ik wil iets aankondigen namens mijn collega Diederik Boomsma. Hij zit hier ook in de zaal. Zoals hij in zijn maidenspeech al heeft aangegeven, werkt hij aan een initiatiefwet over erfpacht. Hij is onze absolute specialist op dit gebied en is al jaren bezig met deze problematiek. Als fractie zijn we heel erg blij dat er een handreiking is opgesteld. Die biedt goede handvatten en criteria voor de toepassing van erfpacht door gemeenten. We hebben het net over grond gehad. Erfpacht kan wat dat betreft ook een nuttig instrument zijn, maar het moet transparant, veilig, eerlijk en voorspelbaar zijn. In Amsterdam is er bijvoorbeeld van alles gaande, ook wat betreft de vraag: hoe voorspelbaar zijn de plotselinge stijgingen qua woonlasten voor gezinnen? Het is buitengewoon complex en hard nodig om mensen te beschermen tegen onredelijke stijgingen. Er zitten elementen in de handreiking. Wij zien graag dat de zogeheten KNVB-criteria van de AFM dwingender worden en dat het niet vrijwillig is, omdat consumentenbescherming geen kwestie kan zijn van vrijwilligheid. Dat moet gewoon gebeuren.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn, ik verzoek u om af te ronden, want u bent door uw tijd heen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja. Ik moest dit natuurlijk extra goed neerzetten. Ik voel de druk. Maar mijn vraag is: kan de minister daar een reactie op geven?

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Welzijn. Ik zie verder geen interrupties, dus we gaan door naar mevrouw Vedder van het CDA voor haar eerste termijn. Aan u het woord.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Dank, voorzitter. Ik heb het vaker gezegd en ik ga het gewoon nog een keertje doen: een woning is meer dan een stapel stenen en een gemeenschap is meer dan een stapel woningen. Onder andere het onderzoek van de New Towns Alliantie dat onlangs is gepresenteerd, toont aan dat het belangrijk is om dat te beseffen. We zien dat de leefbaarheid en sociale cohesie in groeikernen zoals Almere en Zoetermeer, die in de jaren zeventig en tachtig zijn gebouwd, echt een ... Nou ja, laten we het op optimistische wijze een "uitdaging" noemen. Een belangrijke oorzaak die daarvoor in het onderzoek wordt genoemd, is dat deze groeikernen door hun monotone en weinig flexibele ruimtelijke opzet minder goed in staat zijn om mee te bewegen met sociale, economische en culturele veranderingen dan organisch gegroeide steden.

Voorzitter. Voor het CDA is de woning een plek waar gemeenschapszin begint, waarin je samenleeft en waarin je omziet naar elkaar. Het voorbeeld van de groeikernen uit de jaren zeventig leert ons dat het belangrijk is om bij het ontwikkelen van nieuwe grootschalige woningbouwlocaties ook rekening te houden met sociale cohesie en dat we niet alleen moeten denken aan het bouwen van woningen, maar ook aan het bouwen van gemeenschappen. Inwoners van de New Towns geven aan dat zij relatief weinig contact met hun buurtgenoten hebben en dat zij zich niet sterk verbonden voelen met hun woongemeenschap. Mijn vraag aan de minister is: hoe wil zij ervoor zorgen dat sociale cohesie, verbondenheid met de woonomgeving en de gemeenschap, juist wel wordt meegenomen bij het bouwen op grootschalige woonlocaties, bijvoorbeeld de zeventien NOVEX-locaties? Hoe zorgen we ervoor dat we niet alleen nieuwe wijken bouwen, maar ook nieuwe gemeenschappen?

Over bouwen gesproken, als we die 100.000 woningen per jaar willen gaan halen, dan is "plancapaciteit" daar natuurlijk een essentieel onderdeel van. Als ik naar de prognose van na 2030 kijk, dus na het aflopen van de woondeals, dan zie ik een flinke daling in de golf. Die daalt naar 40.000 per jaar in 2034 en verder. Dat is natuurlijk veel te weinig. Ik kan me voorstellen dat dat te maken heeft met het feit dat die woondeals daarvoor zitten, maar wat gaan we daarna doen? Aan de minister vraag ik dus: moet ik me hier inderdaad zorgen over gaan maken? En zo ja, wat is de inzet van de minister voor plancapaciteit en woningbouwafspraken voor de periode na de woondeals? Die dip hoop ik niet echt live mee te maken.

Voorzitter. Ook ik pleit voor grondpolitiek. Ik vond het rapport "Op grond kun je bouwen" van het ibo Woningbouw en grond echt heel waardevol. Er

stonden hele zinvolle inzichten in. We hebben daar geen kabinetsreactie op gekregen, maar ik heb gezocht en ik zag hem staan in de lijst met ingeplande brieven. Ik zou voorstellen daar dan direct een debat aan vast te knopen. Ik ben echt nieuwsgierig naar wat de minister gaat doen met de conclusies en aanbevelingen van dit rapport en ook naar het pleidooi dat de VNG hierover heeft toegestuurd. Ik snap dat pleidooi namelijk heel erg goed. Meerdere voorgangers van mij hebben ook al gezegd: de impact van ons grondbeleid op vertraging of zelfs op het niet kunnen slagen van projecten is heel erg groot, omdat het zo'n belangrijke component is in de hele prijsopbouw. Ik wil de minister dus vragen of ze alvast een tipje van de sluier zou kunnen oplichten over dit rapport, over wat ze ervan vindt, wat ze er misschien mee wil gaan doen en of ze hierbij ook de oproep van de VNG mee wil nemen.

De **voorzitter**:

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

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

Dank voor dit deel. Ik dank mevrouw Vedder ook voor haar bijdrage over de grondpolitiek. Ik denk dat het aanpakken van de volkshuisvesting zowel voor het CDA als voor GroenLinks-Partij van de Arbeid een belangrijk, maar soms ook spannend onderwerp is. Je wilt vanuit de kant van mijn partij niet te veel buitenstedelijk bouwen en niet te veel de natuur aantasten. Misschien wil je vanuit de partij van mevrouw Vedder de boeren niet te veel raken. Ik ben benieuwd hoe het CDA daarmee kijkt naar het voorstel van GroenLinks-Partij van de Arbeid om bijvoorbeeld 1,5% van de landbouwgrond te bestemmen naar bouwgrond. Ik weet namelijk ook dat de partij van mevrouw Vedder bijvoorbeeld kijkt naar plannen voor grondbanken. Ik ben benieuwd of u daar, net als ons, mogelijkheden ziet.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Dank voor de vraag. Ik was heel even bang dat meneer De Hoop ging zeggen dat het CDA wel de natuur ... Met de berekeningen die wij erop hebben losgelaten, komen we rond de 1% uit, omdat we het als CDA ook belangrijk vinden dat we buitenstedelijk kunnen bouwen. Juist ook de leefgemeenschappen in de agrarische omgevingen hebben heel erg behoefte aan een straatje erbij en een wijkje erbij. Die zien hun jongeren vertrekken naar de stad en niet terugkomen, terwijl jongeren eigenlijk vaak graag in het gebied willen blijven waar ze zijn opgegroeid. Die kernen hebben dat ook nodig voor het behoud van hun voorzieningen, et cetera. Als je een straatje erbij belangrijk vindt, dan is dat bijna altijd op agrarische grond. Volgens onze berekening is dat rond de 1%. Met alle processen die we in gang zetten, denk

ik dat het zo zal gaan lopen. Ik sluit me aan bij het pleidooi van meneer De Hoop dat daar regie op zou moeten zitten vanuit de overheid. Ik zie namelijk ook kansen in het slim omgaan met bijvoorbeeld agrariërs die om andere redenen moeten verplaatsen. Je kunt bijvoorbeeld grond uitwisselen. Je wilt natuurlijk niet midden in het niks een nieuw dorpje gaan starten. Dat lijkt mij tenminste onlogisch, gezien voorzieningen en infra en zo. Die regie mis ik nog een beetje, maar u heeft in het CDA geen partij die zich hier met een grote snoekduik voor gaat gooien.

De voorzitter:

U heeft nog een aanvullende vraag, meneer De Hoop?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Vaak pleeg je interrupties om nog een spannende kritische vraag te stellen. Ik wil hem deze keer echter gebruiken om te zeggen dat ik heel blij ben dat ook het CDA bereid is om te kijken naar hoe je de landbouwgrond, waarvan we weten dat die er minder zal zijn, op een zo goed mogelijke manier kunt bestemmen dan wel verplaatsen. Ik ben blij dat er een brede beweging vanuit links, midden en rechts is om te kijken naar hoe we meer kunnen bouwen en regie op die grond kunnen pakken. Ik ben blij dat we deze ontwikkelingen breed in deze Kamer zien. Hopelijk krijgt het volgend jaar ook echt een plek in het debat over de Nota Ruimte.

De voorzitter:

Mevrouw Vedder, vervolgt u uw betoog.

Mevrouw Vedder (CDA):

Ik wil graag een korte reactie geven, als het mag, voorzitter. Als boerin heb ik zelf ook kinderen. Ik vind ze hartstikke lief, maar ik hoop dat ze wel zijn opgehoepeld voordat ze 30 zijn. Ook de mensen uit de agrarische sector hebben er belang bij dat er in hun omgeving woningen worden gebouwd die aansluiten bij de behoeften van hun gemeenschap, want agrariërs zijn ook onderdeel van die gemeenschap. Ik probeer mezelf niet te verliezen in zwart-witte tegenstellingen, want ik denk dat die er in de praktijk niet heel veel zijn. Wat zegt u? Precies, voorzitter, alleen mijn koeien zijn zwart-wit. Ik ga verder met mijn inbreng.

Volgens mij was ik gebleven bij erfpacht. Ik wilde even aanhaken bij collega Welzijn. Wij hebben hier onlangs samen met NSC schriftelijke vragen over gesteld, met name over het aspect van consumentenbescherming bij

erfpacht. Ik moet zeggen dat de antwoorden ons niet geruststelden. De antwoorden hadden wat scherper gemogen. Ik ben echt op zoek naar een betere consumentenbescherming bij erfpacht. Wat ons betreft moet informatie over verhogingen daarom niet alleen vindbaar zijn, maar zouden gemeentes bewoners daarover goed, proactief en tijdig moeten informeren en zo'n verhoging ook fatsoenlijk moeten onderbouwen. Uit onderzoek van Deloitte is gebleken dat bescherming bij erfpacht nu nog niet geborgd is in algemene voorwaarden. Wat ons betreft zou dat anders moeten. Ook de handreiking die is opgesteld, is een waardevolle stap, maar die handreiking is niet bindend. Wat ons betreft moet dat echt anders. Wij hebben daar ook ideeën over. Collega Welzijn begon net al over de criteria van de AFM. Wij vroegen ons af of de erfpachtbijsluiters zoals die verplicht is bij de NHG, bijvoorbeeld niet algemeen verplicht gesteld zou kunnen worden. Ik weet dat de minister zelf ook altijd daadkrachtig en creatief is, dus ik hoor graag de reactie van de minister hierop.

Voorzitter. Tot slot ga ik verder met de Lelylijn en de Nedersaksenlijn. Bij de nieuwe zoekgebieden in de regio's Assen, Emmen en de Friese steden zijn investeringen in respectievelijk de Nedersaksenlijn en de Lelylijn belangrijk om daadwerkelijk te komen tot grootschalige woningbouw. We hebben zelfs een NOVEX-gebied aangewezen op het tracé van de Lelylijn. Dat doen we natuurlijk niet voor niks. Ik heb de volgende vraag aan de minister. Ik zal de heer De Hoop citeren. Ik weet dat ze er niet over gaat, maar dat ze zich daar over het algemeen niet zo veel van aantrekt. Dat waardeer ik en dat juich ik toe. Hoe kijkt deze minister in dat kader naar het besluit dat het erop lijkt dat de plannen voor die twee lijnen voorlopig in de ijskast zijn gezet? Ik ben heel benieuwd naar de reactie.

De voorzitter:

U bent klaar. Ik wilde net zeggen dat u door uw tijd heen bent. Dan gaan we door naar de heer Vijlbrief van D66 voor zijn eerste termijn. Het woord is aan u.

De heer Vijlbrief (D66):

Voorzitter, dank u wel. Zoals ik in mijn maidenspeech al zei, is op de woningmarkt de zachte stem zoekende. Een jong stel probeert een huis te vinden als ze samen willen gaan wonen. Een student komt in een megadure studentenkamer terecht en heeft daar geen privacy. Voor de zeventigplusser die in een grote woning woont en iets ander wil -- mevrouw Beckerman zei het net al -- wordt niet gebouwd. Ik denk dat wij beter moeten luisteren naar die mensen. Ik denk dat we de stem van die mensen moeten betrekken bij de besluitvorming. We hebben een motie over de raad voor woningzoekenden aangenomen in het debat over de begroting, maar ik zou het goed vinden als

deze mensen op een aantal plekken structureel adviesrecht gaan krijgen. Ik ben ook benieuwd naar wat u vindt van het initiatief van de Woonbond in Utrecht die dat voor huurders doet. Zou dat in dit geval ook kunnen voor aspirant-kopers? Zou de minister ook een overzicht kunnen samenstellen van ideeën uit binnen- en buitenland die de stem van de woningzoekenden versterken? Binnenkort is er een Woontop over de woonproblematiek. Mijn fractie vindt -- dat is te verwachten -- dat de woningzoekenden daarin ook een prominente plek moeten krijgen. Überhaupt zou ik nog eens aan de minister willen vragen hoe ze die stem gaat laten doorklinken op de Woontop. Wat kunnen wij eigenlijk van die top verwachten?

Dat brengt mij bij het punt over betaalbare koopwoningen en leennormen dat de heer Flach maakte en waar ik het zeer mee eens ben. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Als je vervolgens de hypotheekruimte verruimt ... Ik begrijp het wel, want zo zijn de regels. Aan het Nibud wordt gevraagd hoeveel de lonen zijn gestegen en hoeveel de normen daarmee nominaal omhoog kunnen. Dan heb je alleen maar een cirkel die steeds omhoog gaat en tot steeds hogere prijzen leidt. Is de minister het met mij eens dat het gaat om die leennormen en dat je misschien wat breder moet gaan kijken dan alleen naar wat het Nibud nu doet? Hoe zou je daar dan tegen aan kunnen kijken? Kan de minister daarnaast ook met een visie komen op hoe de overheid de prijs opdrijft door maatregelen die ze zelf voor een groot deel veroorzaakt en hoe ze die zou kunnen beteugelen?

De **voorzitter**:

Meneer Vijlbrief, er is een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, ik heb een heel praktisch voorstel. Ik ben het hier zeer mee eens. Dit is een gevaar. Eerder, en dat is echt al een hele tijd geleden, is hier best vaak de optie voor hypotheeksparen genoemd. Dat doen ze in Duitsland. Daar spaar je vaak vanaf je geboorte al voor de woning. De SP is daar best wel voorstander van, hoewel je natuurlijk goed moet kijken naar hoe je dat dan gaat doen. Je voorkomt dan dat er te veel geleend moet worden, dat mensen later in de problemen komen en zo ook dat de wooncrisis vergroot. Is D66 daar ook voor te porren? We moeten natuurlijk ook kijken naar hoe we vanuit de Kamer initiatieven kunnen nemen die hierbij helpend zijn.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Laat ik een kort antwoord geven in het kader van het debat. Ik vind het een interessant idee. Ik heb het altijd een interessant idee gevonden. De vraag is een beetje hoe je daar dan fiscaal mee omgaat. Maar wij vinden sowieso wel

iets voor de hypotheekrenteaf trek, dus daar komen we volgens mij wel uit. Ja, ik vind het een interessant idee.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dat brengt mij bij verbouwbeleid, doorstroom en deregulering. De doorstroming op de woningmarkt loopt vast. Dat is duidelijk. De bouw gaat langzaam en er worden bovendien verkeerde woningen gebouwd. In het begin noemde ik daar al een aantal voorbeelden van. De focus ligt heel veel op nieuwbouw terwijl de meeste woningen al staan. Er zijn meer dan 100 organisaties en bedrijven die zeggen: benut de bestaande bouw nou beter. Natuurlijk is het dan een kwestie van transformatie van wat we nu hebben.

In het manifest staat dat de meeste woningen er al staan. Er staan een aantal concrete aanbevelingen in. Ik wil daar een paar dingen uithalen en vragen hoe de minister daarnaar kijkt. Er staat onder andere het volgende in.

Ontwikkel een duidelijk verbouwbeleid; zorg voor een toekomstgerichte strategie voor het verbouwen van bestaande gebouwen tot woningen. Twee. Maak woningsplitsen makkelijker en financieel aantrekkelijker. Vereenvoudig de regels voor het splitsen van woningen en zorg dat gemeenten dit actief ondersteunen. Drie. Maak afspraken met de provincie. Maak per provincie concrete afspraken over het realiseren van nieuwe woningen door verbouw. Ten slotte: bevorder samenwerking voor nieuwe woonconcepten. Breng overheid, woningcorporaties en bedrijven samen om innovatieve woonzorgconcepten te ontwikkelen en herbestemming van lege panden te ontwikkelen. Ik ben heel benieuwd hoe de minister met deze punten aan de slag gaat en wanneer we daar een strategie op kunnen verwachten.

Ten slotte noem ik het overheidsprogramma STOER, waar we het vrij uitgebreid over hebben gehad bij de begroting. Wat daarover in de brief van de minister staat, vond ik wat tegenvallen. Dat gaat niet zozeer over regeldruk verlichten, maar vooral over -- de heer De Hoop en mevrouw Beckerman zeiden het allebei al -- minder strenge eisen aan nieuwbouw. Maar dat is niet alleen deregulering. We hebben het toen ook heel uitgebreid gehad over de hele keten van regels. Ik dacht dat de minister het daarover eens was, maar dat kwam ik niet zo tegen in de brief. Ik was benieuwd of zij daar mondeling nog wat over zou willen zeggen.

Tenslotte zou ik een stukje fake news uit de wereld willen helpen.

De **voorzitter**:

Voordat u daaraan begint, meneer Vijlbrief, zie ik eerst nog een interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik wil even reageren op het mooie betoog van de heer Vijlbrief als het gaat om het beter benutten van de bestaande bouw. Ook Nieuw Sociaal Contract vindt dat ontzettend belangrijk. Ik hoor heel veel technische maatregelen waar allerlei vergunningen voor nodig zijn. Er zijn natuurlijk ook niet-technische maatregelen waar geen enkele vergunning voor nodig is. Dat is woningdelen. Hoe kijkt D66 aan tegen die optie als het gaat over het beter benutten van de bestaande bouw?

De heer **Vijlbrief** (D66):

Daar zijn wij voor. Laat ik het maar gewoon simpel zeggen. Daar zijn wij voor.

Wat zegt u? Ja, jullie wachten natuurlijk op het fake news. Het komt ook van iemand van wie je dat niet zou verwachten, namelijk collega Flach. Hij verwees nog eens naar de heer Paternotte, die op landbouwgrond zou staan. Nee, zeg ik tegen collega Flach, via u, voorzitter. Dat waren locaties die stillagen vanwege stikstof of andere zaken. Er is eerder een discussie over geweest in de verkiezingscampagne. Ik ga niet zeggen met wie, maar die politicus heeft dit gerectificeerd. Hij zei: nee, de heer Paternotte stond niet op landbouwgrond. Dit is dus even serieus. Hij stond dus niet op landbouwgrond; hij stond daar met een bord omdat de locaties stillagen vanwege stikstofproblematiek en hij wilde aangeven dat er ook woningen hadden kunnen staan. Ik dacht dat ik dat toch even moest zeggen namens de heer Paternotte, die op het ogenblik druk is met het buitenland.

