

32847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1323

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 22 april 2025

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

- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 maart 2025 inzake uitrol Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) (Kamerstuk 32847, nr. 1289);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 18 februari 2025 inzake uitvoering van de gewijzigde motie van het lid De Hoop c.s. over nestgelegenheid niet uit het Besluit bouwwerken leefomgeving halen (Kamerstuk 32847, nr. 1234) (Kamerstuk 32847, nr. 1286);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 3 februari 2025 inzake aanpassing Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (Kamerstuk 32847, nr. 1245);
- de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 januari 2025 inzake ontwikkeling Kronenburg (Kamerstuk 32847, nr. 1244);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 december 2024 inzake tweede voortgangsrapportage modernisering grondbeleid november 2024 (Kamerstuk 34682, nr. 208);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 december 2024 inzake evaluatie 2024 Leegstandwet (Kamerstuk 31560, nr. 54);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 december 2024 inzake voortgang financiële regelingen woningbouw (Kamerstuk 32847, nr. 1239);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 11 december 2024 inzake Nationale Prestatieafspraken 2024 (Kamerstuk 29453, nr. 574);
- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 december 2024 inzake diverse ontwikkelingen in het woonbeleid (Kamerstuk 32847, nr. 1236);

- de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 22 november 2024 inzake kabinetsreactie op interdepartementaal beleidsonderzoek Woningbouw en grond (Kamerstuk 32847, nr. 1216).

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: Postma

Griffier: Morrin

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

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

Aanvang 13.29 uur.

De voorzitter:

Een hele goede middag. Ik heet u van harte welkom bij het debat van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Er staan flink wat punten op de agenda deze keer. We gaan het hebben over de woningbouwopgave en de koopsector. Ik heet de mensen op de publieke tribune en degenen die thuis meekijken speciaal welkom. Welkom aan de minister en haar staf. Welkom aan de Kamerleden. Ik ga ze even opnoemen: de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA, mevrouw Wijen-Nass van BBB, de heer Mooiman van de PVV, mevrouw Welzijn van NSC, de heer Vijlbrief van D66, mevrouw De Vos van Forum voor Democratie en de heer Peter de Groot van de VVD.

We hebben net afgesproken dat we in de eerste termijn vier interrupties doen. Het verzoek is de interrupties en de antwoorden kort te houden. Dan hebben we straks ruim de tijd om dit debat mooi af te ronden en de eerste termijn van de minister mooi te behandelen. Ik wil graag starten door het woord te geven aan de heer De Hoop, die het woord zal voeren namens GroenLinks-PvdA.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. De woningbouwopgave is gigantisch. Honderdduizenden mensen in ons land zoeken naar een betaalbare woning, een plek om de dag te beginnen, om na het werk tot rust te komen en om te dromen. Er zijn dringend woningen nodig. De woningbouw moet uit het slop getrokken worden. De nodige aantallen halen we nog lang niet. Een van de oorzaken waardoor de teller blijft steken, werd vorige week duidelijk; de bouwsector maakte inzichtelijk hoe erg het stikstofprobleem op de bouw drukt. Van de

631.000 woningen die in de pijp zijn zitten, dreigen er 244.000 niet af te komen. Dat is meer dan een derde.

Deze minister moet 100.000 woningen per jaar realiseren. Een van de grootste obstakels blijkt nu haar eigen collega te zijn. Gaat zij haar collega, de minister van LNV, ervan overtuigen dat alle geitenpaadjes en uitwegen inmiddels wel bewandeld zijn? Het stikstofprobleem lossen we op één manier op en dat is door de stikstofuitstoot te verminderen. De landbouwsector moet nu zijn fair share gaan leveren. Gaat u uw collega van Landbouw tot actie aansporen? Als er keuzes gemaakt moeten worden over hoe we dit kleine land met elkaar delen, welke keuze maakt de minister dan? Worden het koeien en varkens of worden het huizen? Wat ons betreft gaat het recht op wonen voor. Ik hoor graag een bevestiging dat de minister daar ook zo over denkt.

De stikstofuitstoot moet omlaag en dat moeten we met z'n allen doen, dus ook de luchtvaart moet krimpen. In dat kader heb ik een vraag over Kronenburg, want er moesten 2.500 studentenwoningen worden gerealiseerd en dat worden nu noodgedwongen 500 woningen en 2.000 shortstays, omdat het ongezond is om langer in de omgeving van Schiphol te wonen. Ondertussen wil uw collega, minister Madlener, de krimp van Schiphol afzwakken. Dat is toch van de zotte? Dus nu is weer de vraag: wat kiest dit kabinet binnen die schaarse stikstofruimte, woningen of vliegtuigen? GroenLinks-Partij van de Arbeid kiest voor woningen.

Voorzitter. Ruimte is in ons kleine land zeldzaam. De bouw van woningen blijft achter omdat betaalbare bouwgrond schaars is. Mijn fractie wordt daarom echt ongeduldig als we lezen dat de minister de plannen voor actief grondbeleid nog steeds aan het uitwerken is. Het voornemen om een grondfaciliteit te realiseren, was er al onder de vorige minister. Voor een planbatenheffing staan de seinen al meer dan een jaar op groen; ik heb het nog even opgezocht. Een motie van mijzelf met D66 en de ChristenUnie die in mei werd aangenomen, vroeg de minister om voor de zomer met een uitwerking te komen. Bij de motie-Beckerman is het hetzelfde verhaal: die vroeg de minister om voor de zomer van 2025 met een uitwerking te komen. Die hebben we nog steeds niet. Ik heb dus een beetje een déjà vu naar het debat in november. Toen vroeg ik er ook al om. Waar blijven die plannen? Wanneer kunnen we de invoering verwachten?

Als de gemeente grond voor bouwen heeft bestemd, gebeurt het nog te vaak dat de eigenaar van de grond treuzelt. Daarom zeggen gemeenten: om de druk op te voeren, willen wij een belasting kunnen heffen op onbenutte grond. Waarom wil de minister pas op een later moment naar zo'n belasting kijken? De bouw moet nu toch versnellen? Hoe kijkt zij naar de mogelijkheden van een bouwplicht of van boetes als er niet binnen een bepaalde periode wordt begonnen met bouwen?

Minstens zo schandalig als ongebruikte grond zijn ongebruikte huizen, leegstand, huizen die leegstaan terwijl mensen snakken naar een huis.

GroenLinks-Partij van de Arbeid vindt dat echt niet te verkroppen in een wooncrisis. 26 gemeenten hebben nu een leegstandverordening. In Utrecht zijn daardoor 167 woningen in gebruik genomen. In Amsterdam gaat het om 430 woningen. Is de minister van plan om meer gemeenten aan te sporen om met zulk beleid te gaan komen? Gemeenten vechten met man en macht tegen leegstand, maar gemeenten zeggen ook al meer dan vijftien jaar: we hebben meer mogelijkheden nodig om de leegstand aan te pakken. Waar ze mee geholpen zijn, is de mogelijkheid om een leegstandbelasting te heffen. Nu lees ik dat de minister die niet wil invoeren. Dat is onbegrijpelijk. Ik proef ...

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer Peter de Groot.

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

Ik heb GroenLinks-Partij van de Arbeid vaker iets horen roepen over een belasting of een boete op bouwen. Als er niet gebouwd wordt, dan moeten we boetes uitdelen. De VVD gelooft er sowieso niet zozeer in dat mensen door boetes ineens gaan doen wat ze voor die tijd niet voor elkaar kregen. Is het niet veel slimmer om dan met hen te gaan praten en om te gaan nadenken over wat eigenlijk de reden is waarom er niet gebouwd wordt? Het is natuurlijk veel interessanter om daarnaar te kijken.

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

In gelul kun je in ieder geval niet wonen. Ik denk wel dat als je braakliggende grond belast, je grondeigenaren forceert om daar snel wat te doen. Dat vind ik niet alleen; gemeentes geven aan dat zij dit echt nodig hebben als prikkel om die bouw op gang te brengen. Woningbouwcorporaties geven dat aan, en heel veel bouwers. Er is een Kamermeerderheid voor. De minister weet dat al een jaar. Ze zegt al een jaar: we gaan bezig met een uitwerking. Die is er nog niet. Ik vind het heel erg frustrerend als wij hier een ruime Kamermeerderheid hebben, dat die uitwerking er nog steeds niet is. De heer De Groot kan anders over het voorstel denken, maar die Kamermeerderheid is er. Dan verwacht ik van de minister urgentie om daarmee aan de slag te gaan. Die zie ik niet.

De **voorzitter**:

De heer De Groot wil nog een vervolgvraag stellen.

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

Ja, want dat was eigenlijk geen antwoord op mijn vraag. Mijn vraag ging over het beboeten van niet bouwen. Dat is wat anders dan dat je zegt dat we bij bouwontwikkeling een heffing of andere dingen doen. Dit gaat echt specifiek over het punt: laten we mensen die grond hebben en die nog niet tot bouw kunnen komen -- want dat is vaak zo -- nou een boete geven. Je zou daar toch willen kijken hoe het komt dat daar niet gebouwd wordt? Die vraag stelde ik net ook al. Komt dat doordat er een onhaalbare businesscase is, doordat er een waterprobleem is of doordat er allerlei andere factoren spelen waardoor je niet zou kunnen bouwen? Dit kabinet zet namelijk juist in op een realisatiestimulans, wat eigenlijk een bevordering is om te komen tot bouwen. Ik zit dus een beetje in die discussie. Wat gaat een boete helpen -- even los van een planbatenheffing, wat iets anders is?

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

Eigenlijk zou ik daarin twee dingen willen scheiden. Ik ben zelf namelijk ook voor die realisatiestimulans. Mijn fractie heeft die voorstellen gesteund en heeft daar zelf ook voorstellen voor gedaan in de vorige periode. Maar je ziet dat nu een heel groot deel van die bouwsubsidies terechtkomt bij grondeigenaren. Het afgelopen jaar heeft, geloof ik, het CBS daar nog een heel rapport over geschreven. Je ziet dus dat een heel groot deel van de subsidies die wij in de bouw steken, op de verkeerde plek terechtkomt, namelijk bij de grondeigenaren. Ik denk dus niet dat dat goed werkt. Ik denk wel dat het nodig is om iets te forceren, maar dat dat niet de meest efficiënte manier is om dat te doen.

Dan over die boetes. Ik ben natuurlijk niet voor lukraak boetes uitdelen. Maar als gemeentes constateren dat er braakliggende grond is waar te weinig gebeurd is en zij aangeven dat er weinig middelen zijn en dat een boete zou kunnen helpen, dan ben ik ervoor om dat te forceren, omdat ik het onverkropbaar vind dat er zo veel braakliggende grond is in Nederland. Ik vind ook ... Laat ik het zo zeggen: ik heb bij deze coalitie, dit kabinet en deze minister weleens het gevoel dat het recht op eigendom zwaarder weegt dan het recht op wonen. Dat stoort mij. Ik vind dat wij daar verder in mogen gaan. Dan is beboeten een uiterlijke mogelijkheid om daar iets in de forceren. Daar staat mijn fractie voor.

De **voorzitter**:

U mag verdergaan met uw betoog. U heeft nog 1 minuut 20.

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

Voorzitter. Het ging over 30.000 woningen die jarenlang leegstaan in ons land. De minister schrijft in een brief dat dat wel meevalt of dat ze dat begrijpelijk vindt. Nou, ik vind dat niet meevallen. Het gaat hier om gebouwen die jaren achtereen leegstaan in tijden van een wooncrisis. Is de minister het met mij eens dat iedere leegstaande woning er gewoon één te veel is en dat iedere maatregel die leegstand tegengaat nodig is? Waarom is ze dan tegen de leegstandheffing?

Voorzitter. De tijd waarin we de woningbouw overlieten aan de markt, moet echt voorbij zijn. De regering moet regie pakken. Regie pakken betekent in schaarste ook keuzes maken. Kiezen we voor vluchten of kiezen we voor woningen? Kiezen we voor stikstofuitstoot of kiezen we voor woningen? Kiezen we voor speculanten en het eigendomsrecht, waarmee zij huizen en grond leeg laten staan, of voor maatregelen zodat de woningbouw in turbo op gang kan komen? Onze keuzes zijn duidelijk, maar ik moet eerlijk zeggen dat ik de keuzes van het kabinet nog steeds niet helemaal duidelijk vind. Ik zou graag willen dat de minister daar stevig aan de slag gaat. Een uiterst scenario is dat het Europees Comité voor Sociale Rechten net als wij vandaag in Vlaanderen zagen, misschien ook hier vernietigend oordeelt over hoe wij met de woningbouw, met betaalbare woningen omgaan. Ik maak mij grote zorgen. Het woningtekort is enorm. Ik wil een minister die keuzes maakt en echt doorpakt. Wij hebben daar genoeg voorstellen voor gedaan. Ik hoop dat de minister daar nu echt mee aan de slag gaat.

Dank u.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan wil ik nu het woord geven aan mevrouw Wijen-Nass, die namens de BBB zal spreken.

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

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. Starters vinden geen woning en ouderen kunnen niet verhuizen naar een passende woning. En een huurwoning? Daar sta je jarenlang voor op de wachtlijst. De kalender met woningzoekenden is al heel vaak voorbijgekomen. Die is ook wel tekenend voor hoeveel mensen op zoek zijn naar een woning. De woningmarkt piept en kraakt aan alle kanten. Vandaag wil ik de minister graag een aantal punten meegeven.

Als we kijken naar de bevindingen uit de Monitor Ouderenhuisvesting 2024, zien we dat daar een groeiend belang is van zelfstandig wonen op latere leeftijd en de noodzaak van geschikte woningen en woonomgevingen voor senioren. Een voorbeeld van zo'n woonoplossing is de knarrenhof. Dat is een gemeenschap van mensen, vaak ouderen, die bewust kiezen voor een plek waar noaberschap, omzien naar elkaar, weer de norm is. Eigen woningen, ja,

maar met gezamenlijke voorzieningen. Denk aan een gezamenlijke tuin, ontmoetingsruimten of een klusplaats. Dat is een heel goede manier om zelfstandig te blijven wonen, maar met het geruststellende idee dat er altijd iemand is om even mee te praten of om een handje te helpen. De BBB ziet zo'n soort complex als de knarrenhof ook wel als een antwoord op de problemen die vandaag de dag op ons bord liggen. Ik ben heel benieuwd hoe de minister hiernaar kijkt, maar ook hoe zij kijkt naar de nadelen van zo'n knarrenhof, want daar moet je wel lid van zijn en dan kun je je niet inschrijven. Het zou wat ons betreft wel goed zijn als er op dit soort projecten vrij in te schrijven zou zijn, zodat iedereen zou kunnen deelnemen.

Dan kom ik op de regio. De woningmarkt is niet overal in Nederland hetzelfde. In steden zie je dat er best wel weinig ruimte is, maar in dorpen is er ook echt wel behoefte aan woningbouw. Niet dat we al die dorpen nou helemaal moeten gaan volbouwen, want dat lijkt me ook niet de oplossing, maar het is wel belangrijk dat er in de regio ook gebouwd gaat worden. Ik ben heel benieuwd wat de minister daar concreet aan gaat doen.

Ik weet niet of de minister de volgende vraag vandaag kan beantwoorden, maar ik ben met betrekking tot de vakantiewoningen wel benieuwd wanneer we die instructieregel kunnen verwachten. Ik krijg heel veel mailberichten van bewoners die daar met smart op wachten en willen weten wat nou precies de bedoeling gaat zijn. Ik dacht dus: ik vraag aan de minister of zij wellicht weet wanneer zij met die instructieregel gaat komen.

Ik las in de brief van de minister dat flex- en transformatiewoningen ook een belangrijke rol kunnen gaan spelen in het versnellen van de woningbouw en dat zij dat ook flink heeft aangescherpt. Ze voegt topprojecten toe, verhoogt het bedrag van €7.800 naar €14.000 per woning en het loket blijft doorlopend open om dat extra te stimuleren. Het is heel goed dat die aanpassingen worden gedaan en ik hoop ook dat die echt gaan leiden tot meer aanvragen. Ik heb ook eerder aandacht gevraagd voor die flexwoningen. We blijven het nauwgezet volgen. Ik ben wel nog benieuwd of de minister de regeling voor de flexwoningen ook specifiek onder de aandacht van de gemeenten brengt.

Dan kom ik op een laatste punt, mevrouw de voorzitter. De regelgeving en de procedures -- ik heb het dan zowel over het traject voordat er een vergunning verleend wordt als over de procedures daarna -- zorgen voor ellenlange vertragingen. Ik ben wel benieuwd wat de minister concreet wil gaan doen aan het voortraject, want wat mij betreft duurt het nu allemaal veel en veel te lang.

Dank u wel.

De voorzitter:

Hartelijk dank. U heeft een interruptie van de heer De Hoop.

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

Mevrouw Wijen-Nass had het in haar bijdrage over versnellen. Volgens mij willen we allemaal de woningbouw versnellen. We kunnen heel veel plannen maken en versnellen, maar op het moment dat de woningbouw niet door kan gaan door de stikstofproblematiek, zijn we wel allemaal de sjaak: 244.000 woningen gaan mogelijk niet door. Ik zou toch graag meer willen horen van mevrouw Wijen-Nass over hoe zij daarnaar kijkt en hoe zij ertegen aankijkt dat de minister van Landbouw deze minister eigenlijk in haar greep houdt door nu geen scherpe keuzes te maken. Ik zou daar dus toch iets meer over willen horen van BBB.

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

Nou, ik hoorde de heer De Hoop in zijn eerste termijn een heel betoog houden dat de Landbouwminister de minister van VRO in haar greep zou houden. Ik zie dat zelf anders, want ik denk dat we na de uitspraken die gedaan zijn met z'n allen moeten gaan kijken hoe we uit die stikstofproblemen gaan komen. Daarom is die ministeriële commissie ingesteld. Ik heb ook dat kaartje gezien van Bouwend Nederland. Daar zie je ook de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en hoe die van invloed zijn op de woningbouw in Nederland. Ik ben zelf eigenlijk wel benieuwd -- dat is ook gelijk een vraag aan de minister, die zij misschien dadelijk kan beantwoorden -- of de minister goed in beeld heeft om welke woningen dat precies gaat. Ik ga hier niet het hele stikstofdebat overdoen; dit lijkt me daarvoor niet de juiste plek. Maar als BBB hebben we natuurlijk wel een voorstel gedaan voor die ondergrens van 1 mol. Dat zou niet alleen de PAS-melders helpen, maar ook heel veel woningbouwprojecten.

De **voorzitter**:

De heer De Hoop heeft een vervolgvraag.