De **voorzitter**:

Een korte reactie, meneer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben blij met deze vrij directe rectificatie. Er gaat ook een zucht van verlichting door agrarisch Nederland. Dank daarvoor.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Daarom deel ik dit ook. Dat begrijpt u natuurlijk wel. Dat kunnen we niet laten hangen. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dan is het woord aan de heer Grinwis van de ChristenUnie voor zijn eerste termijn.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat deed de heer Flach wel weer charmant, want hij zat eventjes in de hoek waar de klappen vielen.

Voorzitter. Ik sluit me aan bij een aantal vragen die zijn gesteld. Ik ben inderdaad benieuwd naar de inzet van de minister bij de Woontop van 11 december. Ik ben ook benieuwd naar de consequenties van het opstappen van de Woonbond voor wat betreft de minister. Ik weet dat dat meer een huurvraag dan een koopvraag is. Verder sluit ik me qua benadering aan bij het pleidooi van collega Vedder over gemeenschapsbouw en -vorming.

Voorzitter. Koopwoningen zijn erg duur. In oktober lag de gemiddelde prijs van een verkochte woning voor het eerst boven de vijf ton. Dat is een half miljoen euro voor een thuis, als gevolg van de aanhoudende krapte op de woningmarkt en een lage hypotheekrente. Daarbij moet beseft worden dat de prijs van een huis uiteindelijk niet wordt bepaald door wat het waard is, of de vraag-aanbodverhouding, maar wat een gek ervoor geeft, of wat de koper ervoor kan geven. Dat wordt weer bepaald door de ruimte die hij heeft qua kapitaal.

Dan komen we bij het onderwerp leennormen. Collega's Flach en Vijlbrief zeiden er al wat over, maar ik ga daar ook het nodige over zeggen. De regering heeft in de vorm van leennormen en daaraan gekoppeld de leenruimte, het maximaal te lenen bedrag per huishouden, een instrument in handen om de geldgroei, de kapitaalaanwas en dus die stijging van de woningprijzen, enigszins te beteugelen. Mijn vraag is: is de regering bereid, is de minister bereid om dat te gebruiken? De overwaardetrein moet namelijk dringend worden afgeremd. Helaas doet het kabinet dat vooralsnog niet. Opnieuw worden er verruimde leennormen aangekondigd in deze brief over leennormen, waarbij wordt gewezen naar de verwachte loonstijging van 4,3% voor 2025. En ik snap het. Het Nibud adviseert het kabinet en dat doet ze vanuit de huishoudportemonnee. Dat doet het Nibud echter niet vanuit het perspectief van de werking van de woningmarkt, van de volkshuisvesting. Mijn vraag is: wat zou erop tegen zijn als we de leennormen eens een keer niet met 4,3% indexeren, of in ieder geval rekening houden met de loonstijging van 4,3%? Het gevolg zou namelijk zijn dat iedereen iets minder kan lenen, maar de lagere inkomens en lagere middeninkomens zouden daar relatief voordeel bij hebben. Naarmate je inkomen hoger is, gaat de leenruimte namelijk verder omhoog bij het wel verwerken van die 4,3% loonstijging. Ik ben benieuwd hoe de minister daartegen aankijkt. Waarom

volgen we nu al jarenlang -- dat doet niet alleen deze minister, maar dat deden de ministers voor haar ook -- slaafs de adviezen van het Nibud, terwijl daar dus alleen het huishoudboekje leidend is en niet de hele woningmarkt? Wat zijn de ideeën van de minister om het overwaardetreintje en het overbiedcircus tot stilstand te brengen? Wat kunnen we daar? Bij het onderzoek naar de leennormen dat uitgevoerd gaat worden door SEO -- dat is ook aangekondigd in deze brief -- zouden dit soort elementen betrokken moeten worden. Dat geldt ook voor hoe het nu gaat via het Nibud. Ook zou ik de vraag willen stellen of De Nederlandsche Bank betrokken wordt bij dit onderzoek. Zij weten altijd heel goed in beeld te brengen dat de huizenprijzen uiteindelijk worden bepaald door de hoeveelheid geld en niet door de toevallige vraag-aanbodverhouding.

Als klap op de vuurpijl wordt overigens ook nog de ...

De **voorzitter**:

Voor u verdergaat, meneer Grinwis: er is een interruptie van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Het is goed dat -- we hebben er bij de begroting ook over gesproken -- de leennorm zo in de belangstelling staat als belangrijke aanjager van de hoge woningprijzen. Het maakt sparen vrijwel zinloos, wat ook een beetje in de vergetelheid aan het raken is. De leennorm is nog niet zo lang geleden verhoogd. Ik hoorde de heer Grinwis, die destijds ook al in de Kamer zat, volgens mij zeggen: dat hadden we eigenlijk niet moeten doen; we moeten nu de weg terug gaan inzetten. Hoorde ik dat goed?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Sterker nog, als de heer Flach in Parlis zoekt naar wat ik in het verleden over leennormen heb gezegd en welke moties ik heb ingediend, dan komt hij een motie tegen om de laatste stappen in de leennormen, waarin het tweede inkomen even zwaar ging meewegen als het eerste inkomen, niet te zetten. Die motie heb ik aangehouden, omdat ik geen kans had op een meerderheid en omdat de vorige minister er serieus naar zou gaan kijken. De vorige minister heeft ernaar gekeken en uiteindelijk geconcludeerd: nee hoor, ik ga lekker door. Het was toen agree to disagree met de minister, en op dat moment ook met een Kamermeerderheid, ben ik bang. Er is namelijk vanuit de huishoudportemonnee best wat voor te zeggen om het tweede inkomen op een volwaardige wijze mee te laten tellen. Maar vanuit de hele werking van de woningmarkt plus de verhouding tussen alleenstaanden en eenverdieners zou je het tweede inkomen niet zo zwaar moeten laten meewegen. Iedere keer dat je de kloof tussen tweeverdieners en

eenverdieners of alleenstaanden uitvergroot, krijgen alleenstaanden veel minder kansen op de woningmarkt. Dat hebben we de afgelopen jaren voor onze ogen zien gebeuren. Dat heeft mede te maken met deze manier van omgaan met leencapaciteit en leenruimte.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben het dus inderdaad eens met de heer Flach. Die klap op de vuurpijl was -- het is een kleinigheidje -- dat de hypotheekrenteaftrek met het introduceren van zo'n extra schijfje in de inkomstenbelasting toch weer iets is toegenomen. Ik weet dat de regering zegt: dat is gewoon de systematiek. Maar je had er ook voor kunnen kiezen om de hypotheekrenteaftrek op de hoogte van de eerste schijf te houden. Het scheelt een klein beetje, maar toch.

Dan ga ik verder met grondbeleid. Net als voor verstandige leennormen, pleiten we voor verstandig grondbeleid. We wachten nu een halfjaar op de kabinetsreactie. Volgens mij is die op een haar na, of al helemaal klaar. Op dit gebied dring ik er bij de regering op aan om te stoppen met interne ruzies en aan het werk te gaan voor Nederland. Er is genoeg te doen. Dit kabinet heeft al zo veel kabinetscrises overleefd, dus de grondpolitiek moet toch ook kunnen. Dat moet toch een eitje zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik zat hier ook een beetje met zo'n verzuchting. Ik heb daar ook dingen over gezegd in een klein interruptiedebatje met de heer De Groot. Ik vind dit inderdaad wel ingewikkeld worden, want de heer Grinwis en ik zitten hier al best wel lang en zolang als we hier zitten, praten we hierover. Ook wachten we zolang als we hier zitten op het kabinet. Dat is niet ... Ik bedoel het niet zo zuur als het er nu uit komt. Ik probeer eigenlijk ... Voordat ik dit debat inging was ik een beetje bang dat dit zo'n verlanglijstjesdebat zou worden met "niks heel concreet". Moeten we daar als Kamer niet op korte termijn een echt debat over gaan organiseren? Als we hier interruptiedebatjes over blijven voeren en ons met z'n allen blijven uitspreken voor actieve grondpolitiek, komt het niet verder dan de marges. Dat zijn nog niet de concrete stappen die nodig zijn en die gezet moeten worden -- zo worden wij in de rapporten gewaarschuwd -- voordat je onder andere doorgaat met grootschalige locaties.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat laatste vind ik sowieso een wijs punt. Je moet wel heel duidelijk weten wat voor beleid je op grond wilt voeren, want anders stijgen de prijzen inderdaad verder door en als gevolg daarvan stijgen ook de grondprijzen. Ik ben het dus met die oproep eens en ook met de praktische oproep om hier een apart debat over te voeren na ommekomst van de kabinetsreactie op het ibo.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman heeft nog een vervolgvraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik dacht: misschien kunnen we het andersom doen. Als we nu een debat plannen, dan bespoedigen we misschien ook die reacties. We wachten nu namelijk al een halfjaar. Dat is nu al een paar keer geconcludeerd.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb niet de indruk dat dit aan de minister ligt. Die wil best snel de kabinetsreactie naar de Kamer sturen. Maar als het in de ministerraden iedere keer over andere dingen gaat dan over de agenda, dan komen de stukken onze kant maar niet op. Ik zou dus zeggen: minister, stuur snel de reactie. Maar volgens mij is dat het probleem niet. Laten we daar dan inderdaad snel een debat over voeren en doorpakken. De inbrengwaarde is bijvoorbeeld een logische suggestie in dat ibo. Ik zou dus zeggen: voer dat snel door. Mijn vraag aan de minister is dan ook: is zij bereid om snel een kleine wijziging van de Omgevingswet aan de Kamer voor te leggen om dat inbrengwaardepunt in het kostenverhaal te regelen?

Een ander punt is de rijksgrondfaciliteit. Dat lijkt mij een no-brainer. Ik ben benieuwd of de minister daar ook snel mee wil komen en hoe ze dat concreet gaat uitwerken. Door een grondpositie in te nemen, kan het Rijk nog gericht werken, bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en bereikbaarheid. Het is natuurlijk een win-winsituatie als je actief kan sturen op bereikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Dat zijn een paar voorbeelden.

Ik denk dat we uiteindelijk -- ik geef alvast een voorzetje voor collega De Groot -- een stap moeten zetten wat betreft die planbatenheffing. Daar zijn wij graag toe bereid. De opbrengsten moeten dan inderdaad wel neerdalen bij de gemeente om voorzieningen et cetera te kunnen realiseren. We moeten de bestemmingswinst, wat eigenlijk een windfall profit is, wat mij betreft afromen. Ik zie ook wel de risico's als je dat te fluks doet, zoals de

heer De Groot in een eerdere interruptie zei. Dan krijg je misschien wel een obstakel voor woningbouw en dat wil je niet.

De **voorzitter**:

Nee. Ik zag ook een interruptie van de heer De Groot, dus aan u het woord.

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

Ik had mijn laatste interruptie voor de heer Grinwis bewaard, logischerwijs, zou ik bijna willen zeggen. Ik wilde even ingaan op de rijksoverheid en grondbank of grondfaciliteit. In volgens mij het laatste debat met de voormalige minister Hugo de Jonge vroeg ik naar het volgende. Het zou heel goed gaan met de bouw van betaalbare woningen in Almere Pampus, want dat is rijksgrond. Hij had ook verklaard dat het voor €0 in de boeken stond. Toen kwam er alleen een heel bijzonder antwoord. De minister gaf aan dat het nog een hele kluit wordt, als je ziet wat we allemaal moeten doen om daar uiteindelijk tot ontwikkeling te komen. Dat is dus eigenlijk grond van de rijksoverheid, zou ik willen zeggen. Dat is dus het voorstel dat hier gedaan wordt. Je zou kunnen stellen dat daaruit blijkt dat het allemaal nog niet zo makkelijk is om de betaalbaarheidseisen met een grondbank of met een planbatenheffing, of wat het ook is, na te komen en de betaalbare woningen te bouwen. Er wordt hier een beetje geschetst dat er dan heel veel geld overblijft of dat het bouwen van die woningen dan beter gaat. Maar de minister zei eigenlijk: als de grond voor €0 in de boeken staat, dan wordt het toch wel heel ingewikkeld. Ik ben dus benieuwd hoe de heer Grinwis die opmerking van de vorige minister heeft geïnterpreteerd.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Grondbeleid is geen panacee. Het is geen wondermiddel waarmee je alle problemen op de woningmarkt oplost. Het is alleen niet goed uit te leggen dat iemand er winst op maakt als je van bestemming verandert, puur omdat er een publiekrechtelijk besluit is genomen, terwijl je daarvan privaatrechtelijk profiteert.

Dan ga ik naar de overheid en Pampus. Ik zou daar alleen een goed antwoord op kunnen geven als we de boeken hier voor ons op tafel leggen en kijken wat er nou precies gebeurt. Staat het daadwerkelijk voor €0 in de boeken? Hoe gaat het ministerie van Financiën hiermee om in de richting van het Rijksvastgoedbedrijf? Het ministerie van Financiën eist namelijk zwarte cijfers en ik weet niet of zij daadwerkelijk uitgaan van €0 in de boeken. Ik moet het dus eerst zien. En nee, het is niet eenvoudig om het met zo'n heel nieuw bouwproject met alle eisen, voorzieningen, kwaliteitseisen en infrastructurale ingrepen die nodig zijn, daadwerkelijk voor elkaar te boksen. Tegelijkertijd

weet ik dat het bij het Rijksvastgoedbedrijf een issue is dat het ministerie van Financiën zwarte cijfers eist. In mijn ogen gaan ze misschien weleens een beetje conservatief om met grondexploitaties. Aan de voorkant moet het helemaal kloppen. Dat je dan achteraf ongedacht winst maakt op zo'n grondexploitatie, dat ... Ik ben er met andere woorden niet helemaal gerust op of bij zo'n grondexploitatie niet alles te veel naar zwarte cijfers wordt toegerekend aan de voorkant en of het echt is zoals de vorige minister stelde. Tegelijkertijd val ik hem wel bij dat het nog steeds niet eenvoudig is en dat het grondbeleid -- daar begon ik mee -- geen panacee is.

De **voorzitter**:

Nou, na een lekker kort antwoord van de heer Grinwis ...

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, sorry, ik zal nu snel doorgaan. Misschien kan de minister hier meer over zeggen, voorzitter.

De **voorzitter**:

Ja. Was u klaar met uw termijn of had u nog iets?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik weet het niet. Heb ik nog tijd over of was het al tijd?

De **voorzitter**:

Ja, u heeft nog een halve minuut.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Oké, dan ga ik nog naar die 2,5 miljard aan infrastructurele middelen in het hoofdlijnenakkoord. Ik ben benieuwd hoe de minister dit proces samen met de collega's gaat vormgeven om tot besteding te komen. Op welke wijze gaat ze recht doen aan Elke regio telt! en aan alle landsdelen? Welke verdeelsleutel hanteert ze? Gelderland heeft bijvoorbeeld een mooi bod gedaan. Heeft de minister dat gezien? Ziet zij ook dat er voor noordoost Nederland een enorme kans ligt met de Nedersaksenlijn en de 50.000 extra woningen? Collega Vedder zei het al. Ook al gaat de minister er niet in haar eentje over, verwacht ik in ieder geval een helderder antwoord dan de

staatssecretaris van IenW gaf tijdens het bestuursoverleg Noord, dat hij een beetje van zijn scherm aflas. Ik heb daar verhalen over gehoord van de bestuurders uit het Noorden. Dat was toch niet om over naar huis te schrijven. Misschien wil de minister hier op een prudente, maar wel heldere wijze op ingaan.

Wat betreft het programma STOER sluit ik me aan bij de gestelde vragen.

Voorzitter. Mijn laatste vraag is: hoe gaat de minister mijn voorstel voor een aanpak van industriële woningbouw vormgeven? Gaat ze op de Woontop al in gesprek over de in te stellen "versnellingsgroep", om het woord "taskforce" maar te vermijden? De motie is ondanks het oordeel ontraden toch aangenomen, ook op dit punt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we nu naar de heer De Groot voor zijn eerste termijn.

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

Dank u wel, voorzitter. Bouwen is de enige oplossing voor het terugdringen van het woningtekort. Ik herhaal het nog maar eens: alleen als we woningen toevoegen, lossen we dat probleem op. Ik vind het belangrijk hier vandaag mee te beginnen. Het is toevallig ook het commissiedebat Woningbouwopgave. Ik zie hier ook elke keer aan tafel de discussie terugkomen dat we het hebben over mensen die al een huis hebben. Het moet gaan over mensen die nog geen huis hebben. Natuurlijk moeten we goed voor de andere mensen zorgen, maar de mensen die nog geen huis hebben, hebben nauwelijks een gezicht. De heer Vijlbrief zei het ook al. Wij moeten voor hen opkomen. We moeten dus bouwen, bouwen, bouwen. Ik sluit me aan bij het pleidooi dat ik eerder van collega's heb gehoord over de kwaliteit van woningen, woningen voor ouderen, woningen voor jongeren en dat nieuwe woningbouwlocaties goed bereikbaar moeten worden gemaakt.

Dit kabinet heeft zich voorgenomen om in te zetten op het bouwen van betaalbare koopwoningen: 27% is er volgens ABF de komende tien jaar nodig. Dat is heel goed. Om de woningbouw te stimuleren stelt het kabinet de komende vier jaar 5 miljard beschikbaar. De minister zet die in verschillende regelingen uiteen, zo hebben we kunnen lezen. De VVD wil graag van deze minister weten hoeveel van deze 5 miljard naar schatting moet worden geïnvesteerd om koopwoningen betaalbaar te maken. Dat is de eerste vraag.

De tweede vraag is hoe de minister gaat sturen zodat er echt betaalbare koopwoningen worden gebouwd. Als we daar namelijk niet op sturen, zijn er straks in projecten dure koopwoningen, koopwoningen net onder de betaalbaarheidsgrens die we hier hebben vastgesteld, en huur. Dan mist het

kabinet een belangrijk doel, namelijk dat er echt woningen bij komen die starters en middengroepen met hun inkomen kunnen betalen. Dat is dus net geen €389.000, maar er moet ook onder die grens fors gebouwd worden. Mede op initiatief van de VVD is samen met collega Grinwis eerder het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen opgericht. Dat is belangrijk voor starters en middengroepen om echt een woning te kunnen bemachtigen. Uit de Kamerbrief blijkt dat er meer tijd nodig is om dit fonds open te stellen. Het duurt inmiddels wel erg lang, moet ik zeggen, al twee jaar, om het fonds de lucht in te krijgen. Daarom vraag ik de minister waar de versnellingsknop zit en of hij hulp nodig heeft. Dat is geen enkel probleem. Ik sta ter beschikking.

Ik kom op de grootschalige woningbouwlocaties. De VVD vindt het een goede ontwikkeling dat we eindelijk gaan doorpakken op de grootschalige woningbouwlocaties. Op die manier kunnen we grote slagen in de toekomst maken en relatief grote aantallen woningen realiseren. De belangrijke vraag is echter wel hoe en wanneer we die grootschalige gebieden gaan aanwijzen. Hoe gaat de minister hierin een afweging maken? Welke rol gaat het aanwijzen van locaties bij het nationaal belang daarin spelen? Als het aan de VVD ligt, wijzen wij liever gisteren dan morgen deze locaties aan. We hebben deze ruimten simpelweg nodig om de bouwproductie te versnellen en ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen komen. Als u nog suggesties zoekt voor locaties, leest u dan alstublieft even mijn vele moties met locaties na.