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

Ik ben benieuwd naar elke brief die vanuit het kabinet komt, maar dit weten we niet pas net; dit wisten we vorige periode ook al. De keuzes die gemaakt moeten worden, worden nog steeds niet gemaakt. Zelfs als we naar die 1 mol gaan, zitten we met schaarse stikstofruimte. Binnen die schaarse stikstofruimte moet je keuzes maken. En de keuzes die wij zouden maken, zijn glashelder. Maar ik hoor nog steeds geen keuze van BBB. Dan vraag ik u nu toch: welke B weegt zwaarder? Ben je bereid om iets minder te vliegen als je in die schaarse ruimte moet kiezen? Ben je bereid om iets minder

landbouw te bedrijven? Daar zou ik toch wel een uitspraak van mevrouw Wijen-Nass over willen horen.

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

Nou, dat ga ik niet op die manier zeggen. Want voor ons is niet alleen de eerste B, de boer, heel belangrijk, maar ook de burger. De heer De Hoop zou dat moeten weten, want ik heb me al vanaf het begin heel erg ingezet voor het woondossier. Er wordt een enorme tegenstelling gecreëerd, alsof we zouden moeten kiezen tussen wonen, boeren en ondernemers. Wat mij betreft is dat hierbij totaal niet aan de orde. Ik denk dat er een realistisch voorstel is gedaan. Volgens mij is dat ook naar de Raad van State gestuurd. Ik wacht op de uitkomsten daarvan. We gaan zien of dat inderdaad direct het woningbouwprobleem gaat oplossen.

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

Ik moet toch wel ... Ik zal het woord "lachen" niet gebruiken, maar ik vind het toch opmerkelijk dat BBB zegt: er wordt een tegenstelling gecreëerd. Ik hoor dit kabinet namelijk tegenstelling na tegenstelling na tegenstelling creëren. We zouden door statushouders niet aan woningen kunnen komen. Nou, 2% van de corporatiewoningen gaat naar statushouders. Ik hoor dit kabinet zeggen dat we opeens woningen gaan bouwen als we die vogelnestjes niet beschermen en we iets minder aan milieumaatregelen doen. Nee, de meest daadkrachtige manier om woningbouw te forceren, is ingrijpen in de stikstofproblematiek in de landbouw. Dit is dus geen schijntegenstelling. De minister neemt tot nu toe telkens symbolische maatregelen, die nergens op ingrijpen. Ik wil nu echt ook een keer van BBB horen hoe u wonen op één gaat zetten, want u bent woordvoerder Wonen. U moet dat woningtekort ook zien. Ik verwacht dat u een keuze maakt. U bent geen toeschouwer meer. Het is ook besturen, en besturen is keuzes maken. Ik zou het heel fijn vinden ...

De **voorzitter**:

Uw vraag is?

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

... als we na een jaar een keer een keuze krijgen te horen van BBB.

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

Volgens mij heb ik heel erg duidelijk toegelicht waar wij ons als BBB momenteel voor inzetten. In heel Europa heb je stikstofgevoelige natuur, maar alleen in Nederland hebben we dit probleem. Dat komt gewoon door onze wet- en regelgeving. Dat hebben we onszelf aangedaan. Daarover hebben we als BBB gezegd: dat gaan we gewoon aanpakken. De heer De Hoop noemt zojuist het voorbeeld van mogelijkheid voor nestgelegenheden in nieuwbouwhuizen. Nou, meneer De Hoop, als jurist kan ik u vertellen: op elke nieuwe regel kun je bezwaar aantekenen of in beroep gaan. U zegt -- het is misschien fijn als u niet buiten de microfoon gaat praten -- dat dat geen nieuwe regel is, maar dat was het wel. Het is wél een nieuwe regel. Die stond nog niet in het nieuwe Bbl, maar daar heeft de minister over gezegd: die gaan we niet invoeren, want elke regel kan weer leiden tot een bezwaarprocedure, een beroepsprocedure of zelfs een hogerberoepsprocedure. En dat is nou precies wat wij in Nederland niet meer willen.

De voorzitter:

U heeft ook een interruptie van de heer Flach van de SGP, die net als de heer Grinwis van de ChristenUnie zojuist is aangesloten bij dit debat. Van harte welkom.

De heer Flach (SGP):

Ik heb een vraag aan mevrouw Wijen-Nass over de instructieregel voor permanent wonen op vakantieparken. Mevrouw Wijen-Nass gaf aan dat zij veel mailtjes krijgt van bewoners van die parken die zich daar zorgen over maken. Krijgt mevrouw Wijen-Nass ook mailtjes van gemeentes die zich daar zorgen over maken? Het klinkt natuurlijk mooi, als een kortetermijnklap die we kunnen maken. Natuurlijk zijn mensen daar blij mee. Maar er zitten ook allerlei schaduwzijden aan. Ik hoop daar in mijn bijdrage straks op in te gaan. Veel van die plekken zijn niet eens vastgoed. Die kunnen dus heel makkelijk zonder notaris van eigenaar wisselen. Ondermijning en criminaliteit liggen op de loer. Gemeenten maken zich daar grote zorgen over. Is mevrouw Wijen-Nass het met de SGP eens dat het heel belangrijk is dat er duidelijke uitzonderingen worden vastgelegd in de instructieregel? Zou het ook niet veel beter zijn om gemeenten daarin de keuze te laten maken?

Mevrouw Wijen-Nass (BBB):

De vakantiewoningen. Ik heb daar destijds aandacht voor gevraagd, ook in mijn motie, omdat we de ambitie hadden om te kijken welke vakantieparken die permanente bewoning kunnen gaan toestaan. In sommige parken is dat gewoon prima mogelijk. Dan kom je natuurlijk in de situatie dat mensen hun

vakantiehuisje uitgezet worden en vervolgens blijkt dat ze toch hadden kunnen blijven. Dat vind ik niet goed. Ik vind ook niet dat je mensen dat kunt aandoen. Ik heb de minister toen opgeroepen -- die motie is ook Kamerbreed gesteund -- om zolang die regel en die exacte duidelijkheid er niet zijn alsjeblieft die mensen niet uit die huisjes te zetten.

Wat ik wel met de heer Flach eens ben, is dat er zeker ook een keerzijde aan het verhaal zit, in die zin dat er wellicht ook parken zijn die uiteindelijk niet geschikt blijken om permanent te wonen, maar ook dat er zich bijvoorbeeld criminaliteit afspeelt. Dat blijven wonen op zo'n vakantiepark in het kader van eventuele legalisatie staat wat mij betreft totaal los van het aanpakken van criminaliteit. Dat is een totaal andere grondslag waarop je iemand zou verwijderen uit z'n huisje. Dus ik denk dat we dat punt heel snel geparkeerd hebben.

Maar ik denk ook dat we in tijden van woningcrisis -- we hebben het er zojuist over gehad en ik hoorde het de heer De Hoop van GroenLinks-PvdA ook zeggen, maar ik denk dat alle sprekers na mij ook nog zullen volgen -- enorm veel mensen hebben die op zoek zijn naar een woning en dat het bijna niet mogelijk is om een woning te vinden. Ik vind dan niet dat we het kunnen maken om die mensen uit zo'n vakantiewoning te zetten die er op dat moment permanent verblijven, vaak al gedurende geruime tijd, en te zeggen: zoek het maar uit. Ik vind dat we daarin wel een rol hebben, en zeker in tijden van woningcrisis betekent dat dan soms ook dat je vanuit Den Haag dan maar iets moet opleggen. Ja, zeker.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik wil u allen verzoeken om toch wat korter en krachtiger te antwoorden en te vragen. De heer Flach.

De heer Flach (SGP):

Een korte vervolgvraag inderdaad. De laatste zin bracht me weer wat in verwarring. Ik ben het best op een aantal onderdelen eens met mevrouw Wijen-Nass, alleen de keuze voor welk park wel geschikt is en welk niet -- waar is criminaliteit sterk aan de orde, waar voldoen woningen helemaal niet aan het bouwbesluit en noem maar op -- kun je toch het beste en primair gemeentelijk maken? Moeten wij echt vanuit de Tweede Kamer hier met een generieke maatregel komen waardoor de gemeenten maar met de problemen blijven zitten? Zouden we dat toch niet veel meer aan gemeenten moeten overlaten?

De voorzitter:

Dank u wel. Goed voorbeeld van een krachtige, korte vraag.

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

Allereerst ben ik heel benieuwd naar die instructieregel, naar wat daar exact in gaat staan. Laat dat vooropstaan. Ik denk we daarop moeten wachten. Wat gaat daar precies in staan en hoe gaat dat uitpakken in de praktijk? Voor nu vind ik in ieder geval dat we wel vanuit het Rijk moeten zeggen: het lijkt ons voor nu geen goed idee om die mensen uit te zetten. Vandaar ook mijn motie. Daarna is er nog een extra motie overheen gekomen, onder andere samen met de heer Mooiman van de PVV, om te zeggen: nu in ieder geval niet. Wij vinden dat we dat vanuit het Rijk moeten uitspreken.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Volgens mij was u klaar met uw inbreng. Ik check dat even. Ja. Dan wil ik graag het woord geven aan de heer Mooiman, die namens de PVV zal spreken.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Vandaag hebben we het over de woningbouwopgave en de koopsector, onderwerpen die we vaak bespreken. Goed dat we het doen. We hebben immers te maken met een enorme woningnood. Momenteel ligt het woningtekort op meer dan 400.000 woningen en, zoals al eerder in debatten gezegd, dat heeft enorme consequenties. Je leest er dagelijks over. Zo is het voor veel mensen vrijwel onmogelijk geworden om aan een woning te komen, in het bijzonder voor jongeren en starters en al helemaal als je dan ook nog eens alleenstaand bent. Hiermee worden mensen op allerlei manieren geremd in hun leven. Het is dan ook van groot belang om de doelstellingen die dit kabinet heeft gesteld te halen, en het liefst meer. Tegelijkertijd zagen we recent prognoses waaruit bleek dat het tekort mogelijk verder zal stijgen, naar 450.000 woningen. Het is hoog tijd dat we grip krijgen op vraag en aanbod en in de Nota Ruimte, waarover we vorige week al hebben gesproken, keuzes maken die ervoor zorgen dat er voldoende locaties zijn.

Voorzitter. Zoals eerder gezegd, is de bouw van woningen van groot belang. Er moet en kan veel gebeuren om het tekort terug te dringen. Denk aan zaken als buitenstedelijk bouwen, snellere procedures, optoppen, splitsen en het tegengaan van bepaalde duurzaamheidseisen en bijbehorende rapportageverplichtingen, maar ook zeker grip krijgen op asiel en migratie. Immers wordt 45% van alle nieuwbouwwoningen tot 2038 gebouwd om de bevolkingsgroei op te vangen, die voor 95% bestaat uit migratie. En wat je

politieke kleur ook mag zijn, het is duidelijk dat dat in ieder geval niet zo door kan gaan.

Daarbij is het voor de PVV ook van groot belang dat de minister vaart maakt met het verbod op voorrang voor statushouders bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit verbod is hard nodig. Zo bleek recent uit cijfers van het CBS weer dat er in 2022 een aantal van 40.420 sociale huurwoningen vrijkwam voor starters, de instromers op de woningmarkt, maar dat daarvan 6.860 woningen met voorrang naar statushouders gingen. En dat is 17%. Deze praktijk moet stoppen. Het wetsvoorstel lag tot 16 maart in consultatie en we willen dat de minister dit voorstel zo spoedig mogelijk voorlegt ter behandeling. Kan de minister het voorstel nog voor april naar de Raad van State sturen? Wat is daar de tijdlijn?

Voorzitter. Ook klinken in een aantal gemeenten geluiden om de wet misschien wel helemaal niet uit te voeren. Een slechte zaak. Gemeenten hebben juist nu de taak om zich voor te bereiden op de invoering van deze wet. Deelt de minister deze mening en wat gaat zij doen met gemeenten die straks weigeren om de wet uit te voeren?

De **voorzitter**:

De heer De Hoop heeft een interruptie voor u. Dat is uw laatste interruptie, meneer De Hoop.

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

Ja. Dat doe ik met alle liefde, want de heer Mooiman zei iets wat pertinent onjuist is. Het rapport van het CBS schreef dat er 2,1 miljoen corporatiewoningen zijn en dat 2,1% daarvan in het bezit van statushouders is. Dat zijn 46.000 woningen. Van de vrijgekomen woningen is 7%, dus niet 17%, naar statushouders gegaan.

Maar als we het dan toch over huurwoningen hebben en betaalbare woningen, ben ik benieuwd. Ik hoorde de heer Wilders de afgelopen week weer zeggen dat hij de huren wil bevriezen. Ik heb er weer tweet na tweet na tweet over gezien. U heeft het de afgelopen keer tegengehouden. Gaat u voor de spoedwet stemmen? Want dan regelen we het. Dan is het deze maand geregeld, worden de huren bevroren. Ik vraag nu dus toch maar een keer of de woorden op Twitter wat waard zijn. Kunnen wij dan nu eindelijk op de steun van de PVV rekenen, zodat we de huren kunnen bevriezen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik moet de heer De Hoop toch corrigeren. Nogmaals, de heer De Hoop gebruikt het frame dat ook weleens in de media wordt gebruikt van alle

verhuringen. Dat staat ook in het wetsvoorstel zelf, maar het gaat natuurlijk om instromers in de woningmarkt. Het gaat om mensen die nu nog geen sociale huurwoning hebben, die dus wel van de voorraad afnemen en zelf niks achterlaten. Dat is dezelfde groep die met starters concurreert en dat gaat dus om 40.420 sociale huurwoningen, waarvan er 6.860 met voorrang naar statushouders gingen en dat is 17%. Dat is het eerlijke verhaal en het zou ook fijn zijn als GroenLinks-PvdA dat erkent.

En waar het gaat om de huren: zeker. We moeten gaan naar meer betaalbare huren. We hebben daar ook een groot debat met elkaar over gehad, waarin we ook onze inzet als PVV hebben benadrukt dat we richting de Voorjaarsnota met de partijen afspraken gaan maken om de huren te verlagen, te bevriezen. Daar zetten we nog steeds op in en dat gaat u de komende tijd zien.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog.

De heer **Mooiman** (PVV):

Yes. Dank u wel, voorzitter. Nogmaals, over de gemeenten die potentieel de wet over het verbod op voorrang voor statushouders willen weigeren. Dat is natuurlijk een slechte zaak. Deelt de minister die mening en wat gaat zij straks doen met gemeenten die weigeren uitvoering te geven aan de wet?

Voorzitter. Ik wil ook nog even aandacht spenderen aan de ontwikkelingen in de makelaardij en meer specifiek het biedlogboek. Recent is een motie van de PVV aangenomen om het biedlogboek beter beschikbaar te maken en dit tot norm te verheffen. Ook zijn er gesprekken geweest tussen verschillende partijen over nieuwe uniforme biedregels. Die gesprekken zijn geklapt. We vinden het van belang dat het biedproces eerlijker en transparanter wordt en dat richtlijnen en regels worden opgevolgd. Hoewel er tussen aantal partijen daarover onenigheid is, zijn er in ieder geval een aantal zaken waarop nu al stappen kunnen worden gezet. Zo willen wij dat er voor de makelaardij op z'n minst een beroepsstandaard in het leven wordt geroepen om de kwaliteit in z'n algemeenheid te verbeteren. Ook de markt zelf is hiervoor. Ook dienen makelaars die nog niet bij de branchevereniging aangesloten zijn, afspraken te maken om dat uniforme gebruik van dat biedlogboek daadwerkelijk in de voeren en die ook na te leven, zelfs als ze niet tot een branchevereniging behoren. Hoe kijkt de minister daarnaar?

Daarbij laat ik het voor de eerste termijn, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Ik zie dat u twee interrupties heeft. Mevrouw De Vos was net iets eerder, dus ik geef haar het woord.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Ik heb een vraag aan de heer Mooiman. Hij sprak al even over het feit dat de bevolkingsgroei eigenlijk een-op-een het gevolg is van massale immigratie en dat dat dan ook de oorzaak is van deze wooncrisis. Tegelijkertijd hoor ik hem vooral spreken over het blijven bijbouwen van woningen. Maar we weten dat er ook uit prognoses voor de komende jaren blijkt dat er nog 100.000 mensen naar Nederland komen. Het tekort aan woningen zal dus blijven toenemen. Ik vraag me eigenlijk af wat uiteindelijk de structurele oplossing van de PVV is. Je kan blijven bijbouwen tot je een ons weegt, maar op deze manier is dat op lange termijn geen oplossing.

De heer **Mooiman** (PVV):

De structurele oplossing is natuurlijk tweeledig: je moet én bouwen én ervoor zorgen dat je grip krijgt op asiel en migratie, zoals ik zei. Daar is dit kabinet ook mee bezig. Minister Faber is er natuurlijk mee bezig. Er wordt breed in het kabinet aan gewerkt. Het is ook goed om te zien dat er recent voorstellen door de ministerraad zijn gekomen. Het is van belang dat we daarop blijven inzetten. Maar tegelijkertijd zullen we moeten blijven bouwen. We hebben nu een acuut probleem. Het is hartstikke belangrijk dat onze mensen gewoon een woning kunnen vinden. Daarom is het dus en-en.

De **voorzitter**:

Mevrouw De Vos heeft een vervolgvraag.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Met "en-en" ben ik het tot op zekere hoogte eens. Als je het tekort eenmaal hebt, zul je daar toch op korte termijn iets aan moeten doen. Wat Forum voor Democratie betreft zetten we vooral in op het stoppen van de instroom en op remigratie. Maar als het een feit is dat we die instroom blijven hebben, hoeveel woningen wil de PVV dan blijven bijbouwen? Waar ligt de balans? Waar ligt dan de grens?

De heer **Mooiman** (PVV):

Zoals ik net al zei, zijn er op dit moment al 400.000 woningen te weinig. De cijfers die ik aanhaalde, namelijk dat 45% van de nieuwbouw nodig is om de

bevolkingsgroei op te vangen, gaan over de periode tot 2038. Dan heb ik het dus nog niet eens over het woningtekort van 400.000. Kortom, we moeten nu wat doen aan de woningen die we nu tekortkomen, maar we moeten er zeker ook voor zorgen dat we vraag en aanbod op de lange termijn in balans brengen. Dat is te lang niet gebeurd. Te lang zijn er kabinetten geweest die aan een kant de volkshuisvestelijke taak hebben laten versloffen. Ze hebben ministeries opgeheven. Tegelijkertijd hebben ze de grenzen wagenwijd opengezet. Ze wilden geen maatregelen nemen om asiel en migratie in te dammen. Gelukkig hebben we nu een kabinet dat dat wel doet. Nogmaals, het is en-en. Dat is nodig voor de acute problematiek en voor de lange termijn.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Dat is toch niet helemaal een antwoord op mijn vraag. Ik vroeg vrij concreet hoeveel woningen de PVV erbij wil bouwen. Nederland is namelijk al hartstikke vol, dus iedere woning die we erbij bouwen, gaat ten koste van leefruimte die we voor iets anders zouden kunnen gebruiken.

De heer **Mooiman** (PVV):

In Nederland is 13% van de totale oppervlakte bebouwd. Slechts 7% is bestemd voor woningbouw. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de 35% natuur, is dat helemaal niet zo veel. Wij vinden het vooral belangrijk dat al die mensen, inclusief al die jongeren en al die starters, die nu geen woningen kunnen vinden en soms wel tot hun 30ste thuis moeten blijven wonen -- het is te zot voor woorden! -- een woning kunnen vinden. Het is gewoon hartstikke belangrijk dat we daar nu voor aan de slag gaan. Je hebt een woning niet gebouwd in twee jaar. Daar moet je nu plannen voor maken. Je moet nu aan de slag om continu woningen op te blijven leveren.

De **voorzitter**:

Uw laatste interruptie, mevrouw De Vos.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Tot slot. Er is in Nederland geen natuurlijke aanwas, geen natuurlijke bevolkingsgroei. Is de PVV het met Forum voor Democratie eens dat als je de instroom helemaal zou stoppen, het woningtekortprobleem dat we nu hebben zich op termijn vanzelf zou oplossen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Natuurlijk vermindert het enorm de vraag als je nu grip op asiel en migratie krijgt. Het is ook goed dat dat gebeurt. Dat ben ik dus helemaal met mevrouw De Vos eens. Ik denk dat het goed is dat dat zo is. Maar tegelijkertijd hebben we dus nu al een acuut tekort aan woningen. Daar moeten we echt op blijven inzetten.

De **voorzitter**:

U had volgens mij nog een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit verhaal van de heer Mooiman over migratie is natuurlijk bekend, evenals het standpunt dat statushouders geen voorrang mogen hebben bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat is op zich een begrijpelijk standpunt. Het is namelijk heel zuur voor al die starters die ik-weet-niet-hoelang als reguliere woningzoekende op zo'n lijst staan. Tegelijkertijd is en blijft er voor gemeenten natuurlijk een wettelijke huisvestingsopdracht en -taakstelling om statushouders te huisvesten. Zolang er mensen ons land binnenkomen en een status krijgen, zullen ze ook gehuisvest moeten worden. Wat is dan, na deze a die gezegd wordt, de b? Huisvesting van statushouders in Nederland, mensen die het recht hebben om hier te verblijven en te wonen?

De heer **Mooiman** (PVV):

Om toch iets te verduidelijken het volgende. Juist met deze coalitiepartijen is na het Catshuisoverleg de afspraak gemaakt om de taakstelling die gemeenten op dit moment hebben om statushouders te huisvesten, te gaan schrappen. Dat is onder andere ook een verantwoordelijkheid van deze minister van VRO. Zij gaat daarmee aan de slag; daar hebben we eerder al naar gevraagd. Daarnaast is het natuurlijk wel zo dat je statushouders en asielzoekers die je hier hebt -- nogmaals: we moeten het liefst zo snel mogelijk grip op migratie krijgen en daardoor een forse vermindering -- niet op straat kunt laten slapen. Er zal dus een grotere druk op locaties in het land komen, waar mensen opgevangen moeten worden. Dat moet in ieder geval niet in sociale huurwoningen en wat ons betreft ook niet met een taakstelling voor gemeenten. Het is vooral een kwestie van grip krijgen op migratie om dat probleem op de lange termijn op te lossen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Meneer Grinwis, we beginnen een beetje te gaan richting een migratiedebat. Houd het bij "wonen", alstublieft. Wat is uw interruptie?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Maar mijn vraag was een woonvraag. Ik krijg namelijk weer de letter a als antwoord, maar niet de letter b. Ik wil graag weten hoe statushouders moeten worden gehuisvest als je dus én voorrangverlening schrapt én de taakstelling voor gemeenten schrapt. Ik vind het winst in het antwoord van de heer Mooiman dat hij zegt dat ze natuurlijk niet op straat terecht mogen komen. Grip op migratie willen we hier allemaal, misschien in verschillende toonaarden gezegd, maar grip willen we allemaal. Tegelijkertijd worden we voorlopig nog geconfronteerd met veel statushouders die moeten uitstromen uit de locaties. Waar moeten die worden gehuisvest? Gemeenten kregen de afgelopen jaren de flexwoningen aangeboden: hier heb je ze; zet daar maar statushouders in. Tot nu toe komt dat niet van de grond want het is allemaal moeilijk, moeilijk, moeilijk met de locaties waar gemeenten die feitelijke flexwoningen moeten plaatsen. De flexwoningen staan volgens mij nog hoog opgetast in de achtertuin van Hugo de Jonge. Wat is de letter b, wat is het echte antwoord op deze huisvestingsvraag? Dingen schrappen kunnen we namelijk allemaal. Migratie wegtoveren willen misschien wel meer partijen, maar hoe ga je de mensen met een status met wie je geconfronteerd wordt, huisvesten?

De heer **Mooiman** (PVV):

Toch twee dingen. Allereerst vind ik het echt belangrijk om te benadrukken dat het hoog tijd is dat de mensen die al zo lang op die wachtlijsten staan ook daadwerkelijk een eerlijke kans hebben om een woning te krijgen. Dat zijn dus die Nederlandse burgers die er al zo lang op wachten. Ten tweede: natuurlijk is het zo, zoals ik al zei, dat je mensen, als je ze hier hebt, niet op straat gaat laten slapen. Ik bedoel: dat zou niemand doen en dat is onmenselijk. Juist dat soort praktijken wil je dus voorkomen. We hebben een viertal richtingen gezien in het wetsvoorstel dat de minister in ieder geval ter consultatie heeft gelegd, bijvoorbeeld de vraag hoe je juist dan met die huisvesting omgaat. Daar kwam onder andere "flexibele woningen" in voor. Er kwamen ook een aantal woonvormen in voor. Men zal -- daarbij zal het kabinet aan zet zijn -- in ieder geval iets moeten doen om ervoor te zorgen dat die mensen op enige manier ergens terechtkunnen, maar in ieder geval niet in die sociale woningen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik wil nu ook mevrouw Vedder van het CDA en mevrouw Beckerman van de SP welkom heten. We zijn hier met een hele grote club, dus ik wil alle Kamerleden nogmaals op het hart drukken: interrupties graag kort en vragen graag kort, korter dan 30 seconden. De heer Grinwis deed al een mooie poging; hij was er bijna, maar het was net te lang. Ook elkaar graag kort antwoorden, want dan gaan we echt de tweede termijn kunnen afmaken. Ik denk dat we dat allemaal met elkaar willen. Ik kijk even naar de heer Mooiman. Volgens mij was u klaar met uw betoog, dus ik wil nu graag naar mevrouw Welzijn gaan, die het woord zal voeren namens Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. We spreken in deze commissie regelmatig over de wooncrisis. Ik noem het zelf "een crisis in een crisis". Er is een acuut woningtekort van ruim 400.000 huizen. Dat zijn dus ongeveer 1 miljoen mensen, als je ervan uitgaat dat een gemiddeld huishouden in Nederland iets meer dan twee personen groot is. Er zijn dus 1 miljoen mensen die hun leven niet kunnen leiden zoals zij dat willen. Jonge stellen moeten hun kinderwens uitstellen. We lezen in diverse nieuwsitems wat de uitwassen van deze crisis zijn. Mensen die een huis hebben, voelen zich vaak kwetsbaar tegenover de lelijke daden van hun verhuurder. Moeilijk doen betekent misschien wel: huis kwijt. En dan? Dan ben je letterlijk nog verder van huis.

We blijven met elkaar de ernst van de situatie delen, want omdat wij allemaal na het werk weer heerlijk naar huis gaan, ervaren wij de wooncrisis niet zelf. De verhalen moeten we dus blijven vertellen. Maar, zoals een jongeman van een jongerenorganisatie mij vertelde: we willen gewoon dat het wordt opgelost. Dat staat ons dus te doen.

Ook vorige week was ik weer in gesprek met onze jongeren, dit keer in Delft. Ook daar weer klinken de verhalen van jonge mensen: die ervaren veel stress en hun studieprestaties leiden daar ook onder. Dit alles moeten we aanpakken. Laten we de oproep van onze jongeren dus ter harte nemen en dit gewoon oplossen.

Voorzitter. NSC doet hier continu concrete voorstellen toe. Dank aan deze commissie voor de steun om de oplossingen samen, iedere keer weer, een stukje dichterbij te brengen. Hiervoor gaat het aloude gezegde op: alleen ga je snel, maar samen kom je verder. Ik hoop dat we dit gezegde kunnen amenderen, zodat we uitkomen op: alleen samen gaan we sneller en verder.

Voorzitter. Een belangrijke oplossing voor het oplossen van de wooncrisis zit in de grond. Dure grond is dure bouw. Het is mijn fractie daarom ook veel waard dat we concreet kunnen gaan starten met de planbatenheffing, het taxeren op basis van huidig gebruik en het door de overheid helpen dragen van risico's bij gebiedsontwikkeling. Een technische briefing is helaas op

verzoek van het ministerie uitgesteld. Mijn eerste vraag aan de minister is dan ook wanneer we op dit vlak concrete actie kunnen verwachten. Het opzetten van een grondinstrumentarium is namelijk niet bepaald een quick win. Dat vergt veel tijd en is ingewikkeld. Ook moet er veel afgestemd worden met veel verschillende partijen. Om klaar te kunnen staan voor nieuwe gebiedsontwikkelingen als gevolg van bijvoorbeeld de nieuwe Nota Ruimte, moeten we echt aan de bak. Wanneer kunnen we dus concreet iets van de minister verwachten?

Voorzitter. We moeten ook zuinig omgaan met de huizen die we al hebben. Daarom ben ik ook verbolgen over het gegeven dat er lieden zijn die frauderen met huizen. Dat kan echt niet. Een voorzichtige inschatting van de politie is dat er landelijk bij 8.000 huizen sprake is van hypotheekfraude. Zoals de minister in haar beantwoording al aangaf, is criminaliteit per definitie heimelijk. We weten dus helemaal niet of deze 8.000 huizen het hele verhaal vertellen. Daarom wil mijn fractie, Nieuw Sociaal Contract, van de minister weten hoe gemeenten geholpen kunnen worden bij de opsporing van misbruik van huurwoningen die gekocht worden door criminelen. Zelf vroegen wij ons af of er binnen de Huisvestingswet misschien een koppeling tussen de Bibob en de verhuurvergunningsaanvragen gemaakt kan worden.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dank aan mevrouw Welzijn voor haar woorden over de planbatenheffing. Ik meen mij te herinneren dat wij het daar kortgeleden, in een van de vele woondebatten, over gehad hebben. Toen heeft de minister een toezegging gedaan en iets gezegd over "voor de zomer". Ik wil aan mevrouw Welzijn vragen of zij het met mij eens is dat er voor de zomer niet alleen een soort afwegingskader moet komen te liggen. Wil zij, net als ik, ook graag voor de zomer een voorstel hebben liggen? We moeten hier namelijk tempo mee gaan maken.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Aan de heer Vijlbrief, aan iedereen hier en thuis: als het gaat over deze wooncrisis, zou ik willen dat alles gisteren af was. Tegelijkertijd is het vormgeven van een grondinstrumentarium wel echt ingewikkeld; dat gaf ik ook al aan in mijn spreektekst. Tegelijkertijd is hetgeen wat de heer De Hoop aangaf, ook waar: dit ligt al een jaar te wachten op verdere invulling. Ik verwacht dus zeker dat er straks meer dan een raamwerk ligt.

De **voorzitter**:

U kunt verder met uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik was aangekomen bij een woord van dank aan de minister en haar ambtenaren voor de beantwoording van de vragen die mijn fractie de afgelopen periode gesteld heeft. De kwaliteit van de beantwoording is gedegen. Dat maakt dat we telkens weer een stapje verder komen. Wat wel opvalt in de beantwoording, is dat er voor best veel dingen geen data beschikbaar zijn. Daarvoor hebben we ook al allerlei acties met elkaar opgezet.

Ik heb over een aantal onderwerpen nog een vervolgvraag. Allereerst is het woonbeleid een heel eind op orde gebracht. We zien uiteraard nog steeds schaarste-effecten en het lelijke gedrag dat daar kennelijk mee gepaard gaat: een dubieuze inzet van shortstaycontracten en huurbemiddelingssites die de hoofdprijs vragen voor -- ik formuleer het neutraal -- de meest onduidelijke dienstverlening. Handhaven is nu dus belangrijk, niet per se nog meer wetten maken. Misschien moeten we zelfs gaan bekijken of er ook wetten zijn die intussen niet meer nodig zijn; ik durf het bijna niet te zeggen. Heeft de minister zicht op de eerste resultaten van de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap? Bereiken we misschien -- ik formuleer het voorzichtig -- binnenkort het punt waarop we ons kunnen afvragen of de wet met betrekking tot de tijdelijke huurcontracten in de huidige vorm überhaupt nog nodig is? Ik heb er zelf geen onderzoek naar kunnen doen, maar ik vraag me wel af of de minister dat zou willen doen. Ik ontvang graag een reactie van de minister.

Een ander open eindje is dat de minister aangaf in haar antwoorden ...

De **voorzitter**:

Komt u zo tot een afronding?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja. Ik heb nog wat open eindjes, maar daar kan ik misschien ook de interrupties voor gebruiken. Maar over de Pensioenfederatie heeft de minister in haar antwoorden aangegeven dat daar nog vervolgesprekken mee gepland worden. Mocht ik door mijn tijd heen zijn, rond ik nu af met de vraag of de minister kan aangeven of dat in de tussentijd nog tot iets geleid heeft.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U heeft twee interrupties. Ik zag de heer Mooiman als eerste. Wellicht kunt u uw verhaal daar nog kwijt.

De heer **Mooiman** (PVV):

Ik heb inderdaad een vraag aan mevrouw Welzijn. Ik denk dat mevrouw Welzijn hier zeer terecht oppert ten aanzien van de vaste huurcontracten dat we daar iets mee moeten en dat zij de minister terecht vraagt om haar visie daarop. Ik denk dat er vanuit beide kanten, zowel de verhuurder als de huurder, negatieve effecten zijn ontstaan, bijvoorbeeld in de beschikbaarheid van middenhuurwoningen en juist die problematiek met shortstay, waar ook via een motie aandacht voor is gevraagd. Maar begrijp ik dan goed dat, mocht daar aanleiding toe zijn, NSC in ieder geval ook bereid is om daarover te praten?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb mijn best gedaan om het zo voorzichtig mogelijk te formuleren. Dat is omdat alles, de kracht van de Wet betaalbare huur en van de Wet goed verhuurderschap, valt of staat met de manier waarop die gehandhaafd kunnen worden. Maar we hebben nu best veel huurbescherming opgetuigd, terecht. Nieuw Sociaal Contract staat daar voor honderd procent achter en vraagt zich tegelijkertijd af of er inmiddels wetten geheel of gedeeltelijk overbodig zijn geworden.

De **voorzitter**:

Helder. Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Grinwis, die ik ga uitdagen om binnen de 30 seconden te blijven.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Box 3 is volgens mij het belangrijkste ventiel om iets te doen aan ontspanning op de huurmarkt aan de kant van de verhuurder. Mijn vraag is de volgende. Toen de Wet vaste huurcontracten werd ingesteld, was dat al duidelijk. De Wet goed verhuurderschap was toen al aangenomen of werd toen ongeveer aangenomen en de Wet betaalbare huur was al aangekondigd c.q. was ook al in voorbereiding. Het heeft dus op zich een ander doel, omdat de uitzondering die in 2016 door Stef Blok is ingesteld, namelijk "in het uiterste geval een tijdelijk contract", meer regel dan uitzondering werd. Wat

wil mevrouw Welzijn nou dus precies opentrekken? Is dat inderdaad de fundamentele discussie over de hele wet of een aantal uitzonderingen die al in de wet zitten, maar die misschien nog moeten worden uitgebreid, zoals rondom hospitaverhuur, shortstay en misschien over een woning op je eigen erf zetten? Of wil zij echt fundamenteel het hele vaste huurcontract aan de orde stellen?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Het gaat mij erom of de wet in zijn huidige vorm alle doelen dient die uzelf ook noemt. We hebben intussen met elkaar bedacht dat het mogelijk moet zijn dat mensen inderdaad ook op het eigen erf woongelegenheden bieden aan mensen. En misschien past daar wel beter bij dat je daarin meer flexibiliteit hebt in het soort huurcontract dat je kunt bieden. We hebben intussen ook met elkaar bedacht dat we veel meer willen met hospitaverhuur. Een van de grote belemmeringen voor kandidaat-hospita's, geïnteresseerde hospita's, is dat je het huis deelt met iemand met wie je niet zozeer een huishouden vormt. Dat doet iets met je privacy, dus dat wil je ook niet permanent. Is er dus meer mogelijk in het soort tijdelijke huurcontracten dat je kunt bieden? De zoektocht is dus naar een vorm van deze wet die ook deels nieuwe doelen die we met elkaar gesteld hebben, adresseert.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Even kijken. Kort, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, ik wil daar even op terugkomen. Ik ben op zich blij met deze clausulering. Toen de Wet vaste huurcontracten werd aangenomen, was de afspraak al dat er een wet zou komen om hospitaverhuur makkelijker te maken. Die wet ligt nog steeds niet in de Kamer. Dat is dus gelijk ook mijn oproep: stuur 'm snel naar de Kamer. Ik ben het er dus mee eens dat je goed moet kijken naar dit soort punten, maar generiek de tijdelijke contracten weer herintroduceren ... Ik concludeer uit de beantwoording dat mevrouw Welzijn dat ook niet wil. Want dat is toch wel de kern van de Wet vaste huurcontracten, dat je die generieke mogelijkheid niet meer moet hebben.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja.

De **voorzitter**:

Dat was lekker kort. Dank u wel. Hartstikke goed. U was klaar met uw betoog. Dan wil ik het woord geven aan ... O, mijn excuses, de heer Peter de Groot heeft nog een interruptie.