Voorzitter. Ik kom op mijn laatste punt. Ik heb het al eerder genoemd: ik zou graag een herstelagenda van deze minister willen hebben als het gaat om bouwen. Ik dank de minister hartelijk voor de brief met de fiscale maatregelen, maar de vraag is wat de onderwerpen zijn die bijvoorbeeld door het vorige kabinet zijn ingevoerd en die belemmerend werken voor de woningbouw in de huidige tijd. Ik weet dat de minister bezig is met het programma STOER. Dat is heel goed, maar er zijn meer belemmeringen in het overheidsbeleid. De VVD is op zoek naar een concrete agenda -- ik heb in een brief al het een en ander gelezen -- met een concrete tijdslijn hoe we de bouw kunnen aanjagen. De werkelijkheid is namelijk dat de bouw van nieuwe woningen nog steeds afvlakt. Dat kunnen we niet gebruiken. Ik weet dat er veel over de woningbouw gesproken wordt aan de versnellingstafels en de vraag is welke problemen daar naar voren komen. Die zouden heel goed een plek kunnen krijgen in deze herstelagenda.

Ik hoor graag hoe deze minister de Kamer kan voorzien van een dergelijke agenda waarin helder wordt om welke belemmeringen het gaat en hoe snel die kunnen worden opgelost. Die worden misschien ook wel door deze Kamer -- het vorige kabinet noemde ik hierin al -- opgeworpen. We hebben net een heel debat gehad over de vraag of een planbatenheffing een goed idee is of dat dit over speculatie gaat.

Voorzitter, ik rond af. De VVD wil voor iedereen een fijne en betaalbare woning. Laten we er niet omheen draaien: we zijn nog niet helemaal op de

goede weg. De VVD ziet in de opgave van deze minister naast een marktmeester te zijn en flexibiliteit te betrachten rond regels en regulering, een grote rol om zuurstof in de bouwopgave te brengen.

De **voorzitter**:

Oké, meneer De Groot. Voordat u verdergaat ...

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

Mijn laatste zin.

De **voorzitter**:

Maakt u die dan maar even af.

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

Alleen dan helpen we iedereen die op zoek is naar een woning, echt aan een woning.

Tot zover.

De **voorzitter**:

Ik zag dat er al drie interrupties zijn. Die zijn van de heer Grinwis, de heer Vijlbrief en de heer De Hoop. Volgens mij was de heer De Hoop als eerste, dus ik begin met de heer De Hoop.

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

Een herkenbaar betoog van collega De Groot van de VVD. Een deel van zijn bijdrage ging over het feit dat de VVD meer betaalbare woningen wil. Hij koppelde dat vooral aan het voorstel van het Nationale Koopfonds, dat mede door de VVD is gedaan. Het is natuurlijk wel zo dat dat niet toereikend is voor heel veel mensen. Uit mijn hoofd bedraagt het 70 miljoen. Misschien zit ik er net naast. Er stromen jaarlijks 50.000 starters in. Heel veel mensen vallen dus alsnog buiten de boot. Ik ben benieuwd wat voor voorstellen de VVD daarnaast nog heeft om wonen betaalbaar te maken voor alle groepen.

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

Voor het fonds hebben we, overigens mede namens collega Grinwis, een voorstel liggen om er nog 30 miljoen bij te doen. Dat betekent dat we het fonds ophogen van 70 miljoen naar 100 miljoen. Daarover gaan we nog met elkaar stemmen. Ik denk dat het heel erg goed is. Maar belangrijker nog is dat ik een motie bij de begroting heb ingediend die oproept om ook te kijken naar externe financiering, zodat veel meer mensen toegang hebben tot dit fonds. Ik denk dat dat heel erg belangrijk is.

De VVD heeft eerder heel veel voorstellen gedaan om de betaalbaarheid te laten toenemen. Daarbij is het heel belangrijk waar we bouwen. Of er überhaupt betaalbare woningen bij komen, ligt er heel erg aan waar we die woningen bouwen. Dat is de reden waarom wij al die jaren zo fel zijn om de locaties beschikbaar te maken die goedkoper zijn. Almere Pampus is daar misschien het beste voorbeeld van. We hebben net een debatje gehad. Die plek staat voor €0 in de boeken. Daar kun je perfect woningen bouwen die echt betaalbaar zijn. Als ze dan zo goedkoop zijn, is de VVD er echt voorstander van ze te beschermen voor de groepen die ze het hardst nodig hebben. We kunnen hier legio voorbeelden bespreken die nodig zijn voor betaalbare woningen, maar ik denk dat de stimuleringsmaatregelen vanuit dat fonds erg belangrijk zijn. Dat houdt in dat je kijkt naar langere hypotheeklooptijden -- tijdens het debat heeft de VVD daarvoor ook een voorstel gedaan -- maar met name naar waar je de woningen bouwt, hoe ze eruitzien en welke kwaliteit ze hebben. Ik denk dat het de hele mix der dingen is die ervoor zorgt dat die woningen betaalbaar zijn. Het is geen uitgeputte lijst, want er zijn nog meer punten. Ik denk bijvoorbeeld aan welke eisen en regels je stelt aan de woningbouw. Het draagt uiteindelijk allemaal bij aan het verbeteren van de betaalbaarheid van de woningen.

De voorzitter:

Er is een vervolgvraag van de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik ben er ook voor om er 30 miljoen bij op te plussen. Mijn probleem is dat dit niet het onderliggende fundamentele probleem oplost, namelijk dat ontzettend veel mensen niet aan die betaalbare woning komen. Dat komt doordat bijvoorbeeld 60% van de prijs in de grond zit. Bij zo'n voorstel voor een planbatenheffing vind ik het ingewikkeld dat de VVD daar wel tegen is. Als je juist wat aan die grondpolitiek doet, kun je wel voor heel veel mensen het verschil maken. Er zijn speculanten die nu eenmaal geld verdienen aan grond waarvoor ze niets hoeven te doen. Ik merk bij de VVD dat het toch vaak blijft hangen in "minder regels" en vooral bouwen in een badkuip of op plekken waar je in de toekomst, misschien over veertig, vijftig jaar niet meer wil wonen. Is de heer De Groot bereid om net als de meerderheid in de Kamer

een versnelling in te zetten voor die planbatenheffing? Die moet dan ook gericht zijn op de speculanten. Ik heb zijn kritische vragen daarover wel gehoord. Als we nu specifiek voor de speculanten stappen kunnen zetten, is de VVD daar nu dan toe bereid?

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

Ik snap de opmerking over de badkuip niet helemaal, maar daar komen we dan nog wel over te spreken. Ik heb net een heel interessant interruptiedebat gehad met mevrouw Beckerman over het verschil tussen het belasten van ontwikkelaars die op dit moment bijvoorbeeld grondposities hebben. De VVD is gewoon heel realistisch. Als u dat wilt en als u dat doet, dan zult u de VVD niet aan uw zijde vinden. Het betekent namelijk echt een boete op bouwen. Je hebt voor de grond al veel betaald. Denk je dan dat er nog heel veel kan worden verdiend? Wat je daar als ontwikkelaar kunt doen -- dat hebben we ook in het hoofdlijnenakkoord afgesproken -- is een bijdrage leveren aan voorzieningen. Dat is een heel goed idee, of dat nu om een fietsbrug, een speeltuin of om ontsluiting van de wijk gaat. Dat is allemaal heel erg goed. Maar een grote, generieke planbatenheffing die ervoor gaat zorgen dat ... U refereerde overigens zelf aan hoogleraar Van der Krabben. Die is zelf voorstander van die belasting, maar de heffing komt helemaal niet ten goede aan de bestaande woningbouwprojecten. Dat zijn zijn eigen woorden. Ik heb net even goed bekeken wat hij daarover zegt. De VVD heeft altijd hard opgetreden tegen speculanten. Daar kunnen we met elkaar over praten. Maar speculatie en een planbatenheffing op het bezit van grond in handen van ontwikkelaars die heel graag zouden willen bouwen op dit moment, zijn echt twee hele verschillende dingen.

De **voorzitter**:

De laatste interruptie van de heer De Hoop.

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

Die besteed ik graag aan collega De Groot. De invulling van de planbatenheffing is de komende periode natuurlijk aan de Kamer. Ik hoor bij de VVD wel een opening als we gericht speculatie kunnen belasten. Ik denk aan braakliggende grond waar niets gebeurt. Daartoe zijn wij eventueel bereid. Ik ben dus blij met die beweging. Ik vind het wel lastig dat we al bijna veertien jaar dezelfde bijdragen van de VVD horen over minder regels en vooral bouwen. In totaliteit heeft dat er nog steeds niet toe geleid dat we meer betaalbare woningen hebben. Ik zou aan de heer De Groot willen vragen of hij ook vindt dat we meer moeten investeren in woningbouwcorporaties en dat daarnaast onrendabele toppen veel steviger,

met nog meer geld vanuit het Rijk, gecompenseerd zouden moeten worden. Dan kunnen we ontwikkelaars juist op de plekken waar het lastig voor hen is de hand reiken en ervoor zorgen dat veel meer mensen aan een betaalbare koopwoning komen. Ik ben blij met het Koopstartersfonds, maar er zijn tienduizenden starters die bij lange na nog steeds niet aan de beurt komen.

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

Ik wil toch twee dingen zeggen over de beweringen die de heer De Hoop hier namens GroenLinks-Partij van de Arbeid doet. We hebben net een heel interruptiedebat gehad over een stuk grond bij Almere Pampus dat voor €0 in de boeken staat. De vorige minister heeft daarvan gezegd dat het heel lastig zou worden daar twee derde betaalbaar te realiseren. Er wordt hier een soort mantra gecreëerd dat het heel makkelijk is en dat er heel veel winsten in boeken zitten. Het is een soort mantra geworden dat er enorme winsten klaarstaan om te worden afgeroomd bij de woningbouw. Dat beeld herken ik helemaal niet. De vorige minister heeft dat ook gezegd in een vraag die ik stelde over rijksgrond die bebouwd kan worden. De minister gaf daarbij aan dat het nog een hele toer zou worden om daar überhaupt twee derde betaalbaar te bouwen. Zo makkelijk is het dus allemaal niet. Als het zo makkelijk was, dan hadden we de discussie waarschijnlijk allang beslecht.

Ik benoem -- dat heeft de VVD eerder al gedaan -- dat ik heel graag wil kijken naar makkelijk geld. Dan heb ik het over vastgoedtransacties. Daar moeten we speculaties en perverse prikkels uit halen. Die helpen namelijk zeker niet in de uiteindelijke grondprijs die woningeigenaren moeten gaan betalen. Dat zou ik als eerste reactie willen geven. Dit kabinet en deze coalitie trekken er historisch veel geld voor uit, overigens net als het vorige kabinet voor mobiliteit, als het gaat om investeringen in bouwen. Het gaat om 5 miljard. Dat is veel geld. Verder zullen we het echt met elkaar moeten doen en zullen we het echt moeten zoeken op die plekken. De partij van de heer De Hoop, GroenLinks-Partij van de Arbeid, zal echt met elkaar ruimte moeten bieden om goedkopere grond en goedkopere plekken te vinden. Daar zit de crux: kunnen we die goedkopere woningen wel of niet bouwen? Zolang de heer De Hoop hierin niet aan de kant van de VVD staat, komen we niet verder.

De **voorzitter**:

Dan een interruptie van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik wil kort reageren op die deregulering en even kijken of de heer De Groot en ik het eens zijn met elkaar. Als ik het tijdens de begrotingsbehandeling goed heb gehoord toen het ging over het programma STOER en deregulering,

gaat het over de vraag of je in de keten van vergunningen et cetera meer tempo kunt bereiken. De heer De Groot heeft er gelijk in. De overheid zelf heeft daar ongetwijfeld ook allerlei rollen in. Is hij het met mij eens dat het hier niet gaat om bijvoorbeeld de kwaliteitseisen aan de woningen? Dat is natuurlijk tenzij die absurd zijn, maar dat zijn ze, denk ik, in het algemeen niet. Hij heeft het ook over fijn wonen. Gaat het hier niet om het verlagen van duurzaamheidseisen? Dat is natuurlijk een beetje het paard achter de wagen spannen. Over vijf of tien jaar constateer je namelijk dat mensen in woningen wonen die veel te snel verouderd zijn. Is de heer De Groot dat met mij eens of zoekt hij het juist daar?

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

Ik zou in ieder geval, en dat vind ik ook een verstandige lijn van deze minister, bovengemeentelijke eisen willen uitsluiten. Dat is natuurlijk ondoenlijk voor grote partijen die moeten bouwen, overigens ook voor mkb-aannemers. Dan is het niet meer rond te rekenen, doordat er allerlei extra duurzaamheidseisen of andere eisen bij komen. Eén maatlat lijkt mij een heel gezond uitgangspunt. Dat betekent dat we kijken hoe we de bouw aan de gang kunnen helpen.

Ik wil hier ook nog zeggen dat de kwaliteit van onze woningen enorm hoog is. Als je de kwaliteit van onze woningen vergelijkt met die in andere landen binnen Europa is die echt superhoog. De vraag is of je er als gemeente nog wat bovenop moet leggen. Kun je daarmee 2% dalen om toch die betaalbare woningen te bouwen? Wij zijn met elkaar op zoek naar de ruimte om er toch voor te zorgen dat de doelstelling van 100.000 woningen die nu uit zicht is -- dat moeten we ook vaststellen -- wordt behaald. Het tweede punt is dat er voldoende betaalbaarheid zit. Dat moeten we ook halen. Als dat betekent dat een aantal eisen een paar procent moet worden teruggeschroefd, dan zijn wij daartoe bereid. Het gaat echt niet over het halveren van eisen. Daar geloof ik helemaal niet in. We moeten wel die woningen bouwen. Anders laten we al die mensen die wachten in de kou staan.

De **voorzitter**:

Er is een vervolgvraag van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ja, toch maar even een reactie. Ik hoor de heer De Groot niet over het andere deel van de deregulering, dat in mijn ogen veel belangrijker is. Dat deel gaat over alle dingen die rond vergunningen spelen, dingen die veel te lang duren en over de Raad van State, waar het helemaal volloopt. Dat lijken mij eigenlijk allemaal veel grotere belemmeringen dan een duurzaamheidseis in

gemeente A of B. Ik ben het wel met hem eens dat je op een gegeven moment voorrang moet geven aan "van voldoende kwaliteit", maar ook aan "van voldoende duurzaamheidseisen". We leven in een tijd waarin het belangrijk is dat de woningen van voldoende kwaliteit zijn. Dat daarbij vooropstaat dat je veel wil bouwen, begrijp ik. Daarmee ben ik het eens gezien de opgave. Ik zou de VVD vooral willen vragen te kijken naar de hele keten van besluitvorming. Daar valt volgens mij met een beetje goede wil heel veel te halen.

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

Ik kan daar een heel lang antwoord over geven. Daar ben ik heel goed in, maar dat ga ik niet doen. Ik kan ja zeggen, maar mijn collega Meulenkamp heeft op een gegeven moment bij de begrotingsbehandeling zelfs voorstellen gedaan. Het moet korter, compacter en sneller. We moeten echter ook erkennen dat aanvragen soms lang stilliggen door een ambtenarentekort. Het is een hele cocktail in dit proces dat ons nu parten speelt als het gaat om snel tot vergunningverlening komen. Het antwoord is dus ja, daar kijken we, met grote belangstelling, zeer nadrukkelijk naar.

De **voorzitter**:

Ik zag nog een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb nog een vraag aan collega De Groot. Die is door zijn spreektijd heen, maar hij heeft nog niets gezegd over de leennormen en de financieringsruimte. Daar hoor ik de VVD sowieso niet zo heel vaak over. Misschien zei ik in mijn eigen termijn te absoluut dat de financieringsruimte de huizenprijzen bepaalt. Natuurlijk doen vraag en aanbod er wel een beetje toe, maar de financieringsruimte die mensen hebben, bepaalt in hoge mate de prijs van een huis. De financieringsruimte wordt bepaald door de stand van de rente en hoe je inkomen zich ontwikkelt. Vervolgens hebben instrumenten als hypotheekrenteaftrek daar natuurlijk ook impact op. Ik weet dat de VVD daar niet zo graag aan komt, maar is ze wel bereid eens kritisch naar de systematiek van de leennormen te kijken die de afgelopen jaren feitelijk de financieringsruimte, de leenruimte, aanjaagt? Uiteindelijk jaagt dat ook de huizenprijzen aan.

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

Twee reacties. Eén. Ik ben het daar fundamenteel mee oneens. Macro-economisch is het niet zo dat de leenruimte de huizenprijzen bepaalt. Dat

doet het aanbod. Op het moment dat er een overschot aan woningen is, dus als de vraag lager is dan het aanbod, gaan de woningprijzen naar beneden. Dat hebben we van 2010 tot 2013 gezien, waarbij mensen niet de behoefte hadden te verhuizen. Dat is één. Ik ben het wel eens met de stelling dat het een elixer is op het moment dat er ook maar een klein stukje schaarste is. Dan heeft het een enorm groot effect. Dan gaat het hele spel op de wagen en worden leennormen enorm belangrijk. Je krijgt dan kwadratisch, of hoe je het ook zou willen zeggen, die prijsspiraal.

Twee. Ik zou antwoord willen geven op de vraag van de heer Grinwis over leencapaciteit. Het lijkt mij heel verstandig dat we als Kamer misschien eens even nietsdoen. We zijn er enerzijds namelijk heel goed in om dingen te verruimen als dat nodig is en anderzijds om dingen te beperken. We hebben het net over sparen gehad. Mensen moeten eigen geld meenemen, dus er is al een drempel. Heel veel mensen in Nederland met een middeninkomen zijn gewoon uitgespeeld. Die komen niet eens aan een woning. Op het moment dat we het verder gaan inperken, raakt een woning voor die mensen nog verder uit zicht. Als we het verder gaan verruimen, zal de prijsspiraal weer lekker zijn werk doen. Er is toch enorme schaarste. Dat is precies de reden waarom het bijvoorbeeld bij het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen maar ook bij mijn oproep voor langere hypotheeklen niet gaat om het verruimen of verkrappen van de leennormen. Dat is iets wat fiks moet blijven. We moeten wel kijken hoe we deze groepen mogelijkheden kunnen bieden om toch een woning te kunnen bemachtigen. Mijn oproep zou dus zijn om daarvan af te blijven, stabiliteit te bieden aan de woningenkoopmarkt en vooral even niets te doen. Dat lijkt mij op dit moment het best.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis heeft een vervolgvraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Helaas voor de heer De Groot, maar op het eerste deel moet ik hem echt tegenspreken. De Nederlandsche Bank heeft hier regelmatig onderzoek naar gedaan en concludeerde in 2023 nog dat de financieringsruimte inderdaad een belangrijke drijfveer is voor huizenprijzen in tegenstelling tot het aanbod van woningen. Dat is interessant voor discussie, maar financieringsruimte doet er wel degelijk toe. De jaarlijkse bijstelling op basis van het advies van het Nibud plus rentestanden plus faciliteiten als hypotheekrenteaftrek hebben wel degelijk impact op de huizenprijzontwikkeling. Dat is vervolgens leuk voor de bezittende klasse, voor ons, de mensen die een huis hebben, maar voor de jongeren die nog buiten staan, is het heel erg jammer.

De **voorzitter**:

Uw vraag is?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De woningzoekende heeft dus wel last van deze benadering van de VVD.

De **voorzitter**:

Meneer Grinwis, wat is uw vraag?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nou ja, eerst was er dus feitelijk een onjuistheid. Het tweede punt is: hoe verhoudt zich dit hele punt van de VVD met het warm kloppende hart voor de woningzoekende? Hierin zit wel een probleem. Ik erken gelijk de transitiepijn. Daarom vindt er een onderzoek naar plaats.

De **voorzitter**:

Goed. We gaan naar de heer De Groot.