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

Ik wil even naar de analogie van de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Het doel van de Wet betaalbare huur was meer huurwoningen beschikbaar krijgen voor middeninkomens: excessen tegengaan en meer huurwoningen beschikbaar krijgen. Die doelen worden niet gehaald. Hoe kijkt mevrouw Welzijn daar dan tegen aan? Inmiddels zijn er namelijk al 50.000 huurwoningen verdwenen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik dacht al: waar blijft die vraag nou? Die komt altijd op tafel. Het antwoord heb ik meerdere malen gegeven en dat verandert op dit moment niet direct. Ik vind, zoals we dat trouwens ook hebben afgesproken met elkaar, dat we die wet goed moeten evalueren en goed moeten bekijken wat die doet en wat die niet doet. Maar iedere schijn van informatie dat de woningen die op dat moment, dus vóór de Wet betaalbare huur, aan middeninkomensgroepen werden verhuurd überhaupt een betaalbare huurprijs hadden, verwijs ik naar het land der fabelen. Een deel van die woningen was veel en veel te duur. We hebben in de memorie van toelichting ook met elkaar kunnen constateren dat het deel van hun inkomen dat mensen aan die woningen kwijt waren wel kon oplopen tot 40%. Daarnaast hebben we tussen 2015 en 2022 gezien dat mensen die graag hun eerste woning hadden willen kopen of misschien wel hadden willen doorstromen, niet aan bod kwamen omdat die woningen bij bosjes werden opgekocht en ze die duurder mochten terughuren. Een deel van de mensen die al die tijd gewacht hebben, hebben nu eindelijk hun eerste huis kunnen kopen. Ik kan de heer De Groot dus geen "ja of nee"-antwoord geven, maar ik zeg wel dat we huurbescherming hebben georganiseerd met deze wet. Dat was wat mij betreft het hoofddoel van deze wet.

De **voorzitter**:

Ik wil de heer Peter de Groot aanmoedigen net zo'n korte vraag te stellen als hij net deed -- dat ging prima -- en mevrouw Welzijn om toch de vraag wat korter te beantwoorden.

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

We kunnen praten over waarom u voor die wet gestemd heeft en waarom u nu ook goedpraat dat die woningen verkocht worden, maar mijn vraag ging over het volgende. Het doel van de wet was meer huurwoningen beschikbaar houden. Dat was het doel van de wet. Daar refereerde u aan bij de Wet vaste huurcontracten. Dat doel wordt nu niet gehaald, want die huurwoningen verdwijnen gewoon en die zijn overigens ook niet voor iedereen goed betaalbaar. Die woningen verdwijnen, dus de wet voldoet niet aan het doel. Daar zou ik graag een reactie op willen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Nou, uitgedaagd door de voorzitter houd ik het inderdaad kort. De wet voldoet aan het doel, want er zijn meer betaalbare huurwoningen gekomen én we moeten ook iets doen met de fiscaliteit. Als verhuurder heb je namelijk maar twee knoppen waaraan je kunt draaien om je businesscase rond te krijgen: ofwel meer inkomsten, ofwel minder lasten.

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

Ik ga toch nog eventjes door op die Wet betaalbare huur. Het is namelijk geen geheim dat BBB daar vanaf het begin fel tegenstander van is geweest. Ik meen hier bij mevrouw Welzijn van NSC toch wel een soort opening te horen. Ze zegt: stel nou dat inderdaad uit die evaluatie komt dat het toch allemaal niet zo rooskleurig is, dat het het doel voorbijschiet en dat we nu ook al zien dat er heel veel middenhuurwoningen verdwijnen omdat die simpelweg worden verkocht. Klopt het dat daarin een opening zit?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Nee, ik denk dat daar misschien wat wishful hearing tussen gezeten heeft, want dat is zeker niet wat ik heb aangegeven. Ik geef aan dat het belangrijk is om ervoor te zorgen dat we met behoud van de huurbescherming die we met elkaar geregeld hebben, er tevens voor zorgen dat onze verhuurders ook een nette boterham kunnen verdienen. De oplossing daarvoor zie ik aan de kant van de fiscaliteit. Die zie ik niet aan de kant van de huurknop toch weer gaan opendraaien.

De **voorzitter**:

Volgens mij is er een vervolgintrruptie van mevrouw Wijen-Nass. Nee, toch niet. Helemaal goed. Dan wil ik nu wel het woord geven aan de heer Vijlbrief voor zijn inbreng namens D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Het kabinet beloofde 100.000 woningen per jaar. Het volgende bericht verscheen vorige week in de krant. Ik heb daar een mondelinge vraag over ingediend, maar die heb ik niet mogen stellen. Het is het bericht waar de heer De Hoop net ook al naar verwees. Er gaan 244.000 woningen af ... Jongens, het gaat niet zo fijn als er mensen doorheen praten. Er gaan 244.000 woningen af door de stikstof. De gevolgen zijn dus enorm. De tijd van geitenpaadjes is voorbij. Arno Visser, de voorzitter van Bouwend Nederland -- hij is ook voorzitter geweest van de Rekenkamer -- zegt: je kunt niet beredeneren dat we louter een juridisch probleem hebben. Dat leert dit kaartje ook. Er is een stikstofcrisis. Premier Schoof kondigde op 24 januari aan dat we binnen twee maanden het stikstofplan van het kabinet zouden krijgen. Ik heb vanmorgen zitten rekenen, en er staan nog vijf dagen op de klok. Nu begreep ik dat de ministerraad niet vrijdag vergadert, maar maandag. Laat dat nou precies acht weken zijn vanaf 24 januari. Ik heb drie vragen aan de minister. Wat vindt de minister ervan dat het oplossen van dit fundamentele probleem voor haar portefeuille uitgesteld wordt tot de laatste dag van de deadline? Is ze het met D66 eens dat verder uitstel dan aanstaande maandag absoluut ondenkbaar is? Kan de minister klip-en-klaar duidelijk maken dat we niet opnieuw een juridische trukendoos krijgen? Dat hebben we de afgelopen decennia geprobeerd en het werkte niet.

Voorzitter. Een tweede punt: ov-investeringen en woningbouw. Ik hoorde laatst iemand uit de woningbouwsector zeggen: als je extra woningen wil bouwen, moet je vooral extra investeren in infrastructuur. Dat is overdreven, maar we moeten wel bouwen en tegelijkertijd infrastructuur aanleggen. We weten van grote projecten dat dat een belemmering is. Erkent de minister dat de ov-investeringen cruciaal zijn voor het halen van de doelstelling? Kan de minister onderbouwen dat de 2,5 miljard uit het hoofdlijnenakkoord voldoende is om dit te doen?

Een derde punt is het doorstromen in de koopsector. Hoe snel we ook willen bouwen, beter benutten gaat beter. Doorstroom is daarbij bijzonder belangrijk. Ik denk dan vooral aan doorstroom van senioren. We hebben het daar eerder over gehad. Nu zijn daar in allerlei steden initiatieven voor. De Woonbond, ouderenorganisaties en lokale raadsleden zeggen: als maatregelen werken, dan moeten ze in het hele land ingevoerd worden en niet als eenmalige regeling of pilot, maar als structureel beleid. Wil de minister haar best doen om te zorgen dat er structureel beleid komt voor de doorstroom van ouderen?

Voorzitter, ten slotte de jongeren en de studenten. Die waren niet welkom bij de Woontop, maar zitten wel precies in de hoek waar de klappen vallen. De minister ontraadde mijn motie over het betrekken van jongeren, studenten en starters bij het maken van de afspraken, maar de Kamer heeft die motie aangenomen. Ik zou van de minister willen weten wat ze sinds het aannemen van die motie eigenlijk heeft gedaan om die uit te voeren.

Dank u, voorzitter.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Er is een interruptie voor u van de heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben benieuwd wat de heer Vijlbrief bedoelt met structureel beleid, dat dan nationaal zou moeten worden vastgelegd, om doorstroming van ouderen te bevorderen. Ik mag toch hopen dat er voor onze ouderen de vrijheid blijft om te wonen in het huis waarin ze willen wonen? Het laatste wat ik zou willen, zeg ik even vanuit de SGP, is woonschaamte, dat mensen zich op een gegeven moment te veel voelen omdat ze in een huis wonen met vier slaapkamers. Die kant wil de heer Vijlbrief toch niet op?

De heer **Vijlbrief** (D66):

Nee, want anders zou ik direct mijn huis uit moeten! Dat moeten we niet hebben. Dat is het laatste wat ik zou willen.

(Hilariteit)

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ja, hospitaverhuur! Nee, waar ik aan denk, is het volgende. Gemeenten hebben allerlei stimuleringsregelingen. Ik ga een paar voorbeelden geven. Er zijn bijvoorbeeld gemeenten die een simpele en ruimhartige verhuisvergoeding voor ouderen hebben ingevoerd, er zijn gemeenten met begeleiding op maat voor mensen die dat willen hebben en er zijn gemeenten die zorgen dat er een geschikte woning wordt gezocht voor ouderen die willen uitstromen. Aan dat soort dingen denk ik, en zeker niet aan dwang. Dank voor de vraag, want dan is dat misverstand gelijk weg.

De **voorzitter**:

Ik zie geen verdere interrupties. Dan wil ik het woord geven aan mevrouw De Vos, die namens Forum voor Democratie zal spreken.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Dank u wel, voorzitter. De afgelopen tien jaar steeg het inwonertal van ons land van bijna 17 miljoen naar meer dan 18 miljoen, een groei die vrijwel uitsluitend voor rekening komt van de massale immigratie. Sterker nog, zonder immigratie zou onze bevolking krimpen. Een van de gevolgen van deze groei is een regelrechte wooncrisis. We komen inmiddels 400.000 woningen tekort. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg vorig jaar maar liefst €450.000. Voor 2025 verwachten hypotheekadviseurs een verdere stijging naar €490.000. De generatie van mijn grootouders kon van één lerarensalaris een vrijstaand huis kopen. De generatie van mijn ouders was gemiddeld voor minder dan vier keer een modaal salaris voorzien van een eigen woning. Mijn generatie heeft daar inmiddels meer dan tien keer een modaal inkomen voor nodig.

Wat zijn we erop achteruitgegaan, voorzitter. Wie al in staat is een huis te kopen, mag zijn handen dichtknijpen, maar gaat vervolgens voor een groot deel van zijn verdere leven gebukt onder een torenhoge hypotheekschuld. Starters blijven vastzitten in een te kleine huurwoning of blijven noodgedwongen tot na hun 30ste bij hun ouders wonen. Ze kunnen geen gezin beginnen, niet verder met hun leven. Het is opmerkelijk dat ook dit kabinet verwacht dat het aantal mensen dat een woning zoekt de komende jaren zal blijven toenemen. Minister Keijzer wil om die reden jaarlijks 100.000 woningen bijbouwen. Zoals ik al aangaf, is er geen natuurlijke aanwas en is deze verwachte bevolkingsgroei uitsluitend het gevolg van de massale immigratie. Hoe verhoudt dit zich tot het door collega-minister Faber aangekondigde strengste asielbeleid ooit? Is de verwachting van dit kabinet nog steeds dat er zoveel immigranten ons land binnen zullen komen dat onze bevolking ondanks de natuurlijke krimp zal blijven groeien? Is de minister het met Forum voor Democratie eens dat we die 100.000 woningen per jaar dan in feite bouwen voor immigranten? Graag een reactie hierop van de minister.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat: u heeft een interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik hoorde mevrouw De Vos zeggen dat zonder de migratie de bevolking zou krimpen. Dat klopt. Toch hebben we ook dan meer huizen nodig om het simpele feit dat steeds meer mensen een eenpersoons- of een tweepersoonshuishouden vormen, de zogeheten huishoudensverduunning. Ik vroeg mij af of Forum voor Democratie huishoudensverduunning ook ziet als oorzaak van dat we meer huizen nodig hebben.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Het zou inderdaad kunnen dat dat ook bijdraagt aan het woningtekort. Dat sluit ik zeker niet uit. Maar volgens mij is het wel een feit dat het overgrote deel van het woningtekort een-op-een het gevolg is van de bevolkingsgroei. Als je die bevolkingsgroei zou stoppen door te stoppen met de massale immigratie, dan krijg je een natuurlijke krimp van de bevolking en zal er vanzelf meer ruimte komen op de woningmarkt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Voorzitter. De huidige situatie stelt mijn partij voor een dilemma. Natuurlijk wil Forum voor Democratie het nijpende woningtekort oplossen, zodat Nederlanders weer voor een betaalbare prijs een huis kunnen kopen. De vraag is hoe we dat doen. Met 435 inwoners per vierkante kilometer is Nederland een van de dichtstbevolkte landen ter wereld. Het bijbouwen van 100.000 woningen per jaar gaat onvermijdelijk ten koste van onze leefruimte, van onze natuur en van al die andere dingen die we naast wonen op de postzegel die Nederland heet willen doen. De beste oplossing zou daarom zijn om de massale immigratie te beëindigen en in te zetten op vrijwillige remigratie. Dan komt er vanzelf ruimte op de woningmarkt en houden we daarnaast ruimte over voor allerlei andere activiteiten. Wij zullen altijd voor deze voorkeursoplossing blijven pleiten.

Maar als de immigratiestroom niet stopt, is het wat ons betreft helaas onvermijdelijk dat er toch meer woningen worden bijgebouwd, en snel een beetje. Op dit moment wordt de bouw consequent belemmerd door enerzijds de stikstofregels, die het verlenen van nieuwe bouwvergunningen onmogelijk maken, en anderzijds de klimaatmaatregelen, zoals het van-het-gas-afbeleid en de sturing op elektrificatie, die aansluiting op het overbelaste elektriciteitsnet bemoeilijkt. Dat is nog een reden om de stikstofnormen te schrappen en ook het klimaatbeleid te beëindigen. Ik hoor graag de visie van de minister hierop.

Voorzitter. De huidige wooncrisis is een-op-een het gevolg van verkeerde beleidskeuzes. Het huizentekort is het directe gevolg van de massale immigratie. De bouwvertraging is het directe gevolg van stikstofnormen en klimaatregels. Zolang dit kabinet deze drie kernproblemen niet echt aanpakt, vreest Forum voor Democratie dat verlichting van de woningmarkt buiten bereik ligt.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel voor uw inbreng. Dan ga ik nu naar de heer Peter de Groot, die namens de VVD het woord zal voeren.

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

Dank u wel, voorzitter. Het woningtekort in Nederland blijft onverminderd groot. We kunnen dit alleen oplossen door flink meer te gaan bouwen, niet alleen huurwoningen maar vooral ook betaalbare koopwoningen. Palen in de grond slaan en sleutels overhandigen, dat is wat nodig is. Ondanks de inzet van het Rijk zien we nog steeds dat er te weinig huizen worden opgeleverd. Ook de vergunningverlening blijft achter. Zelfs hebben we nu gezien dat wanneer er veel vergunningen worden afgegeven, dat nog echt niet hoeft te betekenen dat er daadwerkelijk huizen worden gebouwd. Hoe zorgen we ervoor dat mensen die wachten op een woning niet langer moeten wachten? Hoe voorkomen we dat ze helemaal niet meer aan een woning komen? Hoe gaan we dat oplossen? Hoe reageert de minister op de berichtgeving van Bouwend Nederland dat stikstof heel duidelijk een probleem wordt voor de woningbouw? Het is daar al heel vaak over gegaan.

Voorzitter. De VVD vindt het een goede ontwikkeling dat we eindelijk gaan doorpakken op grootschalige woningbouwlocaties, want op die manier kunnen we echt grote slagen maken en relatief grote aantallen woningen realiseren. Er is een doorkijk nodig voor deze locaties na 2030. Ik ben dan ook blij dat de Kamer mijn motie heeft gesteund voor nieuwe buitenstedelijke doorbraaklocaties. De minister ontraadde de motie echter. Daarom wil ik graag van de minister weten hoe zij toch gaat kijken naar deze locaties. Voorzitter, dat vraag ik via u. Ook na 2030 moeten we namelijk flink door blijven bouwen, want alleen zo werken we de grote krapte weg.

Om de minister alvast een handje op weg te helpen een aantal suggesties. Vechtpoort bij Zwolle-Noord: 20.000, 25.000, 35.000 woningen wellicht. Amersfoort-Noord, Nijkerk-Zuid: 15.000 woningen. Arnhem-Zuid: 40.000 woningen. Amsterdam-Noord boven de A10: in potentie misschien wel 40.000 woningen. Daarnaast volstaat de vraag hoe het met de versnellingen in Flevoland, Pampus en Oosterwold gaat, met in potentie richting de 40.000 woningen.

Voorzitter. Het is gewoon te veel om allemaal op te noemen. De VVD heeft daarbij nog niets gezien voor extra aanvullende bouwlocaties in Limburg, Zeeland en het Noorden. Graag een reactie van de minister op deze uitwerking van meer locaties, doorbraaklocaties, en hoe de minister die motie gaat uitvoeren.

De **voorzitter**:

U heeft een interruptie van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dank aan de heer De Groot. Interessant dat hij al die locaties noemt. Toch even een punt dat ik net in mijn eigen tekst probeerde te maken rond de relatie met vervoer daar en infra. Ik en de heer De Groot ook komen op al die locaties. Daar horen we steeds hetzelfde van die wethouders. Die zeggen eigenlijk: het is allemaal heel vrolijk dat jullie hier willen bouwen, maar de wegen staan al vol en het spoor zit al vol. Is hij het dus met mij eens dat dat waarschijnlijk een hoger budget vergt dan die 2,5 miljard die nu in het hoofdlijnenakkoord staat? Dat is zo op.

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

Daar moeten we zeker naar kijken. Dat zou het eerste antwoord zijn. Het is niet alleen die 2,5 miljard. Het is natuurlijk ook nog de 7,5 miljard van het vorige kabinet. Dat maakt 10 miljard. Maar dit gaat ook over na 2030. Ik weet dat heel veel van het geld al bestemd is om huidige woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken. Daarom is het ook zaak om slim te kijken naar waar je deze locaties wilt plotten, om het even heel technisch te zetten. Ik noem Amsterdam-Noord aan de A10. Nou, het scheelt al als je het daar doet. Dat geldt ook voor de andere locaties die genoemd worden, dus Pampus en Oosterwold aan de A6. Maar daar zal zeker nog meer moeten gebeuren. Je kunt niet zomaar groeien met zo veel woningen op die locaties zonder dat er ook budget voor bereikbaarheid beschikbaar is.

De **voorzitter**:

Gaat u verder met uw ... Ah, eerst is de heer Grinwis nog met een korte interruptie. O, wacht even. Hoho. Nee, excuses, meneer Grinwis, ik zie dat u al vier interrupties gehad heeft. We hadden er vier, dus helaas.

(Hilariteit)

De **voorzitter**:

Excuses. Ik moet het woord weer teruggeven aan de heer Peter de Groot.

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

Voorzitter, misschien even ter verduidelijking het volgende. Ik had naar de heer Grinwis het grapje gemaakt: we wilden misschien beginnen met zes, maar omdat jij nu aanschuift, hebben we er maar vier. Het is dus helemaal op mijn conto dat de heer Grinwis denkt dat hij zes interrupties heeft. Maar we kunnen dat onder elkaar wel hebben, denk ik. Ik moet nu even bijkomen van het lachen, sorry.

Voorzitter. Ik heb nog een aantal onderwerpen over de koopmarkt. Allereerst de ozb. We hebben gezien dat een heel aantal gemeenten de ozb flink hebben verhoogd. Uiteraard heeft de VVD er begrip voor dat gemeenten die te maken hebben met stijgende kosten en minder inkomsten, ook daarnaar kijken. Maar we zien ook wel op heel veel plekken dat de knop flink gedraaid wordt. Neem Amsterdam: 27%. De gemeente Edam-Volendam, welbekend bij de minister: een stijging van 35%. Los van die discussie is mijn vraag aan de minister als volgt. We hebben in het hoofdlijnenakkoord afgesproken om te gaan kijken om de ozb op een verantwoordelijke manier te maximeren. Ik heb een vraag aan de minister. Is zij al samen met de minister van BZK stappen aan het ondernemen om dit uit te werken? Ik ben benieuwd naar het antwoord van de minister.

De voorzitter:

Voordat u verdergaat, heeft u nog een interruptie. Maar voordat ik het woord geef, het volgende. Het was niet persoonlijk aan u gericht, heer Grinwis, dat we van zes naar vier interrupties zijn gegaan. Maar er zijn er vier nog bij geschoven, dus we dachten anders niet tot de tweede termijn te komen. Daarom dus de vier interrupties. Heel goed. Dan wil ik nu het woord geven aan de heer Flach voor zijn laatste interruptie richting de heer De Groot.

De heer Flach (SGP):

Ik kan me toch niet meer inhouden na deze ozb-ontboezeming van de heer De Groot, want die is toch best wel verregaand. Het is toch ook de partij van de heer De Groot zelf die heeft meegewerkt aan het verkleinen van de inkomsten van gemeenten. Het ravijnjaar 2026 kent u ook. Het is ook deze coalitie die heeft gezegd: weet je wat, laten we 10% van de specifieke uitkeringen weghalen. Terwijl gemeenten op hun tandvlees nog proberen begrotingen sluitend te krijgen, zegt de VVD hier in de Kamer dat we de ozb moeten gaan maximeren. Dat is toch het miskennen van de lokale autonomie? We gaan richting de gemeenteraadsverkiezingen. Neemt de VVD de lokale democratie nog wel serieus?

De heer Peter de Groot (VVD):

Zeker. Alles wat u net daarvoor noemde, is bekend. Daar zitten hele prangende discussies onder. Maar mijn vraag is gericht aan de minister, want in het hoofdlijnenakkoord is afgesproken om dat te gaan uitwerken. Het staat in het hoofdlijnenakkoord. Om discussies die niet prettig zijn en die we niet met elkaar moeten voeren misschien voor te zijn, moeten we die uitwerking natuurlijk op tafel hebben. Dat moet samen met de minister van BZK gebeuren, juist om die discussie op een goede en redelijke manier met elkaar te kunnen voeren. Wees dus niet gerust, zou ik tegen collega Flach willen zeggen, want ik vraag het juist om de discussie op het goede moment met elkaar te voeren en ook een goede discussie te hebben. Het staat nou eenmaal in het hoofdlijnenakkoord; vandaar mijn vraag. We kunnen wachten tot er een brief komt in februari 2026 en alle gemeentes in de boom zitten, maar volgens mij moeten we dat niet willen met elkaar. Daarom stel ik hier aan de minister de vraag hoe het daarmee staat.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U heeft nog een vraag van de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik ben nu in totale verwarring, want ik geloof dat de ozb-stijging van een paar weken geleden de hoogste is van de afgelopen jaren. De heer De Groot wil nare discussies voorkomen. Ik weet niet of hij heeft gekeken naar de uitzending van Buitenhof met de voorzitter van de VNG. Die nare discussies zijn volop gaande. We zeggen tegen de gemeentes: je krijgt minder geld en je mag, by the way, je eigen heffingen ook niet verhogen. Dat betekent gewoon dat de gemeentes moeten snijden in alles wat burgers direct raakt. Is dat wat de VVD hier nu voorstelt?

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

Nee, nu wordt er een karikatuur van gemaakt. Er wordt nu gezegd dat er helemaal geen verhoging meer zou mogen worden toegepast. Dat staat er niet. Er staat: in samenspraak te gaan kijken naar een ozb die behapbaar is voor mensen die een huis hebben. Dat is de andere kant. Het is altijd een weging tussen het algemeen belang en de taken van gemeentes en aan de andere kant de individuen die nu geconfronteerd worden met enorme verhogingen. Daar hebben we als coalitie afspraken over gemaakt, maar die moeten uitgewerkt worden. Dan kunnen we daar het debat over voeren, zou ik tegen collega Vijlbrief willen zeggen.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Afsluitend. Ik constateer gewoon -- dat is helemaal niet tegen de heer De Groot gericht -- dat het kabinet, waarvoor de VVD de minister van Financiën levert, de hoogste ozb-verhoging van de afgelopen jaren doorvoert. Dat is gewoon wat er gebeurt. Dan is het een beetje moeizaam om hier te zeggen: ja, we willen graag dat het gemaximeerd wordt. Ja, dat willen we allemaal wel. Ik wil het zelfs verlagen; prima. Ja, ik vind het ook mooi, maar u levert het geld er niet bij. Je moet er geld bij leveren aan die gemeentes, maar dat doet u niet. Dus ja, het is een ongedekte kreet.

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

Ja, nee, een ongedekte kreet ... Hier zit het hart van de discussie. Je kunt de discussie voeren of een stijging van 35% in Edam-Volendam een verhoging is die je met elkaar wil. Of zijn er andere mogelijkheden om met elkaar te kijken naar de gemeentelijke financiën op die plek? Ik ben zelf gemeenteraadslid geweest in Harderwijk. Tijdens de financiële crisis hebben gemeentes het ook heel zwaar gehad. Toen hebben we vanuit de raad ook hele harde keuzes moeten maken om de gemeentefinanciën op orde te houden. Het leven is niet allemaal zo makkelijk, ook niet als je in de politiek zit, maar we moeten die discussie wel met elkaar voeren. Is de rekening enkel en alleen leggen bij mensen met een huis nou het middel of kunnen we die rekening ook op een andere manier met elkaar betalen? Daar gaat de discussie over.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dit was het helaas, meneer Vijlbrief. U kunt geen interruptie lenen van de heer Grinwis. Meneer De Groot, gaat u verder.

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

Voorzitter. Ik had nog een tweetal andere vragen over de koopsector. Collega Mooiman refereerde al aan de motie over het biedlogboek, die ik ook medeondertekend heb. De VVD is groot voorstander van dit biedlogboek, want hierdoor krijgen kopers veel inzicht in het koopproces. Ook gaan we met dat boek foute prijsopdrijvende tactieken juist tegen. De vraag aan de minister is of zij ook bekend is met de bezwaren van de NVM. Welke mogelijkheden ziet zij om bijvoorbeeld met wetgeving de makelaardij mee te krijgen om te komen tot een transparant koop- en biedproces? Is de minister bereid om naar dit wetgevingstraject te kijken of dit op te starten? De VVD heeft in de achterzak namelijk ook een initiatiefnota over de makelaardij. Deze is nog niet geactiveerd, maar daar denken we wel aan, om te kijken hoe we dit verder vorm kunnen geven. Welke stappen ziet de minister naast een uniform biedlogboek om te komen tot een nog transparanter en eerlijker koopproces? Daar schort namelijk nog wel veel aan.

Voorzitter. De laatste vraag gaat over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dit fonds gaat gelukkig -- ik zou met collega Grinwis bijna "eindelijk" zeggen -- op 1 juli aanstaande de lucht in. Er is in totaal 100 miljoen beschikbaar: 30 miljoen uit 2022, 40 miljoen uit 2023 en 30 miljoen geregeld door de Kamer uit 2024. Ik heb echter met steun van de Kamer eerder een motie ingediend om te bekijken hoe we dit budget verder kunnen vergroten. Mijn oog viel op het feit dat de minister bij voorbaat al gesprekken met NHG uitsluit. Er staat heel veel geld bij NHG. Het gaat mij er echt niet om dat we al het geld daarvoor zouden moeten inzetten. Er wordt maar heel mondjesmaat en heel weinig gebruikgemaakt van het garantiegeld dat bij NHG staat. Ik zou dus graag een reactie van de minister willen waarom zij bij voorbaat, voordat zij de gesprekken opstart, dat stukje uit de motie niet gaat uitvoeren.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan wil ik nu graag naar de heer Grinwis gaan voor zijn inbreng namens de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Stikstof was altijd het kleinste probleem van de woningbouw. Personeelstekorten, explosieve stijgingen van de bouwrijzen, te weinig bouwlocaties, te weinig vergunningen, de decibelcratie in actie met al die talloze bezwaren, dát waren de echte problemen. Maar dit kabinet vond het nog niet ingewikkeld genoeg en verwees dus het NPLG naar de prullenbak, zonder een alternatief. Vervolgens verwees de Raad van State het intern salderen naar diezelfde prullenbak. De eindstand is nu gitzwart. Bouwend Nederland becijferde dat stikstof de bouw van 244.000 woningen op slot zet en er dreigt een economische schade van 93,5 miljard euro. "Regering, regeer! Sta op, acteer!", is mijn oproep.

De woningnood is reëel, dat weet deze minister als geen ander. Maar minister, ga dan ook op uw strepen staan. Sla met uw vuist op tafel. De praatgroep van de regering, de Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel, moet snel een daadgroep worden en met een overtuigend plan komen, want praatjes vullen gaan gaatjes. De aangekondigde zelfopgelegde deadline van twee maanden is aanstaande maandag 24 maart voorbij; collega Vijlbrief zei het ook al. De commissie is 24 januari ingesteld, 24 maart is het dus voorbij. Er is dan een ministerraad. Ik verwacht dan echt een doortimmerd plan vol met acties om het vergunningenslot bij de woningbouw, maar ook in het hele land, te verhelpen. Ik kijk daar zeer naar uit. Ik hoop dat er serieuze maatregelen zullen worden aangekondigd, die waar nodig zo spoedig mogelijk zullen worden verankerd in regelgeving. Dit is

niet alleen mijn oproep, maar vooral ook die van de woningbouwers, van de infrabedrijven en van de boeren in dit land. Graag een reactie op deze oproep en deze vragen. Ik ben heel benieuwd wat de inzet van de minister is in die ministeriële commissie en wat zij er aanstaande maandag uit gaat slepen.

Voorzitter. De minister heeft de wind er goed onder op het ministerie. In het tweede kwartaal van 2025 moet het gebeuren, dan komen er onderzoeken naar buiten naar een plan waterheffing, naar de baatbelasting, naar verbetering van het kostenverhaal, naar verbetering van de inbrengwaarde van grond en naar een rijksgrondfaciliteit. Het wordt kortom een druk voorjaar op het departement. Ik kijk ernaar uit. Zijn de wetsvoorstellen dan ook in voorbereiding? Hoe en wanneer wordt een grondbelasting precies uitgewerkt? Ik lees in de brief dat het kabinet ernaar kijkt, maar dat klinkt toch een beetje als: het is wel afgesproken, maar ik heb er eigenlijk geen zin in.

Voorzitter. Ik zag de minister een beetje afkeurend kijken en buiten de microfoon een opmerking maken. Sommige vragen worden soms heel snel beantwoord ...

(Hilariteit)

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, mijn spreektijd loopt ondertussen door, dus ik ga snel verder. Het is goed nieuws dat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen eindelijk opengaat. Mijn bovenste beste buurman De Groot en ik hebben daar flink aan getrokken. Helaas zijn er nog geen private partijen betrokken bij het fonds. Wanneer kan de minister een update geven over toetreding van bijvoorbeeld pensioenfondsen? Wat is nu precies zo lastig aan het aanpassen van het beleggingsstatuut van de NHG, om de vraag van collega De Groot bij te vallen en misschien ook wat te preciseren? Hoe staat het met de motie over het vestigen van voorkeursrechten op de grootschalige woningbouwlocaties? Welke rol pakt het Rijksvastgoedbedrijf of de toekomstige rijksgrondfaciliteit hierbij? En wat is de stand van zaken van de motie over een sociale grondprijs voor gemeenten? Het is essentieel dat corporaties meer grondposities krijgen.

Voorzitter. De minister kiest niet voor een leegstandsbelasting. Ik heb het onderzoek van RIGO tot mij genomen. Zij bevelen aan om eerst werk te maken van een last onder dwangsom. Dat doet de minister ook, waarvoor dank. Maar volgens mij sluit het een het ander niet helemaal uit. Erkent de minister dat? Zou een leegstandsbelasting zoals in Vlaanderen in de gereedschapskist van gemeenten van toegevoegde waarde kunnen zijn? Het is best wel ergerniswekkend dat er 12.000 leegstaande woningen zijn. Het

aantal leegstaande kantoorpanden neemt ook toe. Zou zo'n belasting ook niet een zet in de goede richting van transformatie kunnen geven?

Voorzitter. Dan heb ik nog wat zorgen over de Regeling huisvesting aandachtsgroepen. In maar liefst 21% van de doorlopende projecten uit de laatste tranche dreigt de regeling niet volgens de afspraken te worden uitgevoerd. Het gaat hier om woningen voor bijvoorbeeld daklozen of mensen met een beperking. Het is essentieel dat deze woningen er wel komen. Ik wil hier graag duidelijkheid over. Waar loopt het spaak? Wat is nodig om bij te sturen? En hoe staat het met de nieuwe tranches naar aanleiding van aangenomen amendementen? Wanneer gaan die open?

Dan over ouderenwoningen en zorggeschikte woningen. Kan de minister een update geven over de realisatie hiervan? In hoeverre spant zij zich in om zorgwoningen dementievriendelijk te realiseren? Een motie van de hand van collega's De Groot, Geurts, Den Haan en mij ligt ook alweer twee jaar op dit departement. Met name kleinere gemeenten blijven worstelen met te weinig vergunningverleners, en zonder vergunningen geen woningbouw. Maar ook het kostenverhaal vraagt om best wel wat expertise, die niet altijd aanwezig is bij kleinere gemeenten of grote gemeenten met veel kleine kernen en dus veel kleinere projecten.

De **voorzitter**:

Komt u tot een afronding?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Wat kan de minister betekenen voor deze gevallen? Ten slotte is mijn vraag waar het wetsvoorstel voor de vereenvoudiging van de hospitaverhuur blijft.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel voor uw inbreng. Ik zie geen verdere interrupties, dus dan ga ik naar de heer Flach voor zijn inbreng namens de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Ik sla mijn inleiding over. Ik wil maar direct ter zake komen, want we hebben met de bouwopgave nog een lange weg te gaan. Ik begin met de dingen die goed gaan in de ogen van de SGP. Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen wordt binnenkort opengesteld. Mijn beide buurmannen hebben daar al uitgebreid over gesproken. Dat gaat de positie

van starters versterken. Ik roep de minister met hen op om actief op zoek te gaan naar nieuwe financiers, zoals pensioenfondsen. Extra geld blijft nodig om dat fonds ook structureel goed te laten werken. Er wordt gewerkt aan een wet om hospitaverhuur te bevorderen en het bouwen van mantelzorg- en familiewoningen wordt makkelijker. Ook steekt het kabinet veel geld in de realisatiestimulans. Dat is hard nodig. Ik hoop dat die snel ingezet kan worden. Kan de minister aangeven hoe het met de uitwerking daarvan staat? Recent heb ik een motie ingediend om het budget zo vroeg mogelijk uit te keren aan gemeenten, zo mogelijk al voor de bouw. Hoe staat het met de uitvoering van die motie?

Voorzitter. Tijdens de behandeling van de woonbegroting heeft de SGP een amendement ingediend om de Impulsaanpak winkelgebieden te verlengen. Helaas is dat amendement verworpen, maar dat heb je soms met ideeën die hun tijd ver vooruit zijn. De kansen om winkelgebieden te transformeren zijn daarmee natuurlijk niet weg. Gelukkig maar, want er liggen veel kansen om binnenstedelijk te transformeren. De minister heeft een brief gestuurd waarin ze toelicht hoe de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen wordt uitgebreid. Ik hoop dat hiermee bijvoorbeeld ook leegstaande panden in winkelgebieden kunnen worden getransformeerd. Deelt de minister de mening dat het geld ook daarvoor ingezet zou moeten worden? Wil ze erop toezien dat de regeling daarvoor passend is en, zo niet, dat die passend gemaakt wordt?

Voorzitter. Een punt dat hieraan raakt, is leegstand. Dat is ook al door een aantal collega's genoemd. Elke woning die onnodig leegstaat, kun je nu niet verantwoorden. Ook bij kantoorpanden liggen daar kansen. Het is goed dat de minister de experimenten uit de gemeenten Amsterdam en Utrecht wil uitbreiden. Ook gemeenten doen al hele slimme dingen op het gebied van ozb voor bedrijfspanden en kantoorpanden. Daardoor kan sneller worden geacteerd op leegstand en kunnen de woningen weer worden ingezet. Ik las dat de minister hier een wetsvoorstel over voorbereidt. Ik ben wel benieuwd hoe dit dan vorm gaat krijgen.

Voorzitter. De minister zet ook vol in op recreatiewoningen. De mogelijkheden om permanent in recreatiewoningen te wonen worden fors uitgebreid, als het aan de minister ligt. Zeker, soms kan dat een goede en passende oplossing zijn. Sommige vakantieparken lenen zich daar echt goed voor, ook qua woningen die erop staan. Toch heb ik zorgen, en heel veel gemeenten met mij, gezien de protesten die uit de gemeenten komen na het verzoek om niet te handhaven op permanente bewoning. Ik begrijp die zorgen. Als je op sommige parken komt -- ik ben bij een aantal parken geweest -- ervaar je aan den lijve dat permanente bewoning soms echt onwenselijk is. Daarmee geef je criminaliteit en kans en ligt verloedering op de loer. Wat de SGP betreft blijft dit dan ook echt een bevoegdheid van gemeenten. Zij kennen de lokale situatie en weten wat lokaal passend is. De minister komt in het eerste kwartaal met een instructieregel. Dat kwartaal is bijna voorbij. Er worden gelukkig uitzonderingen en voorwaarden in die

instructieregel opgenomen. De minister heeft zaken opgenoemd in de brief en er vinden ook nog gesprekken plaats met andere belanghebbenden, maar waar denkt de minister nog meer aan?

Recent is er een motie van de heer Mooiman aangenomen over het biedlogboek. De SGP heeft die medeondertekend. Dat biedlogboek biedt transparantie in het biedproces en helpt onder andere woningzoekenden. Uit de sector begrijp ik dat er helaas nog geen overeenstemming is over dat logboek. Vooral makelaarsvereniging NVM lijkt nog niet akkoord te zijn. Kan de minister hierop een toelichting geven? Is op dit punt geen regie van de minister nodig, zodat verschillende partijen zo snel mogelijk tot een gedragen voorstel komen?

Ik ben bijna klaar, voorzitter; dit is mijn laatste punt. Voor de zomer krijgen we nog een apart debat over bouwregelgeving. Ik heb nog één vraag, gekoppeld aan een aangenomen motie. Die motie stelt dat een zienswijze verplicht is bij het instellen van beroep. De minister gaf aan onderzoek te doen naar de mogelijkheden om bezwaar- en beroepsprocedures te verkorten. Wanneer komt dat onderzoek? En wanneer komt de uitwerking van die motie?