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

De heer Grinwis kan citeren totdat hij een ons weegt. Dat zegt hij zelf. Ik wilde eigenlijk zeggen: zolang als hij wil. Als er een overschot aan koopwoningen is, doet dat echt iets met de huizenprijzen en ook hoe daarop geboden wordt. Daar ben ik van overtuigd. Volgens mij heeft De Nederlandsche Bank dat geschreven in de context van de schaarste van deze markt. Maar goed, daarover kunnen we nog weleens een heel debatje opzetten. De VVD erkent dat er maatregelen nodig zijn voor starters en jongeren die willen starten op de koopmarkt. Dat is precies de reden waarom de VVD en de ChristenUnie samen optrekken in het Fonds Nationaal Betaalbare Koopwoningen. Dat is ook precies de reden waarom ik zoek naar mogelijkheden om het leven van die koopstarter makkelijker te maken. Daar moeten we echt naar kijken. Het moeten alleen wel maatregelen zijn die niet als een soort benzine op het vuur van de prijsspiraal gaan fungeren.

De **voorzitter**:

Goed. Dan zijn we aan het einde gekomen van de termijn van de heer De Groot. Nu ben ik aan de beurt, maar daarvoor moet ik eerst het voorzitterschap overdragen aan de heer De Hoop.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Dank. Ik geef gelijk het woord aan mevrouw Wijen-Nass van de BBB.

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

Dank u wel, meneer de voorzitter. Iedereen kent wel iemand die op zoek is naar een woning, maar die dat niet kan vinden. Denk maar eens aan de starter op de woningmarkt of als iemand gescheiden is en ook nog eens een minderjarig kind in huis heeft. Probeer dan maar eens een woning te vinden. Dat is echt heel erg moeilijk. Als BBB zijn we heel erg blij dat de aanpak van de wooncrisis echt een hele prominente rol heeft gekregen in het hoofdlijnenakkoord. We zijn ook heel erg blij dat het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening terug is en aan de slag kan met de regie op dit dossier. We voeren vandaag als commissie het debat over de woningbouwopgave en de koopsector. We willen als BBB op een aantal punten aandacht vragen van de minister.

Ik begin bij de brief van de minister van 12 juli 2024. Daarin heeft zij het over de uitkomst van een aantal onderzoeken, waaronder een onderzoek van Primos waaruit blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren maar blijft groeien. Daar maken wij ons zorgen over. We zijn vooral heel erg benieuwd of dat aantal huishoudens ook groeit doordat deze nu en in de toekomst steeds kleiner worden. Al doorlezend in de brief zag ik dat de plancapaciteit voor de komende jaren op orde is. Er zijn nog wel wat aandachtspunten. Er staat ook een grafiek in opgenomen. Dan zie je dat er tot en met 2030 een hele hoge plancapaciteit te zien is. Daarna neemt die flink af. We vinden het goed verder te kijken dan 2030. Ik ben heel benieuwd hoe de minister naar deze grafiek kijkt.

Ik kom op de brief van de minister van 11 juli 2024. Daarin gaat het over flexwoningen. Je ziet dat er maar liefst 74 miljoen beschikbaar was voor de tweede tranche en dat er maar voor in totaal 15,3 miljoen aan aanvragen is ingediend door gemeenten. BBB is van mening dat flex- en transformatiewoningen snel verlichting kunnen bieden op de woningmarkt. Dit is echt een gemiste kans. Er blijft heel veel geld liggen om snel wooneenheden toe te voegen aan onze woningmarkt. Zeker voor kleinere gemeenten waar het momenteel best lang duurt voordat projecten van de grond komen, zou dat wellicht een oplossing kunnen zijn. Mijn vragen aan de

minister op dit onderwerp zijn dan ook als volgt. Hoe kan zij deze regeling onder de aandacht brengen bij gemeenten? Ziet zij mogelijkheden om hier meer regie op te voeren? Wil de minister kijken waarom gemeenten slechts 15,3 miljoen hebben aangevraagd van de in totaal 74 miljoen die beschikbaar was? Waarom vragen gemeenten dit niet aan? Welke praktische bezwaren leven er?

Ik heb nog één punt, voorzitter. Bouwen is heel erg belangrijk. We zien allerlei ontwikkelingen. Het benutten van de bestaande voorraad is ook belangrijk. Namens de BBB heb ik al vaker gepleit voor het zo efficiënt mogelijk gebruiken van onze woningvoorraad. Daar zit volgens ons vooral snelle winst. Ik roep de minister hier nu op die mogelijkheden zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Denk daarbij aan het herbestemmen van agrarische gebouwen en bijvoorbeeld aan woningdelers. Ik heb in een brief gelezen dat de minister daarmee concreet aan de slag wil. Daarmee zijn we als BBB heel erg blij.

Tot slot, voorzitter. Met de komst van een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die de regie voert op onze volkshuisvesting is er wat ons betreft een heel belangrijke stap gezet met de enorme woningbouwopgave die er ligt. Iedereen verdient een dak boven zijn hoofd. Veel mensen kunnen geen passende woning vinden. BBB heeft ook oog voor de mens achter de woningzoekende. Onze oproep aan de minister is dan ook: zorg zo snel mogelijk voor de bouw van woningen, benut zo snel mogelijk de bestaande bouw en zorg ervoor dat onze inwoners een passende woning kunnen vinden, ook op het platteland.

De **voorzitter**:

Dank, mevrouw Wijen-Nass, voor uw bijdrage. Ik kijk even naar de commissie of er nog interrupties zijn. Dat is niet het geval. Ik geef het voorzitterschap bij dezen aan u terug.

Voorzitter: Wijen-Nass

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Hoop, voor het voorzitterschap. Dan zijn we klaar met de eerste termijn van deze commissie. Ik kijk even naar de minister. Zij heeft twintig minuten nodig voor de voorbereiding van haar eerste termijn. Dan schors ik nu de vergadering tot 17.20 uur.

De vergadering wordt van 17.00 uur tot 17.23 uur geschorst.

De voorzitter:

Het woord is aan de minister voor de eerste termijn. Voordat zij daaraan zal beginnen, geef ik mee dat jullie drie interrupties hebben, mede gelet op de tijd. Het woord is aan de minister.

Minister Keijzer:

Dank, voorzitter. Een commissiedebat over de woningbouwopgave en de koopsector, en alles is weer voorbijgekomen. Ik ga mijn uiterste best doen om er een lopend verhaal van te maken. Maar ja, zo af en toe zal het lijken alsof ik van de hak op de tak spring. Dat is om alle Kamerleden van een antwoord te voorzien.

Laat ik beginnen met de reden waarom er volgens mij zo'n ontzettend grote belangstelling is voor dit commissiedebat. Dat resoneerde in de woorden van de heer Vijlbrief van de fractie van D66 toen hij vroeg hoe de stem van de woningzoekende gaat doorklinken op de Woontop. Dat is volgens mij waarom wij allemaal zo ontzettend bezig zijn met dit onderwerp en er zo veel uren in de week over denken, over lezen en over praten. Het gaat namelijk over al die jonge mensen die niet aan hun leven kunnen beginnen, die geen gezin starten, die geen eigen plekje onder de zon hebben. Maar het gaat ook over alle ouderen. Die kwamen ook in een flink aantal van de vragen voorbij. Dat zijn de ouderen die kleiner of anders willen gaan wonen, maar niet vinden wat ze zoeken. Daarom hebben wij een Woontop: om met elkaar heel concreet afspraken te maken hoe we dat doen.

Ik heb de afgelopen dagen de kritische bewoordingen gelezen van heel veel van de belangrijke actoren op die Woontop. In die zin zal het best spannend worden of we het met elkaar voor elkaar gaan krijgen. Ja, we voelen het soms zelfs persoonlijk in ons eigen leven en we lezen waarom we een Woontop hebben, namelijk om te zoeken naar concrete locaties, op pad te gaan naar afgegeven bouwvergunningen, al jaren lopende discussies te verbreken en om concreet te worden in het schrappen van allerlei soms overbodige en tegenstrijdige eisen en regels totdat we echt concreet worden. Juist dan wordt het ingewikkeld.

Voorzitter. U kent mij inmiddels een beetje. Ik ga door en ik ga absoluut mijn uiterste best doen om dat voor elkaar te krijgen. De komende weken zal blijken of we het echt met elkaar gaan doen op die elfde december. Vanaf hier zeg ik tegen alle betrokkenen: laten we het met elkaar doen, over onze schaduw heen springen, komen tot het schrappen van regels, het aanwijzen van locaties en laten we vaststellen wat er nodig is om de bouwvergunningen te verlenen.

De **voorzitter**:

Ik zie de eerste interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Een vraag, tenzij de minister nog niet klaar was met het blokje Woontop.

Minister **Keijzer**:

Nee, voorzitter. Dit waren mijn inleidende woorden. Ik was nu van plan in te gaan op alle vragen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan is het misschien netjes om het hierna te doen.

Minister **Keijzer**:

De fractie van de SGP vroeg wat ik daar nu wil bereiken. Volgens mij klonk dat in alle vragen door. Ga ik daar echt bindende afspraken maken? Ja, wat mij betreft wel. Daar gaan we met elkaar afspreken hoe we die honderd duizend woningen gaan bouwen en waar we ze gaan bouwen. Ik ga daar ook spreken over welke locaties nodig zijn en of het uit kan. We willen op grond van het hoofdlijnenakkoord 30% sociaal en twee derde betaalbaar gaan bouwen. Ik wil op de Woontop de discussie beslechten. Op dit moment wordt gerekend of het uit kan. Als het uit kan, vind ik ook dat daarna iedereen moet stoppen met piepen, zoals ik dat zelf noem. Maar als het niet uit kan, moeten we iets doen aan de eisen die we met elkaar stellen. Dat is wat ik daar ga doen.

De komende weken moeten we ook duidelijk gaan krijgen hoe twee derde betaalbaar uit kan. Het is misschien een klein beetje het gesternte van dit debat, maar ik vind dat betaalbaar niet alleen moet gaan over huur. Ik vind dat betaalbaar ook moet gaan over koop. Bezitvorming is nog steeds van belang. Dat blijkt trouwens ook uit het ABF-onderzoek. 8% van de mensen wil een betaalbare huurwoning. Ik geloof dat 28% een betaalbare koopwoning wil. Daar moeten we dus op gaan inzetten. Dan moeten we het natuurlijk wel zo regelen dat degene die in de gelukkige omstandigheid verkeert om een nieuwe betaalbare koopwoning te kopen die niet vervolgens met een ton winst op Funda zet. Daarmee zijn in het verleden ervaringen opgedaan. Dat is dus wat we gaan doen.

Op de Woontop wordt ook een aantal woningzoekenden uitgenodigd. Met hen wordt het gesprek aangegaan hoe zij tegen de afspraken aankijken. Alle

Kamerleden van deze commissie zijn uitgenodigd om mee te maken wat wij daar allemaal doen en om goed te luisteren. Het zal niet zo zeer direct over u gaan, maar omdat ik u gebombardeerd heb als coördinerend lid in uw fractie, vond ik het belangrijk om met mij mee te werken aan alle zaken die nodig zijn.

Even zien, voorzitter. Tijdens de begrotingsbehandeling hebben we het ook gehad over hoe we de woningzoekenden een plek kunnen gaan geven in de procedures. Er is volgens mij zelfs een motie aangenomen om dat te gaan doen. Ik ben aan het kijken hoe ik dat ga uitwerken.

De heer Flach, mevrouw Beckerman en de heer Mooiman vroegen mij hoe ik omga met het aanjagen van het bouwen van woningen voor ouderen. In de overleggen die ik heb over de Woondeals is het afsprakenkader van de ouderenhuisvesting een vast onderwerp dat daar de afgelopen keren terugkwam. Gemeenten moeten voor hun eigen gemeente gaan vaststellen welke behoefte er is. De meeste gemeenten, de meeste woningbouwregio's hebben dat inmiddels gedaan. De andere zijn ze aan het afronden. Dan weten alle gemeenten hoe groot hun opgave is voor ouderen en dan gaan ze aan de slag om dit in de bouwprogrammering of in de bestaande voorraad in te passen. Ik ondersteun dit proces door middel van een Aanjaagteam Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen, samen met de minister van VWS. Zij houdt mij scherp op dit onderwerp, kan ik u verzekeren. Samen met de minister van VWS heb ik stimuleringsregelingen om tegemoet te komen aan de extra kosten voor zorggeschikte en geclusterde woningen.

Voorzitter. De heer Flach vroeg ook nog hoe mantelzorg gestimuleerd gaat worden. Dat is belangrijk en ik wil ervoor gaan zorgen dat net als voor 1 januari 2024 mantelzorgwoningen vergunningsvrij kunnen worden gebouwd. Daarmee wil ik via het Besluit versterking regie volkshuisvesting in het Besluit kwaliteit leefomgeving voorzien in een instructieregel dat alle gemeenten binnen gestelde voorwaarden in het omgevingsplan mogelijkheden voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen op een achtererf bij een woning bieden. Zoals u weet, wil ik daarin zelfs verder gaan en het niet alleen voor zorgbehoevende ouderen geschikt maken maar ook voor een op zolder wonende zoon of dochter.

Voorzitter. Ik kom langzaam toe aan andere onderwerpen dan de Woontop.

De **voorzitter**:

Dan zijn er twee interrupties. Mevrouw Beckerman was eerst.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb een hele korte interruptie, want ik was geïntrigeerd door het zinnetje -- ik hoop dat ik juist citeer, want ik probeer natuurlijk netjes mee te schrijven --

"als het niet uit kan, moeten we iets doen aan de eisen die we met elkaar stellen". Over welke eisen heeft de minister het dan?

Minister **Keijzer**:

We hebben in het hoofdlijnenakkoord en vervolgens ook in het regeerprogramma opgenomen -- dat is de opdracht die ik heb meegekregen van de vier partijen die deze coalitie dragen -- dat ik mogelijk moet maken dat er 30% sociaal moet worden gebouwd en twee derde betaalbaar. Ik ben nog aan het uitwerken hoe dat er dan uitziet in de Wet regie en hoe je dat doet per woningbouwregio. Dat is de juridische vertaling ervan. Die 30% sociaal waarover ik het net had, heeft een bepaalde maximale huuropbrengst. Twee derde betaalbaar heeft een maximale opbrengst van €390.000 koop. Dat is inmiddels iets meer, omdat er geïndexeerd wordt. De huurprijs die hoort bij 187 punten bedraagt €1.157, zeg ik even uit mijn hoofd. Als je weet dat dat de opbrengst is van de woningen na oplevering, kun je gaan rekenen of het uit kan. Vervolgens kun je daar de Realisatieimpuls bij rekenen, de Woningbouwimpuls. Die rekensom wordt nu gemaakt. Uiteraard zit daar ook een grondprijs bij. Vervolgens moet je kijken of dit uit kan met de bestaande bouwkosten. Eerder is door de bouwsector, onder anderen bij monde van de heer Visser van Bouwend Nederland, gezegd dat dit niet uit kan. Dat zei hij een tijdje geleden al. Ik heb toen gezegd niet te gaan welles-nietesen; ik wil het uitgerekend hebben. Als het namelijk niet uit kan, kun je er wel rücksichtslos aan vasthouden omdat je het belangrijk vindt. Maar als vervolgens blijkt dat ontwikkelaars niet gaan ontwikkelen en bouwers niet gaan bouwen en corporaties zeggen "wacht eens even, wat zijn we hier aan het doen?", dan vind ik dat je goed moet nadenken of je dit op deze manier wil doen.

De **voorzitter**:

U kunt uw vervolgvraag stellen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Sorry, ik wil niet door de voorzitter heen praten. Ik weet niet zo goed wat ik hoor. Dat is het ingewikkelde. De minister zegt dat we moeten kijken naar de eisen die we stellen en je wilt daar niet rücksichtslos aan vasthouden. Waar wil ze niet rücksichtslos aan vasthouden? Is dat het aantal of het aandeel betaalbare woningen? Mogen die dan duurder worden? Mogen er minder betaalbare woningen komen? Moet dat verschuiven van huur naar koop of van koop naar huur? Of zit het echt op kwaliteitseisen? Of zoekt de minister naar nieuwe mogelijkheden om aan geld te komen, dan wel uit de rijksbegroting, dan wel uit bijvoorbeeld grondopbrengsten. Waar wil de

minister niet rücksichtslos aan vasthouden? Als we nu al gaan nadenken over minder betaalbaar bouwen, lossen we de wooncrisis niet op. De behoefte zit nu eenmaal bij de betaalbare woningen. Heel veel wat betaalbaar wordt genoemd, is voor heel veel mensen al niet betaalbaar. Iets concreter graag, als dat kan.

Minister **Keijzer**:

Dat wordt vervolgens lastig, want dan gaan we speculeren. Het is zoals met alles in het leven. Je wil een nieuwe keuken, je hebt een bepaald bedrag, dan wil je dat dit en dat erin zitten en dat kan niet uit. Dan ga je uiteindelijk in het ontwerp van je keuken schrappen zodat het wel uit kan. Wat schrap je hier dan? Het is precies wat mevrouw Beckerman zelf ook zegt. Je kunt zeggen dat er misschien wat meer dure koop in moet. Of misschien moeten de grenzen zoals die in een bepaalde locatie worden opgenomen voor betaalbare koop, anders worden neergezet. We hebben met elkaar gedebatteerd in het tweede commissiedebat dat ik met uw Kamer had en dat ging over de extra MPG-eisen. De reden waarom ik heb gezegd "jongens, wacht even", is niet omdat ik tegen duurzaamheid ben, maar omdat ik dacht bij mezelf: voordat ik nu weer een plus leg op woningen die kwalitatief al gewoon heel goed zijn, wil ik eerst de rekensom maken of het allemaal uit kan. Dat ben ik nu aan het doen. Op het moment dat ik daaruit ben, laat ik u dat weten. Ik vind dit gewoon verstandig besturen. In dit land hebben we de afgelopen jaren fantastisch eis op eis op eis gestapeld. Daarbij zegt de sector die het moet gaan bouwen, dat het niet uit kan. Om te voorkomen dat ik in een welles-nietes terechtkom, ben ik gewoon gaan rekenen. Niet ik, hoor, voorzitter. Dat doen heel veel andere knappe mensen voor mij. Dat is wat er nu gebeurt. Dat doen we ook om een einde aan deze discussie te maken. Als het namelijk wél uitkomt, vind ik ook dat mensen moeten stoppen met piepen, want dan gaan we het gewoon doen.

De **voorzitter**:

Dan de derde vraag van mevrouw Beckerman. Dat is daarmee meteen ook haar laatste interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Jazeker. Daarna stop ik met piepen. Het is helemaal terecht -- volgens mij zal niemand dat in twijfel trekken -- dat de minister is gaan rekenen. Het lijkt me perfect dat je niet aanneemt wat er geroepen wordt, maar dat je dat controleert. Daar heb ik geen enkele vraag over. Mijn vraag gaat veel meer over de doelen. Er ligt een doel van 100.000 woningen per jaar; het doel is het oplossen van de wooncrisis. Het middel om dat te bereiken is het

investeren van geld. We hebben die woningen nodig. De betaalbaarheid van twee derde van de woningen is ook niet zomaar een cijfer dat iemand heeft geroepen. Dat is een berekend getal. Dat is wat er nodig is. We gaan de wooncrisis niet oplossen als we zeggen dat we gebouwd hebben, maar mensen vervolgens een huis aanbieden voor zesenhalf ton. Mensen kunnen dat niet betalen. Dan blijft de wooncrisis bestaan. Daar gaat mijn vraag over. Natuurlijk mag de minister kijken of het drie of vier keukenkastjes worden, waarover ze haar betoog begon. Prima. Als het extra geld kost, moeten die kastjes dan wel glanzend worden? Daar mag ze inderdaad best naar kijken. Maar het doel, het oplossen van de wooncrisis, komt niet dichterbij als we verkeerd bouwen. Dan heb ik het over niet aansluiten bij de behoefte. De behoefte moet wat de SP betreft leidend zijn, en niet de financiële middelen. Deelt de minister dat standpunt?

Minister **Keijzer**:

Nee, niet helemaal. Als je namelijk op een gegeven moment aangeeft wat de behoefte is maar niet het geld hebt om het te bouwen, dan moet je gewoon gaan kijken. Ik ben het wel eens -- ik denk dat mevrouw Beckerman dat impliceert -- met dat het probleem in onze woningmarkt zit. Het probleem is dat mensen met lagere en middeninkomens niks kunnen vinden. Dat is het probleem, daarom hebben we een woningnood. Mensen met goedgevulde portemonnees kunnen prima woningen vinden via Funda. We moeten betaalbaar gaan bouwen. Waar ik bang voor ben, is dat ik met mijn handen over mijn oren zeg dat het wel kan, dat er vervolgens een locatie vrijkomt en dat er niet op de aanbesteding wordt ingeschreven omdat de bouwer zegt dat hij het voor de gegeven prijs en de gegeven opbrengst niet kan doen. Dat is waarom ik ben gaan rekenen.

Daar komt trouwens nog iets anders bij. In diezelfde discussie komt ook duur bouwen altijd naar voren, omdat dat goed zou zijn voor de doorstroming. Door doorstroming komen er meer mensen in aanmerking voor een plekje, omdat één duurdere woning een verhuisketen op gang zou brengen. Daar is laatst ook onderzoek naar gedaan. Hoe verhouden die zaken zich tot elkaar? Dat ben ik aan het berekenen. Ik hoor het doel van 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen. Dat staat bij mij ook bovenaan. Ik wil gewoon een einde aan de discussie maken. Daarbij moet je de mogelijkheid dat de stelling van de ander klopt ook altijd openhouden. Als dat zo is, moet je vervolgens maatregelen nemen.

De **voorzitter**:

Eerst is er een interruptie van de heer De Hoop. Daarna is de heer Grinwis aan de beurt.

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

Bij mij gaan alle alarmbellen af. Ik hoop dat dat bij de PVV en bij NSC ook echt het geval is. De betaalbaarheidseisen die in het regeerprogramma staan en die al heel lang het doel van de Wet versterking regie volkshuisvesting zijn, worden nadrukkelijk op de stip gelegd en misschien wel in de prullenbak gegooid. Dat baart mij echt grote zorgen. Die betaalbaarheidseisen zijn keihard nodig, omdat ontzettend veel mensen op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Ontzettend veel mensen hebben behoefte aan die eis van twee derde betaalbaar. Ik heb de volgende vragen aan de minister. Heeft zij de berekeningen al gemaakt? Gaat zij daarmee zelf met een boodschap naar de Woontop toe? Of wacht zij daar nog berekeningen voor af? Uit de bijdrage van de minister krijg ik het idee dat zij ergens al een soort stellingname aanneemt. Ik zou graag iets scherper van haar willen horen wat zij precies bedoelt met dat die 30% betaalbaar niet uitkomt. Is dat iets wat zij zelf al heeft vastgesteld?

Minister **Keijzer**:

Nee, dat heb ik nog niet vastgesteld. Ik ben aan het rekenen nu. Richting de Woontop zal ik daar duidelijkheid over geven. Het verschil ligt als volgt. Ik heb een principe, namelijk 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Dat principe heb ik precies om de reden die ik net genoemd heb. Maar ik wil gewoon niet een bestuurder, een minister zijn die vervolgens de handen voor de ogen doet en oorkleppen opzet. Ik wil luisteren en rekenen om uiteindelijk de discussie uit de wereld te helpen. Maar daarbij moet je ook altijd de mogelijkheid openhouden dat de stelling van de ander klopt. Als uiteindelijk de uitkomst is dat de stelling van de ander klopt, dan moet ik terug naar de Kamer. Uiteindelijk staat in het regeerprogramma 30% sociale huur en twee derde betaalbaar; zo simpel is het leven van een minister dan ook weer.

De **voorzitter**:

De heer De Hoop, heeft u een vervolgvraag?

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

Jazeker. Ik heb het ook niet in het regeerakkoord gezet. Dat heeft de minister er samen met de PVV, het NSC en de VVD zelf in gezet. Wat mij betreft had het misschien wel 40% mogen zijn, maar laat ik dat maar even achterwege houden. De minister stelt het nu wel nadrukkelijk al ter discussie. Dat baart mij echt zorgen. Ik weet ook hoe de minister hier voorafgaand als Kamerlid over dacht. Het bevestigt een zorg die ik al langer heb, namelijk dat deze minister op het moment dat zij in de knoop zit meteen kijkt naar betaalbaarheidseisen of duurzaamheidseisen. Er zijn natuurlijk ook andere

mogelijkheden. Je kan ook kijken naar alle onrendabele toppen en daarbij met elkaar concluderen dat die 5 miljard misschien helemaal niet genoeg is. Ik hoop dat de minister, wanneer zij concludeert dat het niet uitkomt, de mogelijkheid openhoudt om vanuit het kabinet te stellen dat ze die 30% sociaal en twee derde betaalbaar zó belangrijk vindt, dat ze daar met elkaar opnieuw naar moeten kijken en er misschien meer geld voor moeten uittrekken. Het is een doel dat zij nota bene zelf in het regeerakkoord hebben opgeschreven. Ik hoop dat de minister die mogelijkheid ook openlaat.

Minister Keijzer:

Ik vind dat je altijd alle mogelijkheden moet openhouden. Maar ik zit nu wel in de situatie waar ik in zit. Daarbij heb ik vijf keer 1 miljard, met als uitgangspunt 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Met die parameters ben ik nu aan het rekenen. Mocht het op een gegeven moment niet uitkomen, dan hoort u mij. Maar als degenen die het moeten uitvoeren op een gegeven moment zeggen dat het niet uitkomt, ga ik niet met mijn vingers in mijn oren "nietes, nietes, nietes!" zeggen. Zo zit ik gewoon niet in elkaar, zelfs niet als het heel belangrijk voor mij als minister is om dit uit te voeren. Ik ga dan gewoon rekenen. Mocht het niet uitkomen, kom ik bij u terug. Er moet dan ergens bewogen worden, en dat kan op verschillende vlakken worden gedaan.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik snap de vrees van de heer De Hoop, omdat de minister voorheen als Kamerlid bepaalde standpunten had. Maar ik waardeer dat de minister er in ieder geval naar streeft om een som op tafel te leggen. Dan komt het er wel op aan dat er een objectieve som op tafel moet worden gelegd. We weten dat wat je erin stopt, er ook uit komt. Het is heel belangrijk dat wanneer bijvoorbeeld bepaalde huuropbrengsten zijn gemaximeerd op €1.187, dit een doorvertaling in de grondprijs zal hebben. Grondprijzen in gebieden in Nederland zullen moeten zakken. De verwachtingswaarde van de opbrengst, voordat er sprake was van huurregulering, was hoger. Als je met grondprijzen rekent die hoger zijn opgelopen doordat er een hogere verwachtingswaarde van opbrengst was, weet ik al wel dat die som nooit uitkomt. De vraag is dus wel wat je in die sommen stopt, zodat we de uitkomst ervan als objectief kunnen beschouwen en niet als een soort toerekening naar een bepaalde conclusie. Dat is wel een vrees die misschien bij een aantal collega's, waaronder ikzelf, leeft. Tegelijkertijd kan ik een objectieve som zeer

waarden. Wij horen allemaal de geluiden dat duur bouwen goed is voor de doorstroming en dat wij die bouwers dus hun werk moeten laten doen. Zij kunnen dat goed en dan komt het ook goed. Anderzijds horen wij ook geluiden dat de maximale huur die wij mogen rekenen onvoldoende is om nieuwe huurwoningen voor te kunnen bijbouwen. Leg het maar op tafel. Maar laat daarbij die transitiepijn op de grondprijs wel goed verdisconteerd zijn in de sommen. Mijn vraag aan de minister is of zij erop wil toezien dat dat goed gebeurt. Anders krijgen we alsnog een welles-nietesdiscussie over de sommen op tafel.

Minister **Keijzer**:

Dat heb ik ook gezegd toen ik aan tafel zat met bouwers en investeerders. We moeten wel de boeken op tafel hebben. Dat is precies wat de heer Grinwis zegt. Het is natuurlijk interessant welke aannames je bij je uiteindelijke som hebt. Dat is natuurlijk altijd het geval.

De **voorzitter**:

De heer Grinwis heeft een vervolgvraag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank voor dit antwoord. Ik heb een vervolgvraag. Wat is dan de consequentie van de uitkomst? Liggen alle opties op tafel? Kunnen dat opties in de huurprijs of de stijging daarvan zijn? Kan dat over de 5 miljard euro gaan en of dat wel of niet genoeg is? Kan dat over de doelstelling van twee derde betaalbaar gaan? Kan dat bijvoorbeeld worden verlaagd naar 50%? Ik snap dat de minister nu niet over deze consequentievraag gaat speculeren, maar kan zij wel zeggen of dit onderdeel uitmaakt van de Woontop en of er ook consequenties aan worden verbonden op de Woontop? Worden hier bindende afspraken over gemaakt?

Minister **Keijzer**:

Dat is wel mijn bedoeling. Ik wil bouwen, zou ik bijna willen zeggen. Ik wil stoppen met het constant voeren van diezelfde discussies die onze voortgang ophouden. Daarom heb ik dit gedaan.

De **voorzitter**:

Ik zag nog een interruptie. Het woord is aan de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Om even de discussie helder te hebben het volgende. Het is natuurlijk hartstikke belangrijk dat die twee derde betaalbaar gerealiseerd wordt. Het staat ook in alle afspraken; het staat in het hoofdlijnenakkoord en vanzelfsprekend ook in het regeerprogramma. Ik ga er ook van uit dat de minister zich daarvoor blijft inzetten. We hebben de discussies over de boeken op tafel en het met elkaar bekijken van de sommen gehad. Daar komen inderdaad ook kwaliteitseisen in voor, zoals duurzaamheid. Dat wordt vaak door corporaties aangehaald wanneer er wordt gesproken over de bouwkosten. Het lijkt mij dat de minister daar ook als eerst naar kijkt. Klopt dat?

Minister **Keijzer**:

Ik kijk overal naar, dus, ja. Als op een gegeven moment de conclusie is dat het niet uitkomt, moet je kijken hoe je ervoor zorgt dat het wel uitkomt. Er is een woningnood, dus er moet gebouwd worden.

De **voorzitter**:

Nog één interruptie van de heer De Groot.

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

Ik heb misschien een ander geluid. Volgens mij hebben we deze nuchterheid namelijk enorm hard nodig in Nederland, dus ik zou eigenlijk een compliment willen uitdelen aan deze minister. We kunnen met elkaar natuurlijk wel blijven duwen op twee derde betaalbaar en regels en blijven zeggen dat de Wet betaalbare huur in deze vorm moet blijven. We kunnen hier als Kamer allemaal dingen zeggen. Maar op het moment dat de bouwproductie nog verder naar beneden gaat, laten we woningzoekenden gewoon in de kou staan. Daarom heb ik om een herstelagenda gevraagd. Ik zou de minister willen ondersteunen in wat zij aan het doen is. Als de pijn komt, praten we graag mee over hoe we die pijn kunnen verlichten. Dit is een open uitnodiging aan de minister om dit traject af te maken met goede resultaten. Als de resultaten niet goed zijn, denken we mee met de minister.

De **voorzitter**:

Dan is het woord weer aan de minister.

Minister **Keijzer**:

Dank u wel, zeg ik via de voorzitter tegen de heer De Groot. Voor mij is het vanzelfsprekend dat je een stelling, die zo fundamenteel is voor het gezamenlijke doel, tegen het licht houdt, dus vandaar.

De fractie van ...

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik moest even bijkomen, want er komt best veel ter tafel. Ik vind het heel prettig dat de minister met een eigen som aan de slag gaat en het gesprek aangaat. Maar die som heeft zo veel variabelen dat ik als lid van de Kamercommissie eigenlijk wel zicht zou willen hebben op de variabelen voordat de minister de Woontop ingaat. Ik heb het dus niet over de som maar over de variabelen die de minister naar de Woontop meeneemt om het over deze som te gaan hebben. De uitkomst van deze som gaat tot een redelijk fundamentele discussie leiden. Voor Nieuw Sociaal Contract is het heel belangrijk om te bouwen voor de woningbehoeften, wat de minister zelf ook zegt, en niet te bouwen wat toevallig uitkomt. Dat laatste zorgt voor bouwen naar een volgende crisis. Omdat we dat fundamentele punt gaan raken, wil ik heel graag van de minister weten of zij voordat zij naar de Woontop gaat met de Kamer kan delen welke variabelen zij meeneemt in de som.

Minister **Keijzer**:

Er is eerder ook onderzoek gedaan door Primos. Dat is naar de Kamer gestuurd. Ik ben de aannames die daar bijvoorbeeld in zitten ook aan het bespreken. Ik heb het idee dat u zich allemaal zorgen maakt over dat ik graag duur zou willen bouwen. Nee, absoluut niet. Wat is de woningnood in Nederland? De woningnood in Nederland bestaat uit mensen met lagere inkomens en middeninkomens die geen plekje meer kunnen vinden. Dát is de woningnood. Dat is waar ik mij voor inzet. Ik ben nu gewoon een einde aan het maken aan de discussie over de voorwaarden. De wens voor 30% sociaal en twee derde betaalbaar is er volgens mij Kamerbreed. De heer De Hoop zegt dat hij liever 40% sociaal wil, maar ik denk dat hij ook heel blij is met 30%. Ik wil gewoon een einde maken aan die discussie over of het wel of niet uitkomt. Dat is wat ik aan het doen ben. Wanneer er per ongeluk iets anders uitkomt, moet je moet bereid zijn dat tegen het licht te houden. Ik vind dat een vanzelfsprekendheid. Daarbij staat alles wat betaalbaar bouwen in beeld brengt op het menu. Ik ben een beetje verbaasd, want het is niet de eerste keer dat ik dit in deze Kamer zeg. Hoe kan het nou dat jullie er allemaal opeens zo bovenop springen? Zo zou ik bijna willen zeggen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Welzijn heeft een vervolgvraag. Daarna kom ik bij de heer Vijlbrief.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik hoor goed wat de minister zegt. Nogmaals, ik hoop dat de minister heeft gehoord dat het redelijk breed wordt toegejuicht dat er een rekensom wordt gemaakt. Mijn vraag is simpelweg als volgt. Kunnen wij als Kamer een brief krijgen waarin de variabelen waarmee de minister gaat rekenen, zijn opgesomd?

Minister **Keijzer**:

Primos en Rebel hebben twee onderzoeken gedaan die de Kamer ook al heeft ontvangen. Die onderzoeken gebruiken wij nu om met degenen die moeten gaan bouwen en investeren, te kijken of de aannames zoals de heer Vijlbrief ze volgens mij zojuist noemde, allemaal leiden tot de conclusie dat het uitkomt. Dat geldt uiteraard ook voor corporaties en gemeenten, want uiteindelijk voeren zij de discussies in het kader van grondexploitaties. Ik wil gewoon een einde maken aan die discussie. Ik word er af en toe een beetje suf van. Dan denk ik: potverdorie nog eens aan toe. Als we al met elkaar beginnen vanuit de gedachte dat het niet kan, staan we ver af van hoe we er met elkaar voor zorgen dat we het zo snel mogelijk doen. Zo zit ik in de wereld. Ik wil gewoon een einde aan de discussies maken en ervoor zorgen dat we met z'n allen aan de bak gaan. Er is geen twijfel mogelijk: het doel dat we gezamenlijk hebben, is 30% sociaal en twee derde betaalbaar.

De **voorzitter**:

Dan zag ik de heer Vijlbrief nog voor een interruptie.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik moet het debat zo helaas verlaten, dus ik ga me er nog één keer aan wagen. Ik denk dat de minister nu door de Kamer min of meer geïrriteerd raakt door iets, wat niet nodig is. Volgens mij gebeurt er nu het volgende. De minister zegt dat zij wil proberen om de doelstelling te halen, dat zij daarvoor een bedrag heeft gekregen en dat zij aan het uitrekenen is of dat allemaal wel kan. Ik heb -- laat ik even voor mijzelf praten -- in mijn hoofd zitten dat de minister op die Woontop gaat proberen om daar afspraken over te maken. Dat is ook zo, denk ik. Ik denk dat ze dat wil. Ik denk dat de Kamer eigenlijk het volgende zegt: wij vinden het hartstikke goed dat u niet blind naar die Woontop gaat, maar dat u daarheen gaat met uw eigen idee van wat er kan en tegen welke prijs dat kan. Ik probeer de vraag van mevrouw Welzijn op een andere manier te stellen. De minister gaat natuurlijk niet vertellen wat zij

in die Woontop gaat inbrengen als zij gaat onderhandelen. Dat zou ik de minister afraden. Ik denk dat de Kamer graag wil weten aan welke knoppen de minister kan gaan draaien. De minister zei in haar eerste inbreng dat zij gaat kijken hoe zij het doel op een andere manier kan halen als het zo niet kan. Er zijn dan allerlei knoppen. Je kunt de verhouding veranderen, maar je kunt ook de eisen veranderen. De heer De Hoop zegt: je kunt ook de minister van Financiën bellen en zeggen dat je meer geld nodig hebt. Dat is ook een knop. Met andere woorden, daar vragen wij naar. Wij vragen niet naar iets anders. Als dat in het overzicht staat, dan lezen we het daar. Is het nu Primus of Primos? Ik denk dan: is het Hugo Priemus of is het gewoon Primos? Laat ik mijn vraag afmaken, in een poging om vrede te stichten. Dit is, denk ik, waar wij om vragen.

Minister **Keijzer**:

Ik ben niet geïrriteerd. Ik weet niet of meneer Heinen het op prijs zou stellen dat u zei dat de minister van Financiën ook een knop is waar je aan kunt draaien. Ik ben alleen verbaasd, omdat ik dit debat volgens mij al een keer eerder met u heb gevoerd. Nu ineens lijkt het alsof er grote politieke discussies aan de orde zijn. Dat is niet zo. Het doel is 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Ik probeer mijn leven ook een beetje simpel te houden door mij te houden aan het hoofdlijnenakkoord, want anders heb ik een andere discussie met in ieder geval een flink deel van deze Kamer te voeren. Aan alle knoppen kan worden gedraaid. Daarbij heb ik het over alle variabelen die in en om grondexploitatie zitten, om het maar even simpel te houden. Mijn doel is 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Omdat ik zag dat daar een discussie over was, wilde ik die beslechten. Dat doe ik dan door, zoals ik het dan simpel zeg, te gaan rekenen. Er zijn rapporten van Primos en Rebel, die de Kamer al heeft ontvangen. Die rapporten neem ik mee en daarover wordt nu het gesprek gevoerd. Mijn doel is om een einde aan die discussie te maken, want ik word daar een beetje suf van. Op een gegeven moment denk ik: hoe staat het er nu voor en wat gaan we nu doen met elkaar? Ik sta voor power!