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. U heeft een interruptie van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

De heer Flach heeft zijn zorgen geuit over het permanent wonen in een recreatiewoning. Ik heb een vraag aan de heer Flach. We hebben echt alle oplossingsrichtingen nodig om maar enigszins een oplossing te kunnen bieden voor de wooncrisis, die nu gaande is. Als hij die deur dichtdoet, welke andere oplossing ziet hij dan? Want die mensen wonen daar en kunnen er natuurlijk niet zomaar uit gezet worden, want waar moeten zij dan naartoe? Er is niet echt een alternatief.

De heer **Flach** (SGP):

Gezien de tijd snap ik het, maar dat is wel een erg korte samenvatting van wat ik heb gezegd. Het kan wel degelijk een oplossing zijn in bepaalde situaties, maar ik heb benadrukt dat het vooral een lokale afweging moet zijn. Er zijn namelijk heel veel zaken die daarbij een rol spelen. De landelijke regel fietst daar eigenlijk dwars doorheen. Het is nu al zo dat mensen met een recreatiewoning vaak toch nog een andere woning ernaast hebben. Die getallen moeten dus echt netto gezien worden. Ik heb onlangs, ook in deze commissie, een agenda met tien actiepunten genoemd om de aanpak van de

woningcrisis mee te versnellen. Daar zou ik naar willen verwijzen als het gaat om de vraag: waar kijk je dan wel naar? Dit kan voor een deel helpen, maar we moeten het niet generiek doen, want daar zitten talloze nadelen aan.

De **voorzitter**:

U heeft nog 40 seconden spreektijd over. Maar ik zie dat u ook nog een interruptie heeft van mevrouw Wijen-Nass, die ik even voor wil laten gaan.

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

Ik wil even terugkomen op de vakantieparken. Ik hoor de heer Flach zeggen: het gaat maar over een aantal mensen die op zo'n vakantiepark wonen. Maar volgens mij gaat het echt om behoorlijke aantallen. Ik meen dat het gaat om 60.000 mensen. Daarvan weten we het tenminste zeker, maar naar schatting zijn het er waarschijnlijk nog veel meer en gaat het misschien wel om 100.000 mensen die daar wonen. We hebben het er vandaag over dat er enorme tekorten zijn. Dan ben ik wel benieuwd waar de heer Flach even 100.000 mensen wil laten.

De heer **Flach** (SGP):

Volgens mij heb ik niet gezegd dat het om weinig mensen gaat, want ik heb die getallen ook gezien. Ik moet mevrouw Wijen-Nass teleurstellen: ik kan ook niet toveren. Maar dat wil niet zeggen dat we daarmee elke oplossing maar zouden moeten accepteren. Wat ik hier soms wel een beetje mis, is het vertrouwen dat dit urgentiebesef ook op lokale schaal is doorgebroken. Ook in gemeenteraden beseffen mensen heel goed dat de mensen die nu op zo'n vakantiepark wonen, daar soms vastzitten. Daar heb ik zeker een gevoel bij, maar die afwegingen kunnen prima lokaal gemaakt worden. Denk aan zaken rondom het Bouwbesluit en witwassen. Wat denkt u van het hebben van maar één toegangsweg? Dat zouden we in een normale woonwijk nooit toestaan, maar omdat het een recreatiepark is, is er maar één toegangsweg. Dat betreft dus de veiligheid. Er zijn allerlei zaken die daar een rol in spelen. En dan heb ik het er nog niet eens over dat er volgens mij ook een financiële claim onder zou kunnen weggkomen. Daar zijn de coalitiepartijen volgens mij heel gevoelig voor, merk ik, want elke motie waarin een euroteken staat, wordt collectief weggestemd. Maar op het moment dat mensen een recreatiewoning permanent gaan bewonen, komen ze in aanmerking voor een huurtoeslag. Dat leidt tot allerlei extra kosten, die op dit moment niet gedekt zijn. Met andere woorden: er zitten heel veel haken en ogen aan, waardoor ik er absoluut geen voorstander van ben om dat nu met één landelijke instructieregel mogelijk te maken.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Als u wil, heeft u nog 40 seconden voor uw inbreng, meneer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik had uw lichte interventie van zojuist opgevat als een aanmoediging om te stoppen met mijn bijdrage, dus ik heb die heel snel afgerond en heb nu niks meer te zeggen, voorzitter.

De **voorzitter**:

Bij dezen mijn excuses daarvoor. Maar volgens mij heeft u de inhoud kunnen overbrengen aan de minister en dat is daarbij het belangrijkste. Dan wil graag het woord geven aan mevrouw Vedder, die namens het CDA zal spreken.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Dank, voorzitter. Het CDA wil niet stenen stapelen maar gemeenschappen bouwen. Gemeenten kunnen via de huisvestingsverordening nu al voorrang geven aan inwoners met een lokale binding. Dat is belangrijk voor gemeenschapszin. Mijn vraag aan de minister is of zij kan inventariseren hoeveel gemeenten dit al in de huisvestingsverordening hebben opgenomen en hoe ze gemeenten die dit nog niet hebben gedaan kan helpen dit te de doen.

Voorzitter. Ik was recent op werkbezoek in Markelo, waar veel inwoners zorgen hebben over uitbreidingsplannen van een grote veevoerfabriek die midden in het dorp staat. We kennen dit soort fabrieken in een heleboel kleine steden en dorpen. In Nijkerk zag ik dat met behulp van de Woningbouwimpuls op de plek van een grote fabriek heel veel woningen gebouwd gaan worden. Als dat passend en getrapd gebeurt, dus in samenspraak met inwoners in de wijk, dan kun je op dat soort plekken best goed de hoogte in. Minister, veel van de financiële regelingen staan gereed, maar toch lukt het op dit soort locaties midden in het dorp of in een middelgrote stad vaak niet om het proces een kickstart te geven. Eigenlijk wil je dat er een boost komt op het punt waar Nijkerk een paar jaar geleden stond. Ik heb daar een open vraag over aan de minister: ziet zij haakjes om bij dit soort locaties in die dorpen en middelgrote steden die boost aan dit soort projecten te kunnen geven?

In dat kader heb ik ook een vraag naar de voortgang van onze motie over het helpen van gemeenten bij het opstarten van parallel plannen. Over het helpen van gemeenten gesproken: het onderuithalen van het verdienmodel

op leegstand begint bij een gesprek tussen de gemeenten en eigenaren. De minister had in het vorige debat ook al gerefereerd aan bijvoorbeeld de mogelijkheid van een andere bestemming of de reden waarom er leegstand is. Welke haakjes ziet de minister om gemeenten te helpen deze drempel zo laag mogelijk te leggen, zodat er zo veel mogelijk van dit soort gesprekken gevoerd kunnen worden? Op dit moment hebben slechts 26 gemeentes een leegstandverordening. Hoe zouden wij zo veel mogelijk gemeentes kunnen helpen of ertoe aanzetten om een leegstandverordening met een leegstandsregister te hanteren? Moeten we hiervoor dan de Leegstandwet aanpassen?

Voorzitter. Ik heb zorgen over het feit dat woningen die in een eerdere fase reeds een Woningbouwimpulsbijdrage of andere regelingen hebben ontvangen, wellicht niet mee zouden tellen voor de realisatiestimulans. Dat zou namelijk betekenen dat gemeenten die in complexe projecten al een groot aandeel betaalbaar hebben gebouwd, nu worden benadeeld ten opzichte van gemeenten die vooral duur hebben gebouwd en om die reden geen gebruik hebben kunnen maken van de Woningbouwimpuls. Hoe kijkt de minister hiernaar? Ook in zijn algemeenheid: de Wet regie dwingt straks een boel zaken af, maar ziet nog niet op betaalbare koop. Welke tools ziet de minister om ook regie te voeren op de realisatie van voldoende betaalbare koop? Zou de minister ook in kaart willen brengen welke opties er zijn om de vennootschapsbelasting op gemeentelijke grondexploitaties te verlagen of misschien zelfs geheel af te schaffen? Als de woningcrisis oplossen niet alleen het sneller stapelen van stenen is maar ook het bouwen van gemeenschappen, dan moeten we dat vooral ook via de gemeenten willen aanjagen. Daar is dit een belangrijke drempel in. In dat kader wil ik eigenlijk dezelfde vraag stellen over vennootschapsbelasting voor wooncorporaties. We zien namelijk dat corporaties soms letterlijk de bouwgrond in handen hebben, maar geen financiële ruimte hebben om te investeren. Is de minister het met het CDA eens dat ook voor corporaties de vennootschapsbelasting eigenlijk afgeschaft zou moeten worden?

Voorzitter. Tot 2039 stijgt het aantal 75-plussers met 800.000 mensen. Dat is een toename van 47%. Nu al zorgt de kostendelersnorm ervoor dat oudere vriendinnen die vanwege eenzaamheid samen willen wonen, apart blijven wonen uit angst om gekort te worden. Dat terwijl volgens mij best wel veel mensen de laatste fase van hun leven willen "goldengirlsen", om het zo maar te noemen. Al jaren ligt er de motie-Palland, die de vraag omdraait: wat levert dit nu op aan woonruimte? Zou de minister dat willen onderzoeken?

Bij de begroting heb ik ook een motie ingediend over het mogelijk maken van meergeneratiewonen, ook wanneer er nog geen zekerheid is over een toekomstige mantelzorgrelatie. Kan de minister ons vertellen wanneer de conceptbeleidsregel beschikbaar is, zodat gemeentes hiermee aan de gang kunnen? Welke voortgang wordt er geboekt op nieuwe, grootschalige locaties? De voorganger van deze minister heeft nieuwe NOVEX-gebieden

aangewezen. Kan de minister toelichten wat er aan voortgang is geboekt, bijvoorbeeld bij de NOVEX-locatie Limburg-Centraal?

Ik zie de voorzitter mijn kant op kijken, dus ik sluit ermee af dat ik mij van harte aansluit bij de oproep van collega Grinwis om straks met een voortvarend en daadkrachtig stikstofpakket te komen. Ik vind het eigenlijk maar moeilijk te verkroppen dat we het nemen van maatregelen op die crisis nu zo lang vooruit hebben geschoven dat die zich nu in de wooncrisis heeft gewurmd. Ik hoop dat de minister zich daar heel hard voor maakt in de Commissie en dat we straks achteroverslaan van de voortvarende aanpak van beide crises.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan wil ik als laatste het woord geven aan mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, dank. Excuses dat ik later binnenkwam. Ik zat in het debat Herstel Groningen. Dat gold overigens voor meer sprekers. Ik wil even wat cynischer beginnen en daarna kom ik meteen met een positief punt.

Vanochtend had ik het debat Herstel Groningen. Wat ik lastig vind aan dit soort debatten, is dat de echt grote doorbraken die nodig zijn, deze week gewoon niet gaan komen. Dat is aan de ene kant logisch, omdat we wachten op een Voorjaarsnota, maar aan de andere kant maakt dit het werk van de Kamer wel erg complex. Juist met een coalitie die beloofd had dat er een grotere rol voor de Kamer zou liggen, is dat best ingewikkeld. Velen hebben al gewezen op het kwart miljoen woningen dat nu in gevaar is door de stikstofproblemen. We wachten nog steeds. Maandag is de deadline afgelopen, dus eigenlijk zouden we dit debat volgende week moeten hebben en niet nu, denk ik. Hetzelfde geldt voor de door ons zo gewenste huurbevriezing die zo hard nodig is, omdat zo veel mensen problemen hebben met het betalen van de huren. Ook daarop zijn we nog steeds aan het wachten. De Kamer of in ieder geval de coalitiepartijen willen blijkbaar niet hun nek uitsteken door dit nu al te regelen. Dat was mijn toch wat ingewikkelde verhouding met de debatten van deze week, voorzitter.

Voorzitter. Dan kom ik op de positieve kant. Wij dachten: wij kunnen niet wachten. De wooncrisis is gigantisch. Daarom hebben we een eigen wet geschreven. Het is misschien een klein beetje ongebruikelijk, maar ik ben er wel trots op. De wet gaat deze week in consultatie. Het is een wet ter bevordering van de wooncoöperaties. Wooncoöperaties kunnen echt mede een oplossing zijn in de wooncrisis. Wooncoöperaties zijn mensen die zeggen

dat ze zelf hun huizen gaan beheren of dat ze die zelf samen willen bouwen of kopen. Niet al te lang geleden heb ik er samen met mijn collega's Grinwis en Boulakjar voor gezorgd dat er een wat groter fonds is om wooncoöperaties financieel te steunen. We organiseerden toen ook gezamenlijk een soort rondetafelgesprek hier.

Nog los van de financiën waren er eigenlijk twee problemen waar wooncoöperaties tegenaan liepen. Het eerste was de definitie in de wet. Het tweede was het verwerven van grondposities en ook: onbekend maakt onbemind, want veel gemeenten hebben nog geen beleid voor coöperaties. Die twee punten heb ik geprobeerd te vatten in deze wet. Ik wil die graag via de bode ronddelen aan de minister en aan de aanwezige Kamerleden. De wet gaat in consultatie. Met de twee problemen die daarin behandeld worden, heb je nog niet alle problemen opgelost. Maar ik dacht: wat is nou leuker dan dat we één keer een groot debat hebben over die coöperaties, zodat we gezamenlijk ook nog andere voorstellen kunnen doen?

We hebben deze wet vrijdag al gepresenteerd en toen hoorden we zulke mooie verhalen van coöperaties die bezig zijn. Cooplink is een fantastische organisatie die zich inzet voor de bevordering hiervan en die ook geholpen heeft bij de tekst voor de wet. Ook zijn er groepen mensen die zeggen: wij zijn er helemaal klaar voor, maar het gaat zo moeizaam vanwege de overheid, door de manier waarop de overheid dit georganiseerd heeft. Vandaar deze wet.

Voorzitter. Nog twee punten. Grondbeleid. De SP heeft al vaak aandacht gevraagd voor het verbeteren van grondbeleid. Nu komt 60% van de nieuwbouwwaarde van een woning door de grondprijs en het is gewoon noodzakelijk om in te grijpen. Ik sluit me toch aan bij de vragen van de heer Grinwis. Het lijkt toch wel alsof dat heel erg achteruitgeschoven wordt, zeker die planbatenheffing en de belasting op bouwgrond. Erkent de minister de praktijk van rent seeking door grondeigenaren, die hun project uit de markt trekken om te wachten op gunstigere omstandigheden? Daarbij wordt winst belangrijker dan de aanpak van de wooncrisis. Zo zijn er tienduizenden woningen die wel vergund zijn, maar niet worden gebouwd. Wat wil de minister doen om te zorgen dat deze woningen wel worden gebouwd? Moeten gemeenten niet meer instrumenten krijgen om hiertegen op te treden? Kan in de wet bijvoorbeeld worden opgenomen dat projecten die een omgevingsvergunning hebben gekregen, binnen een bepaalde tijd daadwerkelijk gebouwd moeten worden? Dat vonden wij een nuttige extra suggestie.

Ik zie dat ik nog een paar seconden heb. De aanpak van leegstand. Ook daar heeft mijn partij vaak aandacht voor gevraagd, zoals met onze twee verworpen moties voor een leegstandsheffing. We moeten ook zorgen dat meer gemeenten een leegstandsverordening krijgen. Welke stappen wil het kabinet extra zetten om leegstand aan te pakken en te zorgen dat meer gemeenten zo'n leegstandsverordening krijgen?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik wil u hartelijk danken voor uw inbreng, maar ook voor het initiatief dat u heeft genomen. Mooi om te zien dat u als Kamerlid en als fractie hier echt de tijd voor heeft genomen. Ik weet zeker dat alle collega's en de minister het met genoeg zullen lezen en dat we vervolgens over zullen gaan tot een passende behandeling en waardering ervan. Hartelijk dank. Ik zie dat u een interruptie heeft van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik vind dat als een partij met een wet komt, zeker tijd moet worden genomen om alvast wat woorden daarover te kunnen spreken. Ik vind het echt heel mooi om dit van mevrouw Beckerman te mogen ontvangen. We proberen al een poosje om wooncoöperaties van de grond te trekken, maar je komt inderdaad best veel bottlenecks tegen. Wat is zeg maar dé oplossing die de SP gevonden heeft in deze wet? Misschien kan mevrouw Beckerman daar alvast iets over vertellen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank. Het is natuurlijk helemaal niet gebruikelijk om een wet zo rond te delen, maar wij gaan niet die stap van consultatie overslaan. Hij gaat dus deze week in consultatie. Ik ga ook graag met collega's in gesprek, want dan kan het nog een betere wet worden. Ik wil ook graag samenwerken. Het is niet zo dat ik per se deze wet alleen wil doen.

Wat hebben we gedaan met deze wet? Ik vertelde er al iets over. Ik heb eerder met collega's, met toenmalige collega Boulakjar en collega Grinwis, een rondetafelgesprek georganiseerd. Ik denk dat ik dat alleen met Boulakjar heb gedaan, maar dat maakt niet uit. Daar kwamen eigenlijk een heleboel bottlenecks uit, maar drie waren er heel cruciaal. Een was financiering. Daar hebben we vervolgens met z'n drieën een amendement voor gemaakt, zodat er een soort revolverend fonds ontstaat. Ik ben ook benieuwd wat de stand van zaken daarvan is.

De tweede was definitie, want daar lopen heel veel coöperaties tegenaan. De wet heeft heel mooi de beheercoöperatie geregeld, maar niet de vastgoedcoöperatie. En wat gebeurt er dan? Als je dan als groep mensen bijvoorbeeld financiering wil regelen en ook verzekeringen wil regelen of dingen als uitkeringen als individuele bewoner of toeslagen als individuele bewoner, dan loop je snel vast. Het is eigenlijk heel gek dat zo'n woordje in

de wet of de definitie in de wet al tot problemen leidt, maar dat was wel in het rondetafelgesprek een van de ervaren problemen.

En een volgende, de derde. Die is eigenlijk belangrijker, want dat is een grotere wijziging. Alle gemeenten maken plannen voor volkshuisvesting, maken plannen voor wat ze waar willen bouwen. Nu is het nog niet zo dat ze daarbij rekening moeten houden met wooncoöperaties. Dat verandert in deze wet. Daar zit een soort samenloopbepaling in omdat het uitmaakt of de Wet regie al geldt of nog niet. Dat is echt wetstechniek. Wij zeggen dat alle gemeenten daar rekening mee moeten houden. Dat betekent niet dat alle gemeenten direct coöperaties moeten gaan oprichten, maar wel dat ze in hun planvorming hierover na moeten denken.

Is dat genoeg? Nou, Cooplink heeft veel meer bottlenecks benoemd. Dit zijn de drie grootste: financiering, definitie en zorgen dat er posities komen. Die andere vinden wij ook heel erg relevant en interessant, maar we dachten: hiermee forceren we ook dat er een groot debat over gaat ontstaan.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik zie geen verdere interrupties. Ik heb begrepen dat de minister een halfuur schorsing nodig heeft. Dat is voor ons ook even fijn. Ik wil voorstellen dat we om 15.45 uur weer terugkomen en dan starten met de eerste termijn van het kabinet.

De vergadering wordt van 15.13 uur tot 15.45 uur geschorst.

De voorzitter:

Een hele goede middag. Hierbij wil ik de vergadering weer heropenen. Het is nu tijd voor de eerste termijn van de zijde van het kabinet. We zijn met heel veel mensen en hebben heel weinig tijd op de klok. Dat betekent dat ik vier interrupties toe wil staan aan de zijde van de Kamer. Máár, let op, hier komt ie: ik ga ze ook timen. Dus als u over de 30 seconden heen gaat, dan ga ik er twee rekenen. Ik zal even een gebaar maken als de interruptie aan haar einde komt. Ik heb ook de minister gevraagd om kort en bondig te antwoorden, zodat we met elkaar ook een tweede termijn kunnen doen. Ja? Zijn jullie er allen klaar voor? O, dan moet ik nog even zeggen dat de minister de beantwoording doet in een aantal blokken. Die zal ze zo oplezen. Mijn voorstel is dat we eerst het blok afmaken en daarna de interrupties doen. Dan weten we zeker dat we alle vragen over dat onderwerp beantwoord hebben. Dan kunnen we het debat met elkaar aangaan. Het woord is aan de minister.

Minister **Keijzer**:

Dank, voorzitter. Wij zijn hier vandaag aanwezig voor het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector. Dit gaat natuurlijk uiteindelijk over de woningnood en over hoe we ervoor zorgen dat uiteindelijk iedereen een eigen plek onder de zon, een dak boven zijn of haar hoofd, weet te vinden. Dat was ook uiteindelijk de onderliggende boodschap die naar voren kwam in alle vragen, opmerkingen en betogen. Dat is wel wat ons hier allemaal met elkaar verbindt, hoezeer de sprekers soms ook verschillen over de oplossing van de problematiek. Dat is gewoon een goede constatering.

Ik dank de fractie van de SP voor het initiatiefwetsvoorstel over het bevorderen van woningcoöperaties. Het is altijd goed om te zien hoe er onder eigen verantwoordelijkheid voorstellen worden gemaakt om zaken vlot te trekken. Ik weet hoeveel tijd daarin gaat zitten. Ik zie uit naar het debat daarover.

De blokjes waarlangs ik alle vragen ga proberen te beantwoorden, zijn de volgende: grond, leegstand, makelaars, financiële regelingen, woningbouw voor ouderen en jongeren, versnellen regie en locaties, en stikstof. Ik zal eindigen met het blokje overig.

Voorzitter. Elk huis bouw je op grond. Daarom heb ik dit blokje als eerste gekozen. Het leek me gewoon mooi om daarmee te beginnen. Tegelijkertijd ga ik streng zijn, omdat u mij dat gevraagd heeft, voorzitter. We hebben vorige week een debat gehad. Daarin is ook heel veel gesproken over grond. Ik heb uw Kamer toen toegezegd dat ik nog voor de zomer ga komen met een dilemmanotitie. Op uw verzoek zal ik daarin ook opnemen welke kant ik denk dat die hele discussie op moet. Dus daar ga ik vandaag niet nog een keer over beginnen, want dan zou ik in herhaling vallen. Gezien de tijd lijkt me dat gewoon niet verstandig.

Voorzitter. Door mevrouw Beckerman werd gevraagd hoe ik aankijk tegen een bouwplicht. Publiekrechtelijk is het opleggen van een bouwplicht niet mogelijk. Dat zou een veel te grote inbreuk zijn op het eigendomsrecht, blijkt uit een onderzoek uit 2019 naar aanleiding van een motie. Privaatrechtelijk, wanneer de gemeente grond uitgeeft, is wel een bouwplicht met een boetebeding mogelijk. Verschillende gemeenten doen dat ook. Gemeenten hebben instrumenten om ervoor te zorgen dat er wordt gebouwd, zoals het vastleggen van de fasering in een exploitatieplan of het opnemen van een boetebepaling in een anterieure overeenkomst. Wordt er desondanks niet gebouwd, dan kan je uiteindelijk onteigenen. Meneer Vijlbrief zei dat zachtjes vorige week; ik zeg het nu gewoon hardop. Maar we weten ook met z'n allen wat voor traject daar vervolgens aan vastzit.

Ik zie trouwens dat marktpartijen over het algemeen willen bouwen. Als ze dat niet doen, zijn daar vaak goede redenen voor. Een bouwplicht is volgens mij dan ook niet de oplossing om te zorgen dat er snel gebouwd gaat worden.

Voorzitter. Over grondbelasting heb ik in de brief aan de Kamer gezegd eerst te komen met een dilemmanotitie, vanwege het simpele feit dat ik ook geen blikken met ambtenaren heb die ik open kan trekken, en met een voorstel voor een planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem. Als we die discussie met elkaar afgerond hebben, ga ik aan dat andere onderwerp beginnen.

Hoe staat het met de uitwerking van de grondfaciliteit, vroeg de heer De Hoop aan mij. Actief grondbeleid kan zeker impact hebben op het ontwikkeltempo en de betaalbaarheid van gebiedsontwikkeling. Ik wil gemeenten dan ook stimuleren om dat te gaan voeren, door een deel van het risico op de grond ook te gaan dragen. Voor de periode 2026-2029 heb ik 390 miljoen gereserveerd voor dit instrument, maar dit geld kan snel op zijn als je veel grond gaat aankopen. Een effectieve inzet is dus ook noodzakelijk. Daarom ben ik nu ook bezig met een verkenning van de mogelijkheden. Voor de zomer deel ik de contouren van dit instrument.

Ik zit even te kijken. De heer Grinwis heeft nog aan mij gevraagd hoe het zit met de sociale grondprijs voor gemeenten. Wat is de stand van zaken? Het is essentieel dat corporaties meer grondpositie krijgen en dat hierover eenduidigheid komt tussen gemeenten. Als je sociale huur wilt bouwen, is het wel handig dat je betaalbare grond hebt; daar zijn we het over eens. Ik start samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Aedes, de koepel van corporaties, een traject om tot een handreiking te komen voor hoe je bepaalt wat een sociale grondprijs is. Deze handreiking is onderdeel van de nationale prestatieafspraken die ik vorig jaar in november heb gemaakt.

Wat betreft één sociale grondprijs voor alle gemeenten het volgende. De handreiking zal inzicht bieden in gangbare methodieken, zonder verplichte voorschriften op te leggen, en doet daarmee recht aan de lokale beleidsvrijheid en de specifieke omstandigheden in de desbetreffende gemeente. De planning voorziet dat die handreiking sociale grondprijzen eind Q3 of begin kwartaal 4 klaar is.

Dan vroeg de heer Grinwis nog naar zijn motie over het vestigen van voorkeursrecht op grootschalige woningbouwlocaties. Hoe staat het daarmee? Het proces rond het aanwijzen van enkele nieuwe grootschalige woningbouwlocaties, aanvullend op de zeventien grootschalige woningbouwgebieden, loopt. Ik wil die gaan vastleggen in de Nota Ruimte. Dit doe ik uiteraard in afstemming met de gemeenten. De geselecteerde locaties zullen dus ook geen verrassing zijn voor de betrokken gemeenten, want ik overleg met ze. Dit geldt overigens ook voor de marktpartijen, omdat het veelal over bestaande openbare plannen gaat. Met het aanwijzen maak je alleen wel een einde aan de discussie. Dat discussiëren doen we in dit land veel te veel, soms tien of vijftien jaar. Dat is gewoon zonde van de tijd. Voor het vestigen van voorkeursrecht zijn stappen nodig bij het vaststellen van omgevingsplannen. Ik zal gemeenten ook vragen en stimuleren om strategisch grondbeleid te voeren voor de locaties die nog niet openbaar bekend zijn.

Mevrouw Vedder vraagt of ik de mogelijkheid in kaart wil brengen om vennootschapsbelasting op gemeentelijke grex af te schaffen. De vennootschapsbelasting voor commerciële activiteiten van gemeenten heeft ook te maken met Europese staatssteunkaders. We willen dat er voor gemeenten en ontwikkelaars een gelijk speelveld is. Ontwikkelaars betalen vennootschapsbelasting en daarmee gemeenten ook. Los daarvan moet je, als je belastingen wilt afschaffen, ook nadenken over waar je de dekking dan vandaan haalt. Dit gaat over honderden miljoenen bij elkaar opgeteld. Dat heb ik in het vorige debat trouwens ook gezegd. Dus ja, dat is sowieso al een punt.

Voorzitter. Dan kom ik bij het mapje leegstand.

De **voorzitter**:

Ik kijk eerst even rond. We zijn aan het eind gekomen van het blokje, hartstikke goed. Ik zie dat de heer De Hoop en mevrouw Welzijn een interruptie hebben. Als eerste de heer De Hoop.

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

Toch even over de grond. In de inleiding zei de minister dat zij vorige week in het debat -- dat was dan met de woordvoerders ruimtelijke ordening, denk ik -- heeft gezegd dat er een dilemmanotitie aankomt. Om eerlijk te zijn heb ik geen idee wat een dilemmanotitie is, maar dat kan de minister vast uitgebreider toelichten. De Kamer heeft vorig jaar rond deze tijd, in april 2024, een motie aangenomen van mij, maar ook van mevrouw Beckerman, die vroeg om voor de zomer van 2024 al met een uitwerking te komen. Ik kan mij herinneren dat ik daar in november een debat over heb gehad met de minister. Toen zei de minister: wacht nou even, ergens in Q2 kom ik met een uitwerking. Maar nu moeten we dus wachten tot de zomer. Ik vind dat echt lang duren. Ik zou van de minister toch iets meer stappen daarin willen. Als het in juni zou worden, vind ik dat rijkelijk laat. Dat is meer dan een jaar nadat die motie zou worden uitgevoerd. Ik verwacht van de minister dus wat meer haast dan "voor de zomer".

Minister **Keijzer**:

Voorzitter, u moet het zeggen, maar hier hebben we vorige week ook met elkaar over gedebatteerd. Het is een dilemmanotitie omdat hier nogal wat haken en ogen aan zitten. Het is ook zeer de vraag of het ertoe leidt dat je er een jaar na invoering opbrengsten van hebt. Ik heb hier uitgebreid tijd aan besteed. Ik denk dat ik op uw verzoek het nu hierbij laat, hoezeer ik ook de betrokkenheid van de heer De Hoop op dit onderwerp waardeer. En "Q2" is voor mij, in mijn agenda "voor de zomer", omdat de Kamer op 6 juli, uit mijn

hoofd gezegd, met reces gaat. Zo kunt u er volgens mij zelfs al een debat over inplannen, als u dat zou willen.

De **voorzitter**:

Het is belangrijk om te proberen bij de interrupties onder de 30 seconden te blijven. Ik ga ze zo meteen ook timen. Neem ook in ogenschouw dat we al eerder debatten hierover gevoerd hebben. Hou daar rekening mee. Het woord is aan de heer De Hoop voor een vervolgvraag.

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

Er zijn wel meer onderwerpen die overlappen tussen de verschillende debatten. Ik zou het jammer vinden als we geen recht doen aan de inbreng in dit debat omdat het punt ergens anders al is behandeld. Ik wil de minister toch voorstellen om voor het meireces hiermee te komen. Dan is het een jaar sinds de motie. Ik zou zeggen dat dat moet kunnen. Ik hoop dat de minister deze toezegging kan doen.

Minister **Keijzer**:

Ik heb vorige week aan de Kamer de toezegging gedaan dat ik zal zorgen dat voor de zomer de dilemmanotitie met een voorstel van mij in uw Kamer ligt. Ik probeer daarbij echt om er rekening mee te houden dat uw Kamer er dan ook een debat over kan inplannen. Ik zou onrecht doen aan de collega's van de heer De Hoop als ik nu opeens "voor het meireces" zou zeggen, nog los van de vraag of dat realistisch is. Ik ga mijn uiterste best doen, maar om een klein beetje consequent met elkaar het debat te voeren vind ik dit toch een lastig verzoek, hoezeer ik dit ook een belangrijk onderwerp vind. Ik houd vast aan wat ik vorige week, echt een week geleden, heb toegezegd, in een zaaltje hier vlakbij.

De **voorzitter**:

Een kort punt van orde.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik was daar ook bij. De afspraak die we daar toen gemaakt hebben, was als volgt. Er zou een notitie komen voor de zomer zodanig dat we ook voor de zomer het gesprek daarover konden hebben. Vandaar dat ik zojuist even interrompeerde op mevrouw Welzijn. Volgens mij hebben we toen ook afgesproken dat we niet alleen maar een notitie zouden krijgen met

interessante ideeën, maar dat we ook echt een debat erover zouden kunnen voeren, zodat we tot een voorstel zouden kunnen komen. Dat was volgens mij de inhoud van het debat.

De **voorzitter**:

Dank u wel voor het punt van orde. Dit is ook wat ik hier hoor. Volgens mij hoorde ik spreken over een dilemmanotitie die voor de zomer komt. En ik hoorde dat er ruimte is voor een debat. Dus bij dezen wil ik het zo even laten. Ik geef mevrouw Welzijn de ruimte voor haar interruptie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik ben heel blij te horen van de minister dat er samen met de VNG en Aedes gewerkt wordt aan een sociale grondprijs, wat daar dan de definitie van zou moeten zijn et cetera. Mijn vraag is simpelweg of die sociale grondprijs ook geldt voor het Rijksvastgoedbedrijf in zijn rol als gebiedsontwikkelaar.

Minister **Keijzer**:

Dit vind ik een lastige vraag, omdat ik niet weet wat er uiteindelijk uit die afspraken gaat komen en omdat hiervoor geldt dat je ook altijd goed op moet letten wat de consequenties zijn voor eigendomsposities. Dat is een. Twee. Het ministerie van Financiën houdt mij scherp op een goede bedrijfsvoering ten aanzien van het Rijksvastgoedbedrijf. Ik snap heel goed waar de vraag vandaan komt. Maar ik kan daar nu op dit moment niet zomaar even ja op zeggen, want ik weet niet precies wat er uit die discussie gaat komen.

De **voorzitter**:

Een vervolgvraag van mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja, een korte vervolgvraag inderdaad. Ik snap wat de minister zegt. Tegelijkertijd zeg ik op mijn beurt dat het ook gek zou zijn als er een handreiking zou komen die voor ieder ander geldt, maar niet voor het Rijk zelf. Ik vind dat het Rijk daarin ook een voorbeeldfunctie heeft. Dus als er mogelijkheden zijn om dat naar voren te brengen in de gesprekken die de minister hierover voert, roep ik haar daar graag toe op, maar volgens mij is dat zelfs niet eens nodig.

Minister **Keijzer**:

Ik snap waar deze vraag vandaag komt, want heel veel grond -- nou ja, niet heel veel grond in zijn algemeenheid in Nederland, maar zeker in de polders die ooit ontstaan zijn, zoals Flevoland -- is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Als je daar sociaal wilt bouwen -- dat is een doelstelling van rijksbeleid -- dan realiseer ik me heel goed dat dat effect heeft op die grondposities. In zijn algemeenheid sluit het Rijksvastgoedbedrijf aan bij hoe gemeenten hiermee omgaan, maar ik kan hier niet zomaar in zijn algemeenheid ja zeggen op deze vraag inhoudelijk, wel op de vraag procedureel. Want dat wij hier het gesprek over voeren, staat buiten kijf, ook vanuit het belang dat onder de vraag van mevrouw Welzijn zit.

De **voorzitter**:

Ik zie geen verdere interrupties. Dan kunnen we door met het tweede blokje, leegstand.

Minister **Keijzer**:

Ja, het leegstandverhaal. Er staan 12.000 woningen leeg, zonder dat we precies weten waarom. En hoewel die 12.000 woningen 0,2% of 0,3% zijn van de totale hoeveelheid huurwoningen in Nederland, deel ik compleet de opvatting van de heer De Hoop, die daar een vraag over stelde, net als mevrouw Beckerman, dat dat eigenlijk jammer is. Tegelijkertijd loopt daar beleid op. Ik heb u daarover een uitgebreide brief gestuurd, waarin is opgenomen dat blijkt dat het experiment dat onder de Crisis- en herstelwet gevoerd is goed werkt en dat gemeentes daar ook graag mee aan het werk zijn.

Nadat ik die brief had verstuurd, zijn Rotterdam, Den Haag en Tilburg ook op de lijn gekomen om te kijken hoe zij gebruik kunnen maken van de aanbevelingen van de RIGO-evaluatie die u in die brief heeft aangetroffen. Deze zijn: veranker de aanvullende instrumenten van het experiment in de Leegstandwet, gezien de goede ervaringen in Amsterdam en Utrecht, en zorg dat je complexgewijze afgifte van vergunningen voor tijdelijke huur in de Leegstandwet opneemt, zodat daarvan gebruikgemaakt kan worden. Tegelijkertijd is ook uit dat experiment gebleken dat een leegstandbelasting niet nodig is. Zoals ik vorige keer ook al tegen uw Kamer heb gezegd: ook al leg je een leegstandbelasting op, dan woont er nog niet iemand in. Want ja, je betaalt een leegstandbelasting, dus waarom zou je dan nog gaan verhuren als je dat toch al niet wilde? Over datgene wat ik in die brief aan u heb laten weten, is dus goed nagedacht en daar houd ik mij dan ook aan.

Welke haakjes zijn er voor gemeenten om overleg voeren over leegstand met een eigenaar en het gebruik van de leegstandverordening te bevorderen?

Daar vroeg u ook naar. In de Leegstandwet is er de mogelijkheid voor gemeenten om naar aanleiding van de meldplicht een verplicht gesprek te voeren. Dat wordt ook toegepast door gemeenten. De Leegstandwet voorziet hierin. Gemeenten houden zelf een register bij naar aanleiding van de meldingen van leegstand. Daarvoor hoeft de wet in ieder geval niet aangepast te worden. Maar ik ga dus wel de wet wijzigen door extra mogelijkheden toe te voegen. Zoals ik net al zei, is de verwachting dat gemeentes zo'n leegstandverordening willen gaan maken. Ik zorg dat het ook loont voor gemeenten om een leegstandverordening te hebben. Vervolgens kan je namelijk ook iets gaan doen aan de leegstand. Ik laat met de VNG een handreiking opstellen om het gebruik van zo'n leegstandverordening aan te moedigen. Zoals ik geen blik met ambtenaren heb, hebben ze die bij gemeenten ook niet. Ook daar kiezen ze dus waar ze op inzetten. Door duidelijk te maken welke mogelijkheden ze hebben, wordt het ook aantrekkelijk om een leegstandverordening te maken. Dan moet je natuurlijk wel een substantiële leegstand hebben, want ook op gemeentelijk niveau is het natuurlijk toch een afweging waar je je beperkte capaciteit op inzet.