Voorzitter. Dan de New Towns. Vorige week hebben we hier in Nieuwspoor een presentatie van het rapport over de New Towns gekregen. Volgens mij zag ik de heer Flach ook in de zaal zitten. Het onderzoek laat inderdaad een aantal zorgelijke ontwikkelingen zien. Tegelijkertijd is het niet allemaal kommer en kwel. Dat heb ik ook bij de inontvangstneming van het rapport gezegd. Een voorbeeld van een New Town, Purmerend, ken ik zelf héél erg goed. Ik ben er vijf jaar lang wethouder geweest en ik kom er nog steeds geregeld. Maar er zijn wel wijken waar het slecht gaat. Ik heb aangegeven dat het goed zou zijn om die opgave per New Town, ofwel oude nieuwe stad, nog preciezer in beeld te brengen en om in kaart te brengen welke investeringen hier dan precies mee gemoeid zijn. Ik ga hier nu niet in een aparte brief op reageren, maar het vormt wel de basis van het

vervolggesprek dat ik met deze steden ga hebben. Volgens mij heb ik daarmee in ieder geval genoeg over de New Towns gezegd.

Dan heb ik nog een blokje over de Impulsaanpak winkelgebieden. De heer Flach vroeg aan mij om, hoewel ik het amendement heb ontraden, dit toch te gaan uitvoeren. Ik zeg graag ja tegen de heer Flach, maar dat kan ik hier gewoon niet.

De voorzitter:

De heer Flach heeft een interruptie.

De heer Flach (SGP):

Ik wilde de minister helpen, want verdichting in bestaande kernen is toch echt makkelijker te realiseren dan het omzetten van landbouwgrond naar woningen. Ik ken de achtergrond van de minister en de partij waaruit zij voorkomt. Ik kan me voorstellen dat zij het zelf ook problematisch vindt om uit te moeten leggen dat er heel veel landbouwgrond voor woningbouw gebruikt zou moeten worden. Het is dan toch veel eenvoudiger om de woonruimte te benutten in bestaande winkelgebieden waar leegstand is? Wellicht komt de minister nog op andere gedachten op basis van de dreiging die ook een beetje van dit debat uitging.

Minister Keijzer:

Twee derde van de opgave om woningen te bouwen is binnenstedelijk, en een derde valt daarbuiten. De discussie over of dat dan landbouwgrond moet zijn, hebben we al eerder met elkaar in een commissiedebat gevoerd. Quod non, zeg ik in mooi Latijn. Dat wil zeggen: heel beperkt. Er is een transformatiefaciliteit, een revolverend instrument, die ook kan worden ingezet voor de transformatie van winkels naar woningen. De Impulsaanpak winkelgebieden is gewoon een regeling die hoort bij het ministerie van Economische Zaken. Voor een verzoek bij de Voorjaarsnota voor extra geld in dit potje moet u toch echt bij de minister van Economische Zaken zijn. Hoezeer ik ook weet wat een mooi instrument dit is, want dat zal ik op geen enkele manier ontkennen. Maar ik vind dat mijn collega van EZ ook zelf een beetje voor zijn regelingen moet knokken, voordat ik geld van mijn begroting naar die van mijn collega schuif.

Hoe gaat de minister samen met haar collega's zorgen voor de randvoorwaarden voor de woondeals? Dat gaat over het herstelpakket, de herstelagenda, waar ook de heer De Groot het over had. U kent allemaal de regeling van vijf keer 1 miljard uit het hoofdlijnenakkoord en het regeerprogramma, de 2,5 miljard van het ministerie van IenW voor

bereikbaarheid en de STOER-agenda. Ik ga echt proberen om te snoeien in regelgeving die overbodig is of zorgt voor onnodige beperkingen of frustratie. Alles bij elkaar opgeteld, ben ik echt met collega's bezig om het van de grond te krijgen.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vraag hoe ik kijk naar de ontwikkeling van nieuwboukoopwoningen die ruim onder het segment van €405.000 vallen. Dat is de nieuwe betaalbare koopgrens, zeg ik tegen de heer Mooiman van de fractie van de PVV. Er werd gevraagd om niet alleen betaalbare koopwoningen tegen de bovengrens van de betaalbare koopwoningen aan te bouwen. Mevrouw Beckerman zei terecht dat er weinig mensen zijn die zich een hypotheek van dat bedrag kunnen veroorloven. Die bovengrens regel ik landelijk. Het geeft duidelijkheid aan ontwikkelende partijen. Maar welke mix van betaalbare woningen nodig is en -- daar komt hij weer -- financieel ook haalbaar is, hangt vooral af van lokale omstandigheden. Dit wil ik daarom niet landelijk voorschrijven. Er moet echt op lokaal niveau worden gekeken naar hoe dat kan worden gerealiseerd. Daarbij zijn allerlei factoren van belang, zoals de kwaliteit van de woning, of het een appartement is en of de woning grondgebonden is. Ook is het relevant wat voor lokale middelen er zijn, zoals bijvoorbeeld een koopstartregeling.

Dan werd de vraag gesteld hoe ik kijk naar de bouw van nieuwboukoopwoningen door woningcorporaties. Corporaties zijn er vooral voor sociale huurwoningen. Daar ligt ook hun expertise. In de vigerende Nationale Prestatieafspraken hebben ze wel beloofd om middenhuurwoningen te gaan bouwen. Dat is nog niet echt van de grond gekomen. Ik hoop wel dat dat met de nieuwe afspraken die we hopelijk in Brussel gaan maken wat meer van de grond kan komen.

De heer Mooiman vroeg aan mij hoe het ervoor staat met de plancapaciteit. Op basis van de jaarlijkse inventarisatie blijkt dat voor heel Nederland de plancapaciteit tot en met 2030 op 130% ligt ten opzichte van het aantal woningen dat met provincies is afgesproken. Dit verschilt wel per provincie. Een aantal provincies zitten er ruim boven. Zo zit Friesland op 167%, Overijssel op 165%, Gelderland op 150% en Limburg op 151%. Maar met 111% en 118% zitten Noord-Brabant en Zuid-Holland respectievelijk onder de 130%. Met die provincies voer ik doorlopende gesprekken, want het moet beter en de plancapaciteit moet ook harder worden.

Dan kom ik bij de ...

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Fijn om te horen dat de minister hier inderdaad scherp op zit. Vanuit Zuid-Holland ken ik de cijfers inderdaad ook. Daar is inderdaad te weinig plancapaciteit, met name hardere plancapaciteit. Dat laatste hebben we toch echt vooral nodig. Je ziet dat provincies vaak sturen tussen de verschillende woonregio's in zo'n provincie. Dat zie je ook in Zuid-Holland, waar bijvoorbeeld regio Haaglanden wat minder woningen heeft gepland en lager scoort en waar regio Rotterdam wel op 130% zit. Die regio's mogen dan ook niet meer bouwen, omdat de provincie zegt dat die regio al voldoende plancapaciteit heeft. Maar goed, dat geldt niet altijd voor het totaal, bijvoorbeeld wanneer ik kijk naar mijn eigen stad, Zoetermeer, de stad waar ik woon. Daarnaast hebben we natuurlijk een discussie gehad over Bleizo-West in Lansingerland. Een deel van die discussie ging over het feit dat ze in Lansingerland graag meer sociaal wilden bouwen, maar dat ze in de regio van Rotterdam zitten. Zoetermeer valt natuurlijk onder regio Haaglanden. Daarbij kon er in de discussie niet over die papieren grens heen worden gekeken. Mijn vraag is dus vooral om provincies aan te blijven moedigen om regio's die meer willen bouwen dat ook te laten doen. Laten we niet zeggen: uw regio zit nou eenmaal op 130% en hoewel de andere regio dat niet zit, zit daar een grens tussen, dus gaan we niks doen.

Minister **Keijzer**:

Ja, op die manier voer ik de discussies ook. Ik vind het namelijk niet uit te leggen. Het zijn gemeentegrenzen en daar gaan bestuurders heel precies mee om. Een burger doet dat niet. Burgers wonen, werken, sporten, gaan uit en recreëren over die gemeentegrenzen heen. Dat moet ook zo worden meegenomen in het oplossen van de woningnood.

Voorzitter. Het lid van de fractie van GroenLinks-PvdA vroeg aan mij hoe het zit met de plannen van het kabinet om met een grondfaciliteit te komen. Deze faciliteit ben ik aan het uitwerken. Dit is een mogelijk financieringsinstrument waarbij het Rijk meedeelt in verlies of winst van een grondaankoop voor woningbouw door een gemeente. Een gemeente kan dan bijvoorbeeld makkelijk een voorkeursrecht vestigen. Mijn bedoeling is om daar in 2025 met een voorstel voor te komen. Dit heeft natuurlijk ook een financiële component, dus u ziet mij al richting de minister van Financiën lopen.

Voorzitter. Dan nog een vraag. Hoe sta ik tegenover het invoeren van een woningbouwnorm naar voorbeeld van de Deense overheid, die 15% van de landbouwgrond voor natuur gaat bestemmen? Ik zei het net ook al: deze discussie hebben we in het commissiedebat gehad toen we de Nota Ruimte met elkaar bespraken. Laten we dit nou op deze manier niet doen. Dat heb ik toen ook betoogd. Een voorbeeld dat ik toen ook genoemd heb, is dat er natuurgebied is dat ook gebruikt wordt als oefengebied door Defensie. Dat gaat fantastisch, ook voor de natuur. Heel veel agrarische grond, respectievelijk 21% en 23%, wordt gebruikt voor fiets- en wandelroutes.

Daarnaast is er agrarisch natuurbeheer. U mag mij vertellen wat de functie van die grond is. Laten we dit niet op deze manier doen, want we maken een discussie wat mij betreft onnodig scherp. Al is het alleen maar omdat van de woningbouwopgave twee derde binnenstedelijk moet en een derde buiten de stad. Heel veel grond is allang door agrariërs verkocht aan ontwikkelaars en daar zitten dan nog kortdurende pachtcontracten op. Dus ik kijk op een andere manier naar deze discussie dan de fractie van GroenLinks-PvdA.

De **voorzitter**:

De heer De Hoop. Het is wel uw laatste interruptie.

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

Dat is geen enkel probleem, want ik vind dat de minister het scherper maakt dan mijn inbreng eigenlijk was. Het percentage dat Denemarken had, was inderdaad 15%; ik had het over 1,5% van 60% landbouwgrond in Nederland. Het debat dat ik eigenlijk met de minister zou willen voeren -- dat vindt plaats bij Ruimtelijke Ordening, maar ik denk dat het ook belangrijk is dat het hier plaatsvindt -- is als volgt. Er is natuurlijk een groot deel aan landbouwgrond dat de komende tijd vrij gaat komen. Dat vindt de een leuker dan de ander. De vraag is: neem je daar regie op? Is de minister, los van hoe zij kijkt naar percentages en in hoeverre je dat moet willen, op het moment dat landbouwgrond vrijkomt bereid dan ook regie te pakken op hoe je dat invult? Dat is mijn vraag aan de minister. Ik probeer niet te dogmatisch te zijn in de dingen waar ik het niet mee eens ben. Ik hoop dat de minister ruimte openlaat om te kijken hoe we dat dan, waar het kan, gericht kunnen bestemmen voor woningbouw. Ik kan me voorstellen dat dat wel nut kan hebben, ook voor de ambities die deze minister zelf heeft.

Minister **Keijzer**:

De microfoon stond nog aan. Ik vroeg iets aan de ambtelijke ondersteuning, want deze rekensom heb ik volgens mij in het debat over de Nota Ruimte ook al gemaakt. We hebben 8 miljoen woningen. Die staan volgens mij op 8% van het grondgebied in Nederland. Als je een miljoen woningen toevoegt, heb je dus ongeveer 1% grond nodig en twee derde daarvan willen we binnenstedelijk doen, dus waar hebben we het nou eigenlijk over? Anders gezegd: waarom zou je dan een percentage op willen nemen in de Nota Ruimte, wat alleen maar leidt tot allerlei onnodige scherpe discussies waarbij mensen weer tegenover elkaar komen te staan?

Voorzitter. Er wordt nu even nageplozen of deze percentages kloppen die ik uit mijn hoofd zeg. Wat een opsteker is dat als het zo is. Maar we gaan het zo meemaken. "Ongeveer", zei ik er elke keer bij. Ik hoop dat het goed gaat.

De heer De Hoop van de fractie van GroenLinks-PvdA vroeg nog naar het rapport Op grond kun je bouwen. Ik kan, volgens mij, morgenmiddag een brief naar de Kamer sturen over wat we daarmee gaan doen. Dat klopt, hoor ik.

Voorzitter. Dan was er de vraag of het een idee is dat het Rijk jongeren helpt met juridisch-technisch advies om een woonproject op te starten. Het ondersteunen van particulieren bij het ontwikkelen van een woning vraagt echt wel om een heel specifieke deskundigheid. Die ligt in eerste instantie bij degene die wil bouwen. Er zijn allerlei adviesbureaus die particulieren daarin ondersteunen. Als het gaat om informatie over gemeentelijke regels, heeft de gemeente hierin een taak. Hoe sympathiek het voorstel dus ook is, ik zou het niet op willen lossen via de weg om daar weer een rijkstaak te nemen. Ik zou het willen oplossen via het programma STOER. Laten we kijken of we het een beetje minder ingewikkeld kunnen maken.

Voorzitter. Een andere vraag was hoe ik jongeren in de regio aan een woning ga helpen. Dat ga ik doen door te bouwen. Er is door een aantal van u ook gezegd: de enige echte oplossing hier is om veel en veel en veel meer te bouwen. Daar hebben we allerlei instrumenten voor, zoals de realisatiestimulans, waarbij gemeenten een hoeveelheid euro's krijgen voor de onrendabele top. Met de recent gewijzigde Huisvestingswet kunnen gemeenten maximaal 50% van de gerealiseerde woningen toewijzen aan eigen inwoners, zoals jongeren uit het dorp of andere woningzoekenden met een economische of sociale binding. Het is echt wel een revolutie geweest om dat weer voor elkaar te krijgen. Ik ben er in ieder geval blij mee en als ik de vraag van de heer De Hoop goed begrijp, is hij dat ook.

Voorzitter. De rol van corporaties in de wijken en woningbouw is cruciaal. Er werd gevraagd hoe ik ervoor ga zorgen dat ze weer genoeg investeringskracht hebben. Op dit moment voer ik gesprekken over nieuwe Nationale Prestatieafspraken over de opgave tot 2035. Hierbij wordt ook een nieuwe financiële doorrekening gemaakt. Daarmee houden we ook rekening met het duurzaam prestatie-model van de woningbouwcorporaties.

De heer De Hoop vroeg aan mij hoever de onderzoeken zijn om de vennootschapsbelasting voor corporaties af te schaffen. Het is op dit moment niet aan de orde, omdat er voldoende investeringscapaciteit is. Afgelopen april is de Kamer geïnformeerd over de verschillende opties om deze te verlagen, maar dat kost altijd flink wat geld.

Dan kom ik bij het mapje Woontop. Dat heb ik volgens mij al gehad, dus dat hoeft niet meer. O, er zit nog een andere vraag bij, hoor ik. Dan kom ik bij de huur. Mevrouw Beckerman memoreerde de berichten in de pers dat "ze zijn vastgelopen". De minister weigert te bewegen, zei mevrouw Beckerman. Dat zou ik dan zijn. Ik heb het ook gezien. Ik was er trouwens bij toen wij met elkaar tot de conclusie kwamen dat er wat mij betreft vooralsnog geen overeenstemming is. De Woonbond stelt dat de huurverhoging voor komend jaar voor hen te hoog is. Ik vind dat heel erg jammer. Ik vind dat er best een

goed bod lag als je kijkt naar hoe de huurverhogingen de afgelopen jaren geweest zijn, waarbij er in het recente verleden zelfs een bevrozing en een heel minimale verhoging geweest zijn. Gemiddeld is de huurverhoging over de afgelopen tien jaar 2,1% geweest. Vandaag vergadert Aedes; de woningcorporaties hebben vandaag een congres. Ze praten hierover door en ik hoop dat ze terugkomen aan tafel. Zoals ik net memoreerde, probeer ik mijn leven eenvoudig te houden door mij aan het hoofdlijnenakkoord te houden. In het hoofdlijnenakkoord staat dat ik voor volgend jaar de loonontwikkeling moet volgen. Ik zou dan uitkomen op een percentage van 6,1%. Ik heb mijn leven dus al ingewikkeld gemaakt door een lager bod te doen. Ik hoop zeer dat de Woonbond terug aan tafel komt, al was het alleen maar omdat met de huurpenningen bijvoorbeeld ook de verduurzaming van ouder woningbezit wordt betaald, waardoor er lagere energierekeningen zijn.

De vraag werd gesteld wat de minister vindt van het zorgbuurthuis in Oss. Samen met de minister van VWS -- dat heb ik net ook verteld -- werk ik aan voldoende woningen voor ouderen. Het zorgbuurthuis lijkt mij daar een heel mooi voorbeeld van: een kleinschalige woonvorm in de eigen buurt met zorg als dat nodig is. Het sluit daarmee goed aan bij de behoefte van deze ouderen, want niet iedereen wil dit. Maar het is wel een heel mooie ontwikkeling, die ook gestimuleerd wordt via de woondeals en de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen, waar ik het net ook over had.

Ik stap over op het volgende onderwerp. Jongeren met een beperking horen bij een van de aandachtsgroepen in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Gemeenten moeten in hun programmering rekening houden met jongeren met een beperking. Ik ben structureel in gesprek met de Landelijke Jongerencoalitie Wonen. Zij voeren vanuit hun perspectief het gesprek met mij over het woonbeleid. Ik heb echt bewondering voor hoe dat gaat. Het houdt je ook scherp in het beleid dat je voert.

Voorzitter. Dan kom ik bij de planbatenheffing. Daarover zijn wat interruptiedebatten over en weer geweest. Daar heb ik net met belangstelling naar zitten luisteren, want daarin kwam ook heel goed naar voren hoe ingewikkeld dit eigenlijk is. Grond is vaak al een, twee of drie keer gewisseld van eigenaar. Probeer jij dan maar eens te achterhalen hoe de eerste eigenaar op welk moment in de tijd de grond verkocht heeft. Eigenlijk doet het er niet toe, want de prijs die is betaald door de huidige eigenaar van de grond die erop wil gaan bouwen of laten bouwen, maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. En dan is natuurlijk de vraag: is er überhaupt sprake van baten of moet er geld bij? Je hebt wel baten nodig voordat je er een heffing op kunt doen. Zo waren er nog wat discussies tussen uw Kamerleden. Het zijn precies de discussies die ook binnen mijn ministerie gevoerd worden. Mijn bedoeling is om in het tweede kwartaal van 2025 met uitsluitel naar u toe te komen.

Dan kom ik bij de vraag ... Moment, ik krijg informatie aangereikt. Nou, weet je, we lezen het gewoon voor. Ik heb net verteld hoeveel grond je nodig hebt.

Daar gaat dit niet over, dus wat ik net verteld heb, klopt dan. Als je dus 30% buitenstedelijk bouwt, heb je 0,5% van de landbouwgronden nodig. Dat is wat hier staat. Maar dan is vervolgens interessant: van wie is die grond op dit moment en zit daar dan de kortdurende pacht op? Dat voert te ver voor nu. Het onderbouwt in ieder geval mijn stelling -- dank daarvoor -- dat we deze discussie op een rustige manier kunnen voeren met elkaar.

Dan heb ik de vragen die door een aantal van u gesteld zijn over de lijst locaties met belemmeringen en conflicten. De fractie van NSC, de fractie van de PVV en de fractie van de VVD hadden hierover vragen. Daarvoor zijn de landelijke en regionale versnellings tafels, waar echt aan de knelpunten gewerkt wordt. Ik heb "de kritische succesfactoren", zoals het in die overleggen heet, hier al eerder gememoreerd. De heer Mooiman knikt met herkenning. Aan die tafels wordt echt geprobeerd om de knelpunten en de problemen op te lossen. Een totaalbeeld is moeilijk met u te delen, wel de grote lijnen waar het dan over gaat. Er worden namelijk ... Hoe heet het ook alweer? "Benchmark" is volgens mij het woord niet. Er is een overzicht per landsdeel van wat de belemmeringen zijn. Waar moet u dan aan denken? U kunt zich daar zelf een voorstelling van maken. Dat gaat over problemen met netcongestie, met ontsluiting en met procedures. Het zijn dus echt de standaardproblemen die u allemaal kent. Het verschilt per locatie wat er speelt. Ik ben ermee bezig. Ik zit er bovenop. Ik wil de komende tijd ook echt gaan gebruiken om mezelf op een gegeven moment te gaan bemoeien met plekken waar iets al heel lang speelt, om zo te kijken of er een doorbraak kan worden bereikt. Het kán niet meer zo zijn dat er tien jaar gediscussieerd wordt over een locatie. Dat moet echt stoppen, in ieder geval als het een discussie is tussen medeoverheden. We hebben allemaal dezelfde burgers als achterban.

Dan kom ik bij de grondbank. Daar heb ik het, volgens mij, ook al over gehad. In ieder geval krijgt u morgen een reactie op het ibo Woningbouw. De grondfaciliteiten heb ik net ook al gememoreerd.

Dan kom ik bij de hospitaverhuur. Wanneer kom ik met een voorstel? Nee, dit is een andere vraag. Dit gaat over de verkenning van de verruiming van de kamerverhuurvrijstelling. Ik ga conform de motie van onder andere NSC -- mevrouw Welzijn stelde deze vraag -- die is aangenomen bij de behandeling van het Belastingplan, samen met mijn collega van Fiscaliteit en Belastingdienst aan de slag met de vormgeving van de verkenning van de kamerverhuurvrijstelling. Er staat bij dat de verkenning voor de Voorjaarsnota van 2025 wordt gecommuniceerd naar Kamer. Ik weet niet of we dat redden. We gaan ons best doen.

De heer Boomsma, Kamerlid voor NSC, zit nog op de publieke tribune. Waarom zeg ik dat? Mevrouw Welzijn kondigde aan dat hij aan de slag gaat met een voorstel voor een initiatiefnota. Ik zal uiteraard moeten reageren op het moment dat de Kamer daarover komt te spreken. Het is een onderwerp dat de gemoederen beweegt, in ieder geval als je zelf op erfpacht zit. Het

grijpt in op het behouden van eigendom van grond. Het is vaak moeilijk te begrijpen als je daar niet dagdagelijks mee te maken hebt. Het zijn heldere voorwaarden die voldoen aan de KNVB-criteria, en dat is niet de Koninklijke Nederlandse Voetbalbond. Ik heb ergens de afkorting zien staan, maar ik kan hem nu niet reproduceren. Ik voel wel heel erg mee met de fractie van NSC op dit vlak. De handreiking die er al ligt, kan gemeenten helpen. Het is ook belangrijk dat ze daarmee aan de slag gaan. Laat ik het zo zeggen: ik hoop op een spoedige behandeling door de Kamer. Dan kunnen we het met elkaar eens hebben over wat we hier nou mee moeten in het kader van rechtszekerheid, rechtsbescherming en rechtsgelijkheid.

Dan kom ik bij het onderwerp bouwen aan gemeenschap. Mevrouw Vedder vroeg daarnaar. Het was een mooi en goed betoog. We stapelen geen stenen, zoals mevrouw Vedder altijd zegt, maar er worden gemeenschappen gebouwd. Op gemeentelijk niveau ken ik geen wethouder in Nederland die zich hier niet druk over maakt en die zich daar niet elke dag van de week voor inzet. Om dat van de grond te krijgen, wordt in de huidige zeventien grootschalige woningbouwlocaties vanuit het Rijk ook bijgedragen aan gebiedsmaatregelen via het gebiedsbudget.

Voorzitter. Mevrouw Vedder stelde ook nog vragen over het ibo. Die heb ik inmiddels al beantwoord.

Mevrouw Vedder begon ook over de Lelylijn en de Nedersaksenlijn. Rijk en regio hebben afgesproken om voor het einde van dit jaar verder te praten over een vervolgstap voor zowel de Lelylijn als de Nedersaksenlijn. We weten allemaal hoe dit zit: voordat je een MIRT-verkenning kunt beginnen, moet 75% van het budget in de boeken staan. Dat maakt dit meteen zo ingewikkeld, want we hebben het hier over hele dure infrastructurele werken die, als we nu zouden beginnen, over 25 jaar misschien helemaal af zijn. Het zijn infrastructurele werken die noodzakelijk zijn als je ook echt schaa sprongen in woningbouw wil gaan maken. De grootschalige woningbouw is op zichzelf noodzakelijk, want volgens de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen groeien we toe naar 19 tot 20 miljoen woningen. Dit betekent dat we met elkaar moeten gaan kijken of we nog steeds op dezelfde manier met deze infrastructurele discussies om moeten gaan of dat we dat op een andere manier moeten gaan doen.

Terecht werd er geconstateerd dat dit niet mijn primaire verantwoordelijkheid is. Ik bemoei me niet overal tegenaan, zeg ik tegen de heer De Hoop, maar omdat dit zo belangrijk is voor die grootschalige woningbouw, geldt dat voor deze zaak wel. Ik voer dat gesprek dan ook samen met mijn collega's van IenW.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb hier ook wat vragen over gesteld. Die gingen over de randvoorwaarden en dan met name infrastructuur. Ik bedoelde niet per se treinverbindingen, maar ook gewoon knooppunt Hoevelaken, verbinding A1-A30, verbreding A15. Kortom, allemaal plekken waar veel woningbouwplannen op stapel staan. Ik hoor de minister in algemene zin antwoorden dat we er misschien op een andere manier mee om moeten gaan en dat zij in gesprek gaat met haar collega's van IenW. Ervaart zij wel de urgentie van infrastructuur, juist in het behalen van de jaarlijks 100.000 woningen?

Minister **Keijzer**:

Ja, zonder meer, want als wij hier ... Ik weet niet hoelang het geduurd heeft om van 17 naar 18 miljoen mensen te groeien, maar iedereen gaat er eigenlijk van uit dat we net zo snel van 18 naar 19 miljoen zullen groeien, zo niet sneller. Al die mensen moeten wonen en moeten vervolgens op het werk, op school, op de voetbalvereniging en bij familie kunnen komen. Daar heb je infrastructuur voor nodig. Dus het antwoord is daar volmondig "ja" op.

Dan kom ik bij vragen over het beter benutten van de voorraad aan bestaande gebouwen. Ik ben daar volgens mij al meerdere keren in verschillende commissiedebatten uitgebreid op ingegaan. Ik vind het wat lastig, ook gezien de tijd, om dat nu weer te doen. Ik hoop eigenlijk dat ik mag verwijzen naar hetgeen ik daarover bij de begrotingsbehandeling gezegd heb. Het heeft mijn grote aandacht. Ja, we hebben de 100.000 woningen per jaar. Transformatie hoort daar wel bij, maar bouwen in de achtertuin -- onder voorwaarden, zeg ik er meteen bij -- voor je moeder of dochter of het splitsen van woningen door particulieren niet. Toch moeten we het gaan doen, want bij elkaar opgeteld kunnen dat er heel, heel veel zijn. Daarmee kan het gewoon ook een goede bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood.

Dan kom ik bij een vraag van de heer Grinwis over de inbrengwaarde in het kostenverhaal. In het kader van de modernisering van het grondbeleid worden de effecten in beeld gebracht van verschillende manieren om de inbrengwaarde van grond te bepalen. Een van de manieren is dat de inbrengwaarde wordt bepaald op basis van het huidige gebruik van de grond. Het onderzoek wordt dit jaar afgerond. Ik verken de mogelijkheden om de grondslag voor de inbrengwaarde aan te passen, met als doel de ruimte voor het kostenverhaal te vergroten en zo de mogelijkheden voor woningbouw te verbeteren. Ik moet alleen wel heel goed letten op overgangsrecht, eigendomsrecht en de doorwerking op de grondmarkt. Er moet namelijk altijd wel een prikkel blijven zijn voor verkoop en aankoop van grond voor woningbouw. De uitkomst van het onderzoek zal in het tweede kwartaal van volgend jaar in samenhang met het onderzoek naar de planbatenheffing, waarover ik zojuist al het een en ander heb gezegd, worden beoordeeld. Zo

kan worden bepaald welke maatregelen met betrekking tot deze twee onderwerpen genomen moeten worden.

Over de grondfaciliteiten heb ik het al gehad. Over de inzet van de 2,5 miljard, hoop ik, ook. Ik ben van plan om daar op de Woontop duidelijkheid over te geven.

Dan kom ik toe aan de vragen ...

De voorzitter:

Daarvoor wil de heer Grinwis nog een vraag stellen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik dank de minister voor haar antwoorden op de inbrengwaarde in het kostenverhaal. Ik begrijp dat we geduld moeten hebben tot het tweede kwartaal. Als daar muziek in zit, komt de minister dan ook gelijk met een voorstel om de Omgevingswet te wijzigen? In die wijziging kan volgens mij ook rekening gehouden worden met overgangsrecht. Is zij daartoe bereid, of kan zij dat nu nog niet zeggen, omdat totaal nog niet duidelijk is wat er uit het onderzoek gaat komen?

Minister Keijzer:

Ik heb een paar levensmotto's en eentje daarvan is: gang is alles. Dus als het glashelder is wat ons te doen staat, zal ik meteen met een voorstel komen voor hoe ik dat ga doen, maar dat kan ik nu gewoon nog niet overzien.

De heer De Groot en de heer Mooiman vroegen aan mij hoeveel van de vijf keer 1 miljard, 5 miljard, naar schatting wordt besteed aan betaalbare koopwoningen. Bij de begrotingsstukken zat een tabel waarin ik heb aangegeven hoe ik denk die 5 miljard te gaan besteden. De realisatiestimulans, in totaal 2,5 miljard, wordt bijgedragen als ondersteuning van betaalbare woningen, inclusief betaalbare koop. Binnen grootschalige gebiedsbudgetten, 1,25 miljard, zullen ook betaalbare koopwoningen ondersteund worden. Ook de voortzetting van de Woningbouwimpuls, in totaal 470 miljoen, zal bijdragen aan betaalbare woningen en wat mij betreft ook aan betaalbare koop. Maar dit is wel een discussie die gevoerd moet gaan worden in de woningbouwregio's. Het heeft mij wel verbaasd hoe vaak het over betaalbare en sociale huur gaat en hoe weinig het -- zo lijkt het in ieder geval -- over betaalbare koop gaat. Ik wil daar, zoals ik eerder gezegd heb, ook wel op in gaan zetten.

Een andere vraag was wanneer ik de grootschalige gebieden ga aanwijzen. Het aanwijzen hiervan gaat plaatsvinden in het kader van de Nota Ruimte.

Het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar zal daarvoor de eerste plek zijn. Dat doe ik natuurlijk niet in mijn eentje; dat doe ik samen met provincies en gemeenten.

De **voorzitter**:

Ik was de andere kant op aan het kijken. Meneer De Groot.

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

Ik dank de minister voor de antwoorden. Volgens mij komen een aantal dingen samen die hier vandaag ook besproken zijn. Als je in de woningmarktregio woningen gaat bouwen, 27% betaalbare koop, dan maakt het nogal uit in aantallen hoeveel je er van €350.000 of van €300.000 bouwt. Dat scheelt €50.000 op de hele som die nu gemaakt wordt. Kan het uit? Want het betekent €50.000 meer opbrengst voor de bouwer, maar misschien ook wel een betaalbare koopwoning voor degene die een woning zoekt. Daar zit dus best spanning op. Daar gingen ook mijn twee vragen over. Laat ik mijn vraag algemener stellen aan de minister: gaat er naar verwachting nu ook veel meer geld naar betaalbare koop? Is er nog meer nodig om er echt op te sturen dat de woningen van drie ton er komen? U zei net in uw antwoord: we gaan ernaar kijken. Maar er staat natuurlijk spanning op met de discussie die nu wordt gevoerd in aanloop naar de Woontop: kan het uit? Het is een heel makkelijke knop om aan te draaien voor al die partijen die moeten bouwen, om net €10.000 of €20.000 meer opbrengst te hebben. Daar zit ook heel veel spanning, dus het gaat wel degelijk over geld. Dat is eigenlijk mijn vraag die eronder lag.

Minister **Keijzer**:

Het is helemaal waar wat de heer De Groot zegt. In de "rekensom" wordt uitgegaan van de betaalbare koopgrens zoals we die allemaal kennen: €400.000. Die is voor heel veel mensen met middeninkomens niet bereikbaar. Dus daar heeft de heer De Groot helemaal gelijk in.

De **voorzitter**:

Ik zie nog een vraag van mevrouw Welzijn. Dat is meteen uw laatste vraag. O, ik zie dat de heer De Groot nog een vraag heeft. Dat is ook uw laatste vraag.

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

Dan ga ik hem gewoon goed inzetten voor al die mensen die op zoek zijn naar een koopwoning. Mijn vraag is dan namelijk toch nog als volgt. Ja, dat is zo, maar hoe gaat de minister er op detailniveau dan voor zorgen dat die betaalbare koopwoningen er toch komen? Ik ben niet op zoek naar extra regels, zeg ik gelijk, maar het zal ergens terecht moeten komen in de woondeals of aan de versnellingstafels. Het zal in ieder geval ergens op een plek moeten terugkomen, zodat de betaalbare koopwoningen er toch komen. Ik blijf daarnaar op zoek. Ik heb nog geen helder antwoord gekregen van de minister op de vraag hoe de woningen van €280.000, €290.000, €300.000 €320.000 toch gaan landen. Als we niet uitkijken, komen ze er niet. Ik hoor dat de minister en ik allebei dezelfde ambitie hebben om de betaalbare koopwoningen te realiseren, maar in de praktijk komen ze er niet. Dan hebben we wel een probleem met elkaar, denk ik.

Minister **Keijzer**:

Die laatste conclusie, "ze komen er niet", deel ik niet meteen, want ook op gemeentelijk niveau wordt dit wel gezien. Daar zien ze ook de behoefteonderzoeken. Die nemen ze natuurlijk ook mee in hun eigen volkshuisvestingprogramma. Dus ook op lokaal niveau wordt dit gezien. Wat mij altijd verbaasd heeft, is dat in de grote steden in ons land er op hoge percentages sociale huur gestuurd wordt, terwijl er al dik boven de 30% sociale huur is. Vervolgens wordt geconstateerd dat er voor de leraar, de politieagent en de verpleegkundige geen plek meer te vinden is in de stad. Vervolgens wordt er niet automatisch ook ingezet op betaalbare koop, waardoor die mensen de stad uitgaan. Dat is een discussie die ik ook met ze voer. Net als de heer De Groot wil ik niet meer regels, want de hoeveelheid vinkjes die gezet moeten worden, is nu al niet te doen. Maar precies deze discussie heb ik recent in een bestuurlijk overleg aangestipt. De consequentie is namelijk dat mensen die ongeveer boven de €45.000 verdienen -- "de huursubsidiegrens" noem ik het maar even populair -- de stad uitgaan. Dat zijn die leraren, politieagenten en verpleegkundigen. Dus als je die in je stad wil houden, moet je wel betaalbare koop realiseren, anders verdwijnen ze. Het is wat mij betreft eigenlijk zo glashelder hoe dat zit. Maar uiteindelijk zullen op gemeentelijk niveau ook die keuzes gemaakt moeten gaan worden. Ik voer de discussie in ieder geval wel.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

De minister startte op enig moment de beantwoording van de vraag over de hospilverhuur, maar toen verstomde die weer. Die vraag staat nog open.

Minister **Keijzer**:

Ja, daar heeft mevrouw Welzijn gelijk in; dat klopt. Dat was de vraag die u stelde, maar dat was niet het antwoord dat ik zag staan; daarom had ik hem overgeslagen. Scherp, mevrouw Welzijn! Even zien. Hier staat: streven naar consultatie begin volgend jaar. Het zou moeten lukken om het voorstel na de zomer naar de Kamer te sturen. Het is wel een beetje logisch: voorjaar, consultatie, verwerken, consultatie, Raad van State ... Dat laatste zeg ik even tegen de heer Grinwis. Dan zit je gauw op na de zomer. Dan is het in ieder geval weer lekker warm weer.

Dan kom ik bij de volgende vraag: groeit de woningbehoefte ook doordat huishoudens steeds kleiner worden? Het antwoord is: ja, zeker. Een kwart van de woningbehoefte van de komende vijftien jaar is vanwege het kleiner worden van huishoudens, zeg ik tegen mevrouw Wijen-Nass. Om aan de woningbehoefte te voldoen, moeten volgens de Primos-prognose van ABF de komende vijftien jaar 1,3 miljoen woningen worden gebouwd. Dat gaat om 45% voor het opvangen van de bevolkingsgroei, 26% voor de afname van de grootte van huishoudens, 15% voor vervangende nieuwbouw in verband met sloop en 14% om het bestaande woningtekort terug te dringen. Dus ja, de liefde is om vele redenen een schone zaak, als je tenminste gaat samenwonen.

De fractie van BBB vraagt mij naar het onderzoek van de woningdelers. Het aangekondigde onderzoek als gevolg van de Evaluatie Woningtekort is op dit moment in voorbereiding. Het zal bestaan uit twee delen: het gaat erom zowel kwantitatief als kwalitatief zicht te krijgen op de wensen van woningdelers. De verwachting is dat het eerste deel van dit onderzoek rond de zomer naar de Kamer gestuurd kan worden, gelijktijdig met de uitkomsten van de Primos-prognose 2025. Het tweede deel komt na de zomer.

Ook vroeg de fractie van BBB naar Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. In de brief van 11 juni jongstleden heb ik aangekondigd de reden te onderzoeken waarom gemeenten nog niet aanvragen, terwijl er wel behoefte is aan flex- en transformatiewoningen. Ik heb aangekondigd deze SFT-regeling mogelijk aan te passen om het gebruik te bevorderen. Het onderzoek is afgerond en ik heb met VNG en Aedes een aantal aanpassingen doorgesproken. De aangepaste regeling is gisteren in consultatie gegaan. De belangrijkste wijziging is dat gestuurd wordt op start van de bouw binnen één jaar na aanvraag in plaats van op realisatie binnen een jaar, want die termijn bleek gewoon te kort.

Dan is er nog de vraag hoe het ervoor staat met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Volgens mij is mijn werk hier al gedaan door de heer Grinwis.

Dan de vraag: hoe kijkt de minister in de breedte naar de regelgeving op het gebied van het makelaarslandschap? In februari 2022 is er een verbeterplan ondertekend door mijn voorganger met de NVM, VBO, Vastgoedpro en Vereniging Eigen Huis, zeg ik tegen de heer Mooiman. Op dit moment lopen er twee dingen. Er wordt met makelaars gekeken naar de vorm van een

minimumstandaard voor het online biedlogboek. Dat is één. Ten tweede wordt de implementatie van het verbeterplan geëvalueerd. Als ik daaruit ben, zal ik uw Kamer informeren.

Dan hebben we hier het antwoord op de vraag naar hospitaverhuur. Dat antwoord heb ik net gegeven. Op de vraag over de kamerverhuurvrijstelling heb ik ook al geantwoord.

Dan kom ik nog op de verhoging van de leenruimte voor huizenprijzen. Ik heb eigenlijk niet zo veel toe te voegen aan het debat dat hierover tussen de Kamerleden ontstond. Als je daaraan gaat sleutelen, krijg je transitiepijn, zoals dat heel mooi door, ik geloof, de heer Grinwis genoemd wordt. Volgens mij is het met de huidige woningnood nu niet het moment om die transitiepijn toe te voegen aan de woningmarkt, hoezeer ik ook de argumentatie kan volgen in het verruimen van de leenruimte. Wat de heer De Groot zei, klopte daarbij ook: het beste voor lagere verkoopprijzen is meer aanbod. Daar heb ik eigenlijk niet zoveel aan toe te voegen.

De **voorzitter**:

De heer Flach misschien wel, want die heeft nog een interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Dit schreeuwt wel om een reactie, want de minister lijkt er, net als de heer De Groot, nog steeds van overtuigd te zijn dat de woningmarkt daadwerkelijk een markt is in perfecte omstandigheden. Maar dat is natuurlijk niet het geval, a omdat wij niet voldoende kunnen bijbouwen en dus de vraag niet kunnen bijbenen. Bovendien heb je helemaal geen keus: een woning heb je nodig; je kunt niet in je auto gaan wonen. Met andere woorden: de markt werkt niet goed. De prijs wordt dus niet bepaald door de intrinsieke waarde van stenen en hout, maar door wat de gemiddelde Nederlander kan betalen. Er werd niet gevraagd om verruiming van de leennorm, want dat zou het probleem alleen maar erger maken, maar juist om beperking van de leennormen. Natuurlijk zit daar transitiepijn in. Daar moet je over nadenken; dat moet je niet zomaar rücksichtslos doen. Maar we moeten zorgen dat het wonen voor gewone mensen weer betaalbaar wordt en dat die zich, plat gezegd, daar niet allebei volledig voor uit de naad hoeven te werken. We moeten er ook voor zorgen dat sparen voor een woning weer een klein beetje effectief wordt. Dus het was precies andersom dan hoe de minister daar nu op reageerde.

Minister **Keijzer**:

Dat volg ik niet. Wij volgen het Nibud, dat bij een advies over de leennormen als uitgangspunt neemt dat de hypotheeklasten betaalbaar moeten blijven. Ik kan de argumentatie volgen, maar het is het moment gewoon niet om daar nu aan te sleutelen. Ik wil dat dan ook niet gaan doen. Het is goed om je te realiseren dat de huizenprijzen sinds 2013 ongeveer met 100% zijn gestegen. De leenruimte is sinds 2013 ongeveer met 40% gestegen. Dat geeft maar aan dat het niet ... Dat is ook precies wat de heer De Groot benadrukte in het prachtige debat dat u met elkaar heeft gehad: het feit dat er schaarste is, leidt tot hogere verkoopprijzen. Dus tenzij er een Kamermeerderheid is die mij gaat dwingen, ga ik niet uit mezelf iets doen aan de leennormen of de leenruimte, laat ik het zo zeggen.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie, meneer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Als het moet, wil ik de minister daar zeker graag bij helpen. Het is juist het moment om het te doen, want we zijn alleen maar bezig met de aanbodkant. Dat is natuurlijk goed, want dan kan het zich weer een beetje als markt gaan gedragen. Maar er is een ander probleem. Op Funda staan nu namelijk gewoon huizen te koop, maar die kunnen heel veel mensen niet betalen. Er is daarnaast dus echt een betaalbaarheidsprobleem. Dat los je niet op door alleen maar de bouwstroom aan te jagen. We weten namelijk dat het ook een illusie is om te veronderstellen dat we daar op heel korte termijn een afkoeling van gaan krijgen in de prijs. Dat heeft alles te maken met onder andere de in 2023 doorgevoerde verhoging van de leennormen. De heer Grinwis heeft bijvoorbeeld voorgesteld om eens te stoppen met indexatie. Er zijn andere wijzigingen mogelijk in de leennormen, waardoor je de betaalbaarheid ook weer dichterbij brengt, zonder alleen maar maximaal aan die volumeknop te draaien. We worden het denk ik niet eens, maar ik wilde dit wel gezegd hebben, omdat het mogelijk ook wel weer terug zal komen in het tweeminutendebat dat mijn collega De Hoop ongetwijfeld zal gaan aanvragen.

Minister **Keijzer**:

Nou, dan is dat bij dezen geregeld. Weet u, ik denk echt dat als je nu iets gaat doen aan de leenruimte, je heel veel mensen ongelooflijk verdrietig maakt. Het is volgens mij veel beter om tegen jonge mensen te zeggen: ga sparen; zorg dat je zelf financiële ruimte hebt. Doe die reis niet, leg het geld opzij en zorg dat je wat gaat sparen, zodat je meer eigen geld hebt om dat huis te kunnen gaan kopen. Nu iets doen aan die leenruimte ... Nee, volgens

mij sla je echt dromen stuk die mensen nu hebben, terwijl het al zo moeilijk is.

Ik heb nog een vraag van de heer Grinwis.

De **voorzitter**:

Wat zegt u, meneer Grinwis? Niets? Gelet op de tijd moeten we ook wel echt door nu.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ga luisteren.

Minister **Keijzer**:

Over het tot een einde brengen van het overwaardetreintje en het overbiedcircus, het volgende. Volgens mij is de evaluatie die ik naar de Kamer ga sturen over het biedlogboek het moment om het hierover te hebben. Hoe werkt het nou? Werkt het goed genoeg? Wat zou je daar nog aan kunnen doen om het transparant en meer controleerbaar te maken? Ik ken die verhalen ook. Het is af en toe gekmakend voor de mensen die het betreft.

Voorzitter. Tot slot was er een vraag of de leennormen mee worden genomen in de evaluatie van de leennormen door SEO. De ChristenUnie stelde die vraag volgens mij. Ik begrijp dat de heer Grinwis iets anders vroeg. Laten we kijken of het antwoord juist is. Het primaire doel van de leennorm is verantwoorde kredietverlening. Dat is ook de focus van de evaluatie. In de evaluatie van de leennormen wordt gekeken naar de doeltreffendheid en de doelmatigheid van de leennormen. In deze evaluatie wordt ook gekeken naar de effecten van de leennormen op de huizenprijzen. Ook de visie van De Nederlandsche Bank wordt meegenomen. Kijk, ik krijg een duimpje van de heer Grinwis. Dat doet mij goed.

Dank u.

De **voorzitter**:

Dank u wel, minister, voor de uitgebreide beantwoording. Dan zijn we nu toegekomen aan de tweede termijn van deze commissie. Een blik op de klok leert dat we niet heel erg veel tijd meer over hebben: nog maar tien minuten. Mijn voorstel is dat de tweede termijn maximaal één minuut is en dat er geen interrupties meer worden toegelaten. Ik begin bij de heer De Hoop.

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

Laat ik dan gelijk beginnen met de aankondiging van een tweeminutendebat en een verzoek daarbij. Ik zou graag het tweeminutendebat voeren nog voordat de Woontop plaatsvindt, omdat de minister een aantal dingen nadrukkelijk agendeerde voor het gesprek dat ze zou willen hebben tijdens de Woontop. Ik vind het belangrijk dat de Kamer haar dan eventueel nog iets mee kan geven of af kan raden; dat kan ik me ook voorstellen. Het lijkt me dus goed dat we dat gesprek voeren voordat de minister naar de Woontop gaat. Ik voer graag nog vaker het debat met de minister over de grondpolitiek. De 1% tot 2% die ik noemde, haalde ik uit een rapport van Rebel. De minister noemde andere cijfers. Ik ga er altijd van uit dat de cijfers van de minister kloppen, maar misschien wordt er dan toch op een andere manier naar gekeken. Ik denk dat het belangrijk is om dat debat te blijven voeren met elkaar. Voor de rest zou ik het, denk ik, hierbij kunnen laten voor vandaag. Ik voer graag op korte termijn dat tweeminutendebat.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Hoop. Dan gaan we nu naar meneer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Dank voor dit debat. De nuchterheid en de draai van de minister bevalt me zeer, ook in de aanpak van dit woningmarktprobleem. Ik wens de minister toe dat, mocht dat nog niet het geval zijn, ze de lastpak in het kabinet zal zijn als het gaat om financiën bij collega Heinen en als het gaat om de aanpak van infrastructurele projecten bij collega Madlener. Dat is echt dringend nodig; dat zijn randvoorwaardelijke factoren hierbij.

We zijn het op een aantal punten niet eens. Eén ding wil ik nog wel noemen: de New Towns. Ik denk dat het echt serieus genomen moet worden. Er stonden een aantal stoere burgemeesters die trots zijn op hun stad, maar die wel signaleren dat er ook heel veel mis is in deze steden. Aansluitend bij de reactie van de minister zou ik nog een keer willen benadrukken: neem die problemen echt serieus. Het zijn geen grootstedelijke problematieken, maar het dreigt wel die kant op te gaan.

De **voorzitter**:

Dank, meneer Flach. Dan gaan we nu naar de heer Mooiman van de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank aan de minister voor de uitgebreide en keurige beantwoording. Wat ons betreft kunnen we ons ook aansluiten bij de woorden van de heer Flach van de SGP ten aanzien van de New Towns. Daar laten we deze tweede termijn bij.

De **voorzitter**:

Wat wilt u, meneer De Hoop? U wilt nog één korte vraag stellen. Ja, oké, bij dezen.

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

Omdat de betaalbaarheidsnorm van 30% aan de orde kwam in de bijdrage van de minister, wilde ik toch nog aan de heer Mooiman vragen of de PVV vasthoudt aan die norm en hoe belangrijk dat voor hen is. Ik kan me voorstellen dat het heel belangrijk is.

De heer **Mooiman** (PVV):

Zeker, dat is heel belangrijk voor ons. Daarom hebben we net inderdaad even de vraag gesteld.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel. Ik dank de minister voor de beantwoording. Dank ook voor de uitnodiging voor de Woontop. Helaas -- of niet helemaal -- heb ik die dag al twee debatten die elkaar overlappen: Mbo en Mijnbouw. Ik had eigenlijk precies dezelfde punten als de heer De Hoop opgeschreven voor de tweede termijn. Over de Woontop hebben we natuurlijk in de interruptiedebatjes uitgewisseld. Laten we wel oog op het doel houden en dat is het oplossen van de wooncrisis. De wooncrisis is voor een groot deel een betaalbaarheidscrisis.

Over het onderwerp grond: het is fijn dat de reactie na de ministerraad komt. Het lijkt me goed als de Kamer een debat gaat inplannen specifiek over grond.

Ik wilde nog één korte vraag stellen: wanneer kunnen we de Wet versterking regie volkshuisvesting eigenlijk tegemoet zien? Ik weet het niet, misschien ligt het aan mijzelf en had ik dat moeten weten, maar ik wil het wel graag weten.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Welzijn van NSC.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank aan de minister en haar team voor de beantwoording van de vragen. Ik heb op iedere vraag een reactie gekregen, maar ik heb niet de toezeggingen gekregen die ik heel graag had willen horen op een aantal punten. Wij zullen ook gebruikmaken van het tweeminutendebat dat zojuist is aangevraagd. Ten aanzien van die KNVB-motie merk ik op dat het staat voor: kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk. Dat wilde ik ook even te berde brengen. Ik wil nog even goed nadenken over wat ik de minister wil meegeven aan de voorkant voor de Woontop, dus ik ben ook blij dat het tweeminutendebat daarvoor zal plaatsvinden. Laten we daarbij inderdaad niet op de eindconclusies vooruitlopen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik dank de minister. Ik houd evenals de heer Flach van de nuchtere benadering. Laat alles maar transparant op tafel komen. Tegelijkertijd moet je soms vasthouden aan een visie, ook al kost dat wat. Laten we die afruil tussen ideeën en overtuigingen en wat wel of niet uit kan te zijner tijd goed voeren, met open vizier en met alles op tafel dat publiekelijk op tafel kan komen aan stukken, berekeningen, variabelen en uitgangspunten.

Dan heb ik nog een vraag over de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen. De minister ging daar even op in. Tijdens de begroting heb ik daar ook naar gevraagd. Toen ging het nog niet zo hard met het uitnutten of uitputten van de regeling. De minister antwoordde toen dat er wel een toename was in aanvragen. Ik heb toen volgens mij de volgende vraag gesteld. Is het misschien mogelijk om de regeling nog open te stellen voor de doelgroep gehandicapte jongeren? Of is dat eigenlijk niet meer mogelijk en moeten we gewoon wachten tot de evaluatie en kijken hoe we verder gaan? Daar ben ik nog benieuwd naar. Het is een specificatie van mijn vraag uit de begrotingsbehandeling.

De **voorzitter**:

U bent door uw tijd.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Eén vraag is niet beantwoord. Dat is de vraag naar de uitvoering van de motie die is aangenomen. Een motie met twee onderdelen, waaronder het met een versnellingsgroep vormgeven aan de aanpak industriële woningbouw. De vraag was of dat op de Woontop ook aandacht krijgt. Die vraag is nog blijven liggen.

De **voorzitter**:

Goed. Dan nu de heer De Groot van de VVD.

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

Dank aan de minister en haar team voor de beantwoording. Ik vind het heel fijn en goed om te horen dat de betaalbare koopwoning weer zo terugkeert op de agenda en dat er geknokt wordt voor echt betaalbare woningen voor al die mensen die daarnaar op zoek zijn. Die woningen zijn er nu niet, dus ik dank de minister dat zij zich daar ook hard voor inzet. Eigenlijk wil ik hier zeggen dat ik de oproep om een tweeminutendebat voor de Woontop te hebben, niet steun. Het is volgens mij hartstikke goed dat de minister nu met de partijen in gesprek is en dat probeert uit te klaren op de Woontop. Ik vind de inmenging van de Kamer, van fracties en partijen die aan de voorkant nog allerlei mitsen en maren willen meegeven, eigenlijk best wel ingewikkeld. We willen toch juist weten wat eruit komt? We kunnen het er dan met elkaar over hebben, want het zal best wel een keuzepalet worden. Daar ga ik best wel van uit. Dus ik wil dat helemaal niet steunen. Ik zou gewoon de minister het vertrouwen geven om die Woontop te organiseren. Dan kunnen we dan kijken wat eruit komt.

De **voorzitter**:

Een korte vraag van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij hebben steeds begrepen dat er bindende afspraken worden gemaakt. De minister zegt zelf: ik ben nog met allerlei berekeningen bezig en er zitten

randvoorwaarden aan. Ik kan me voorstellen dat de Kamer zegt: deze of deze concessie willen we wel, maar deze of deze weer niet. Dat zit voor mij bijvoorbeeld heel erg op betaalbaarheid. Snapt de heer De Groot dat wanneer je echt zegt als kabinet "we gaan daar bindende, langjarige afspraken maken", de Kamer achteraf veel minder kan zeggen dan vooraf? Is het niet logisch om nog wat mee te geven?

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

Nee, ik vind het niet logisch, want het zijn waarschijnlijk allemaal extra voorwaarden die het leven van de minister nog moeilijker maken. Ik zou graag willen horen wat het dan is en welke afwegingen de minister gemaakt geeft. Het is hetzelfde als bij de Nationale Prestatieafspraken: die herijken we nu ook om te zien of ze nu wel of niet uit kunnen. Volgens mij kunnen wij als de minister terugkomt met een pakket dat heel zwaar op de maag ligt, altijd zeggen dát het zo zwaar op de maag ligt. Die positie hebben we altijd als Kamer. Daar ben ik volledig van overtuigd. Dus nee. Ik zou het vertrouwen aan de minister willen geven.

De **voorzitter**:

Oké. Dan draag nu het voorzitterschap even over aan de heer De Hoop.

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

Voordat ik het stokje overneem als voorzitter, wil ik nog wel even zeggen dat ik niet de indruk wil wekken dat ik opeens geen vertrouwen heb in de minister. Dat wil ik wel even heel nadrukkelijk gezegd hebben. Het gaat om de rol die je als Kamerlid wil nemen. Daar kan de heer De Groot anders over denken dan ik, maar ik wil op geen enkele manier de indruk gewekt hebben dat wij geen vertrouwen hebben in deze minister.

Voorzitter: De Hoop

De **voorzitter**:

Dan neem ik nu het voorzitterschap over. Ik geef meteen het woord aan mevrouw Wijen-Nass van BBB.

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

Dank u wel, meneer De Hoop. Ik zal het kort houden. Ik wil de minister heel erg bedanken voor haar uitgebreide beantwoording vandaag en voor de nuchtere kijk die zij hierop heeft. Dat geeft mij heel erg veel vertrouwen in dit dossier. De wooncrisis zal niet van vandaag op morgen opgelost zijn -- die realiteit hebben we wel -- maar ik ben wel heel blij om te horen dat deze minister keihard aan de slag gaat. Ik ben het met de heer De Groot eens. Het tweeminutendebat hoeft wat mij betreft niet voor de Woontop plaats te vinden. Ik vind het prima om een tweeminutendebat in te plannen, maar het kan wat mij betreft ook op een later moment.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dan geef ik het voorzitterschap terug in uw vertrouwde handen.

Voorzitter: Wijen-Nass

De **voorzitter**:

Dan is nu het woord aan de minister voor een korte reactie in de tweede termijn.

Minister **Keijzer**:

Heel kort, voorzitter. Ik ga in op een paar vragen.

Er komt een verdiepingsonderzoek naar de New Towns, de oude nieuwe steden.

De vraag naar de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen is overtekend. Er is een gigantische eindspurt geweest. Er is 75 miljoen beschikbaar en er is voor 100 miljoen aangevraagd.

Op de vraag van de heer Grinwis of op de Woontop afspraken worden gemaakt over industrieel bouwen, is mijn antwoord: ja.

Dan ga ik naar de vraag over wanneer de nota van wijziging komt voor de Wet versterking regie volkshuisvesting. De wet ligt al in de Kamer; er komt alleen een nota van wijziging. Het is de bedoeling om dat nog in december te doen.

Tot slot. Ik ben geen lastpak, zeg ik tegen de heer Flach. Het kabinet spreekt met één mond. Wij zijn met z'n allen bezig om al die opgaven die in ons regeerprogramma zitten ook echt met elkaar te realiseren. Ik heb alleen net een tipje van de sluier opgelicht om aan u te laten zien hoe wij praten over

de grote opgave die er is als in dit land 20 miljoen mensen onderdak moeten krijgen in 2025. We praten over wat dat dan betekent voor je infrastructurele werken en voor het besluitvormend kader dat wij daar met alle redenen voor hebben afgesproken en dat soms ook een beetje knelt.

Dank u.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. Dan heb ik nog de volgende toezeggingen:

- De Kamer ontvangt morgen de kabinetsreactie op het ibo-rapport Op grond kun je bouwen.

- In Q2 van 2025 stuurt de minister een brief over de mogelijkheden van een planbatenheffing en het punt van de heer Grinwis over het bepalen van inbrengwaarde.

- De minister probeert voor de Voorjaarsnota 2025 met de verkenning van de vormgeving van de kamerverhuurvrijstelling te komen, zoals ook gevraagd is in de motie-Van Vroonhoven.

- Na de zomer van 2025 ontvangt de Kamer het wetsvoorstel hospitaverhuur.

- Rond de zomer ontvangt de Kamer het eerste deel van het onderzoek over woningdelen, samen met de Primos-prognose 2025.

- De minister zal de Kamer informeren over de ervaringen met het biedlogboek dat door makelaars beschikbaar moet worden gesteld.

Dan is nog de vraag wanneer dat precies gebeurt. Ik hoor dat de minister zegt: uiterlijk Q1. Als het even lukt nog dit jaar en anders begin volgend jaar.

Dan is er tot slot nog een tweeminutendebat aangevraagd door het lid De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid. Zijn verzoek was om dit voor de Woontop van 11 december te voeren. Dat zal zo doorgegeven worden aan de Griffie.

Ik dank jullie allemaal hartelijk voor dit debat. Dan is het hierbij afgelopen, toch nog redelijk goed binnen de tijd.

Sluiting 19.03 uur.