Voorzitter. Hiermee heb ik ook aangegeven richting de SGP en de PvdA hoe ik de wijziging van de Leegstandwet wil vormgeven. Daarmee heb ik antwoord gegeven op vragen over het onderwerp leegstand.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Er is een interruptie van de heer De Hoop.

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

Allereerst mijn complimenten voor het feit dat de minister hiermee bezig is. Het is zeer fijn dat hier zo veel aandacht voor is, want we zijn het volgens mij allemaal met elkaar eens dat leegstand in deze tijd niet te verteren is. We zien ook dat een leegstandverordening in heel veel gemeenten gewoon werkt. De voorbeelden Utrecht en Amsterdam zijn genoemd; zo'n verordening heeft daar echt effect. Ik heb daar toch een vraag bij. Zelfs de gemeenten waar het werkt, zeggen dat ze echt geholpen zijn met de mogelijkheid van een leegstandbelasting. Waarom wil de minister die optie dan toch niet meenemen? Kunt u die optie niet meenemen?

Minister **Keijzer**:

Omdat ook ik beperkte capaciteit heb. Als je een evaluatie doet waaruit blijkt dat andere instrumenten effectiever zijn, zet ik liever daarop in dan op een leegstandbelasting. Uit de evaluatie blijkt dat die niet substantieel gaat helpen. Dat staat nog los van het feit dat op het moment dat je een leegstandbelasting oplegt ... Stel dat je het hele instrumentarium hebt gehad:

je hebt een leegstandsverordening, je hebt het gesprek gevoerd. Op grond van de wetswijziging krijgt de gemeente aanvullend instrumentarium, waardoor de eigenaar de woning in gebruik moet nemen en de gemeente de huurprijs kan bepalen; dat zijn de instrumenten die we dan mogelijk gaan maken. Als dat allemaal niet helpt, dan zie ik niet hoe een leegstandbelasting gaat helpen. Dan is er dus wat anders aan de hand. Dan kom ik weer terug bij het begin van de evaluatie: het gesprek aangaan over wat er aan de hand is en waarom er leegstand is. Want als je een pand hebt dat je kan verhuren en waar je huurpenningen voor kan krijgen, en het toch niet doet, wat is er dan aan de hand? Dan is er iets anders aan de hand.

Ik geloof echt veel meer in het uitzoeken waarom er leegstand is dan in het opleggen van een leegstandbelasting. Want over hoeveel woningen gaat het dan nog? Dan gaat iemand die er inmiddels hélemaal klaar mee is een leegstandbelasting betalen en woont er nog niemand in die woning.

De **voorzitter**:

Ik zie de heer Grinwis en mevrouw Beckerman. Ik weet niet wie er eerder was. Wilt u, meneer Grinwis?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Wat de minister zegt, is helder. De heer Flach noemde in zijn bijdrage de facto een andere vorm van leegstandbelasting, namelijk de ozb zo vormgeven dat je de leegstand van kantoren helemaal op de eigenaar verhaalt. Met zo'n prikkel is het niet meer interessant om een kantoor leeg te laten staan, wat het omzetten van leegstaande kantoren naar woningen extra kan bevorderen. Ik begreep van mijn buurman dat dat wordt toegepast in bijvoorbeeld Ridderkerk. Wat vindt de minister daarvan? Kan dat niet breder worden toegepast?

Minister **Keijzer**:

Bij mij komt nu het woord "transformatie" op. Ja, zegt de heer Grinwis. Dan hebben we dus hetzelfde beeld hierbij. Daar is natuurlijk ook een stimulans voor. Er is sowieso een subsidieregeling die in gemeentes moet werken. Deze werkt ook. Tegelijkertijd zijn de makkelijke vaak al aangepakt. Maar dat er door mijn ministerie op wordt ingezet, spreekt voor zich. Want het zijn weliswaar kantoren, maar ze staan wel leeg. Het zou geweldig zijn als er omgezet wordt naar wonen, daar waar het kan.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De minister zegt eigenlijk: "We gaan nu aan de slag. We hebben een pakket aan maatregelen tegen leegstand. Die extra maatregel die gemeenten zo graag willen en waarvoor linkse partijen hier al een tijd pleiten, hoeft er eigenlijk niet bij." Waarom, vraag ik de minister, luistert zij niet naar de gemeenten? Zij willen namelijk zelf heel graag een extra leegstandheffing, niet als enige maatregel, maar als deel van een pakket aan maatregelen.

Minister **Keijzer**:

Ik verval in herhaling. 20 december heb ik uw Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie van de Leegstandwet die door RIGO is uitgevoerd. Die evaluatie heeft u gehad. RIGO heeft naar aanleiding van die evaluatie aangegeven eerst in te zetten op de tijdelijke instrumenten waarmee onder de Leegstandwet is geëxperimenteerd. Dat hebben ze niet in splendid isolation gedaan; dat doen ze uiteraard in overleg met de gemeenten. Het gaat om kortere termijnen, verplichte ingebruikname van de woning door de eigenaar-verhuurder, het kunnen bepalen van de huurprijs en een last onder dwangsom. Daarom zet ik in op het verankeren van deze instrumenten in de Leegstandwet. Daarbij kijk ik naar de verbreding naar ander vastgoed. Daar had ik met de heer Grinwis net al een kort debatje over. Deze voorstellen zijn getoetst op het eigendomsrecht. We hebben het hier namelijk wel over eigendom van mensen. Daar kunnen we met elkaar een mening over hebben -- die heb ik soms zelf ook -- maar het gaat wel om het recht van eigendom. Dat dient ook beschermd te worden. Gelukkig, want het is toch een van de ankers onder een rechtsstaat.

De Leegstandwet is het laatste redmiddel om de schaarste aan te pakken. Daar zet ik echt op in. Het is namelijk gewoon zonde als iets leegstaat terwijl het niet hoeft. Soms helpt het om een gesprek aan te gaan met een eigenaar en die te vertellen wat de mogelijkheden zijn om een woning tijdelijk te verhuren. Ik noem maar een dwarsstraat: als de woning op de nominatie staat om gesloopt of gerenoveerd te worden of als men in afwachting is van iemand die snel uit het buitenland terugkomt. Ik zet daar dus echt op in. Daarnaast hebben mij geen signalen bereikt dat gemeentes echt op dit instrument zitten te wachten. Hier ziet u drie van de voortreffelijke ambtenaren die ik tot mijn beschikking heb. Zij klonen niet als vanzelf. Ik moet ze dus echt inzetten op zaken die een grote beweging tot stand brengen. Dat geldt naar mijn mening niet voor het mogelijk maken van een leegstandbelasting. Dat is niet alleen volgens mij zo, maar ook volgens de evaluatie die ik aan de Kamer heb gestuurd.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik merk bij de minister een klein beetje irritatie dat ze deze vraag weer moet beantwoorden, maar het staat vandaag echt op de agenda. Wij zijn hier

natuurlijk erg volhardend in. Toen de Leegstandwet, "de wet tegen het kraken", ooit werd ingevoerd, werd beloofd dat men kraken niet langer ging toestaan -- dat debat wil ik echt niet opnieuw voeren -- maar dat men dan wel heel effectief leegstand ging aanpakken. Zoveel jaar later staan er nog steeds 64.000 woningen langdurig leeg en is er 16 miljoen vierkante meter leegstand in kantoren. Dat is een gigantisch aantal. Dat was niet de belofte toen die wet werd ingevoerd. Dat is de reden dat we zeggen: "Natuurlijk, een goed gesprek! Hartstikke leuk. Heel goed. Er zitten in die kist goede maatregelen. Maar waarom wordt er niet gekeken naar hoe je dat hele arsenaal zo effectief mogelijk kan maken?" Want laten we wel wezen, een gesprek is gewoon niet altijd genoeg. Soms moet je inderdaad zeggen dat het recht op wonen belangrijker is dan het eigendomsrecht.

De **voorzitter**:

Voordat we naar de minister gaan: we hadden een afspraak om het rond de 30 seconden te houden. Deze interruptie was er iets overheen. Het woord is aan de minister.

Minister **Keijzer**:

Ik ben uitgebreid ingegaan op het waarom. We hebben 3,5 miljoen huurwoningen in dit land. Daarvan staan er 12.000 leeg zonder dat we weten waarom. Dat is afgerond 0,3%. En ja, elke woning is er een. Maar ik moet mijn middelen wel gericht inzetten. Daarnaast worden in de evaluatie het gesprek aangaan en zorgen dat de mogelijkheden om tijdelijk te verhuren uitgebreid worden, als het meest effectief aangewezen.

De **voorzitter**:

Dan hebben we hierbij het tweede blokje, leegstand, afgerond. We gaan naar blokje drie, de makelaars.

Minister **Keijzer**:

Daar zijn door de fracties van de VVD, de SGP en de PVV vragen over gesteld. Ben ik bekend met de bezwaren van de NVM? Waar gaan die over? Uiteraard ben ik ermee bekend. De NVM wil dat de verkoper en zijn makelaar tijdens een gesloten biedproces de verzegelde biedingen kunnen inzien. De overige partijen zijn van mening dat de inhoud van de biedingen verzegeld moeten zijn, voor zowel koper als verkoper, tot aan de deadline. De NTA is van de sector zelf. Daar ben ik geen partij in. Ik wil wel graag met alle partijen in gesprek over hoe we verdergaan.

Het biedlogboek. Wat was dat nou? Het biedlogboek was een van de onderdelen van het verbeterplan dat in 2022 is ondertekend met alle branchepartijen. Het biedlogboek alleen zorgt er niet voor dat het koopproces altijd eerlijk verloopt. Het is slechts een van de onderdelen van het verbeterplan. De implementatie van het verbeterplan heb ik laten evalueren. Ik ga u daarover binnenkort informeren. Aan de hand daarvan wil ik met partijen uit het veld bespreken wat de extra stappen zijn.

Ook hier is de vraag: is dit de oplossing? Op zichzelf heeft het allerlei voors en tegens. Uiteindelijk gaat het over wat een verkoper die zijn eigen woning verkoopt, mag. Natuurlijk moet je, als je voor de gesloten bieding kiest, zorgen dat dat proces transparant is, zodat je als potentiële koper weet hoe dat proces verloopt. Dat spreekt voor zich. Ik wil dan ook met partijen in gesprek gaan over wat er nodig is om hieruit te komen. Over het grootste gedeelte van de NTA is namelijk geen discussie, alleen over dit onderdeel. Als je een NVM-makelaar bent, is het ook de vraag hoe de concurrentie van makelaars die daar geen onderdeel van uitmaken, eruitziet. Waar komt die vandaan? Wat is daaraan te doen? En hoe zorg je ervoor dat iedereen zich realiseert dat een verkoper altijd mag zeggen: ik verkoop het toch niet aan de hoogste bieder of aan degene die aan een bepaalde voorwaarde voldoet? Dat is het voorrecht van de verkoper die zijn huis wil verkopen. Het maakt niet uit wat je regelt: aan het end heb je te maken met de verkoper, de eigenaar van een woning, die het voorrecht heeft om uiteindelijk wel of niet te gunnen. In dat hele ingewikkelde proces heeft het biedlogboek een goede functie. Maar hoe komen we hier nou verder met elkaar? Daar ga ik de komende tijd mee aan het werk. Ik ga er ook over in gesprek met betrokken partijen.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie voor u van de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank voor de toelichting over de stand van zaken. De minister gaf aan dat wij nog geïnformeerd worden over hoe nu verder na de evaluatie. Wanneer kunnen we die informatie verwachten? Dat ten eerste.

Minister **Keijzer**:

Eind deze maand.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank. Dan heb ik nog een vervolgvraag. De discussie over de gesloten biedingen is misschien een andere dan die over het beschikbaar maken en houden van het biedlogboek. Het was de bedoeling dat dat altijd beschikbaar zou zijn voor potentiële kopers. Dat is nog lang niet het geval. Daar ging inderdaad ook de motie over die is ingediend door mijn partij, de VVD, de SGP en een aantal andere mede-indieners. Is de minister het ermee eens dat bewerkstelligd moet worden dat dat altijd aan beschikbaar is en dat er dus ook een bepaald kwalitatief basisniveau moet zijn in de makelaardij?

Minister **Keijzer**:

Een gesloten inschrijving, waar hebben we het dan over? Dan hebben we het over biedingen. Die worden aangenomen onder gesloten envelop. Na afloop van de deadline ontvangen de makelaar en de verkoper inzicht in de biedingen. Uiteindelijk wordt dit via het biedlogboek ook aan alle kopers duidelijk. Dit wordt afgesloten met gunning of niet-gunning door de verkoper, want die heeft dat voorrecht. Transparantie krijg je door het biedlogboek te verschaffen aan iedereen die betrokken is geweest. Alleen, dat moet via zelfregulering tot stand komen. De NVM heeft nu gezegd dit op deze manier niet te zien zitten. Ik wil er echt het gesprek over aangaan waarom ze dat niet willen, want volgens mij helpt het altijd om goed met elkaar door te akkeren waarom iets zo is. Als je dat gedaan hebt, weet je namelijk ook waar de pijn zit en wat je moet doen of niet -- dat kan ook een uitkomst zijn -- om dit vlot te trekken. Dat is uiteindelijk in het belang van de transparantie richting de potentiële kopers.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van de heer De Groot van de VVD.

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

Dat is een heldere beantwoording van de minister. Uiteindelijk gaat het er natuurlijk om dat die transparantie volledig aanwezig is, ook na afloop van dat proces. Het gaat erom dat niet door tussenkomst van de makelaar een extra ophoging van het biedproces kan plaatsvinden. Daarom is het ook nodig. De minister heeft het over zelfregulering. Ik heb gevraagd: bent u bereid om een wetgevingsproces te starten? Dat gaat dan nog komen. Eerst maar eens de gesprekken, zou ik willen zeggen. Dat wacht ik dan rustig af. Naast dat de verkoper dat recht natuurlijk helemaal zelf heeft, gaat het er uiteindelijk om dat de potentiële kopers volledige transparantie hebben en dat het prijsopdrijvende effect van tussenkomst en tussenbiedingen stopt; dat is een ander doel. Er zijn eigenlijk twee doelen. Ik zou dus aan de minister

willen vragen dit mee te nemen in de gesprekken. Dan komen we later nog wel te spreken over de vraag of er wetgeving nodig is.

Minister **Keijzer**:

Dat biedlogboek zit al in de afspraken. Tegelijkertijd wordt dat nu niet altijd op de correcte manier gedaan. Handhaven is daarbij gewoon een probleem. Zelfs als je het in een wet zou gieten, is de vraag wie dit gaat handhaven. Dat is dan een vraag die je met elkaar te beantwoorden hebt. Daarnaast gaat dit over regulering van een vrij beroep. Dan krijg je te maken met Europese wet- en regelgeving, waarbij je ook goed moet nadenken over de manier waarop je daarmee omgaat. Dit zijn ook de momenten waarop ik verzucht: als iedereen zich nou gewoon eens even netjes zou gedragen ... Dat zou enorm schelen, zegt mevrouw Beckerman buiten de microfoon. Dat deel ik compleet met haar. In die gebroken schepping, zeg ik dan maar, en er zijn een aantal mensen die nu met mij mee knikken, moeten wij proberen met elkaar de weg te vinden.

De **voorzitter**:

Met die woorden gaan we naar het volgende blokje: de financiële regeling.

Minister **Keijzer**:

Dit is echt een verzuchting van me. "Potverdikkie", zou ik bijna willen zeggen, maar goed.

De financiële regelingen: het realisatiestimulansfonds, betrouwbare koop, flex, aandachtsgroepen en investeringsklimaat. Wat is de stand van zaken bij de uitwerking van de realisatiestimulans vraagt de heer Flach. Die realisatiestimulans werk ik momenteel uit. Hierbij wordt ook uw motie meegenomen over wat het beste moment van uitkeren is, voor een zo effectief mogelijk instrument, gegeven de incidentele middelen die er zijn en met een minimale verantwoordingsplicht, want elke euro die je gaat besteden aan administratie, wordt niet besteed aan vierkante meters wonen. In het voorjaar zal ik uw Kamer informeren over de nadere uitwerking hiervan.

Mevrouw Vedder vroeg aan mij: krijgen woningen die eerder een bijdrage van het Rijk hebben gekregen voor bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls straks ook een bijdrage via de realisatiestimulans? De realisatiestimulans is alleen een bijdrage aan het realiseren van betaalbare woningen. Projecten die al een bijdrage van de Woningbouwimpuls hebben ontvangen, zouden nu zonder extra subsidie van start moeten kunnen gaan, dus het antwoord op de vraag is nee.

Ziet de minister mogelijkheden om bij locaties in dorpen of middelgrote steden de locatie een boost te geven daar waar de WBI niet van de grond komt? We weten allemaal wat een langdurig en wispelturig proces gebiedsontwikkeling is, daarom debatteren we immers zo vaak met elkaar. Financiële haalbaarheid is een belangrijke voorwaarde, vandaar ook al die financiële instrumenten. Maar ook met een sluitende businesscase is het niet altijd zo dat er snel gebouwd wordt, zoals in Nijkerk. In zulke gevallen ga ik met gemeenten in gesprek over de reden hiervoor.

Met de inzet van het Expertteam Woningbouw wordt de haalbaarheid verbeterd, bijvoorbeeld door de gesprekken tussen stakeholders vlot te trekken of parallel te gaan plannen. Er zijn ook verschillende Woontopafspraken daarover, bijvoorbeeld dat parallel plannen gewoon een van de voorwaarden wordt voor rijkssubsidie. We weten dat het werkt, het is eerder vertoond, doe het dan ook. Maar niets menselijks is ons allen vreemd: als we een experiment gedaan hebben, zijn we blij dat het een succes is en vervolgens gaan we weer over tot de orde van de dag. Zo zitten we allemaal in elkaar en dat moeten we dus een boost gaan geven, in de woorden van mevrouw Vedder.

Wat ook gaat helpen, is de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw. Waarom stagneert iets? Als dat is om een reden waarover we bij de Woontop hebben afgesproken dat we dat niet meer zouden doen, kom ik op een gegeven moment op de koffie, samen met het instrumentarium dat u mij al heeft gegeven of nog gaat geven in het kader van de Wet regie.

Waarom blijven de aanvragen voor de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen achter, ondanks alle aanpassingen die al zijn gedaan? Door het vorige kabinet zijn de voorwaarden voor de SFT aangescherpt. Ik heb geconstateerd dat dat resulteerde in een forse afname van de aanvragen. Ik heb dus de voorwaarden weer verruimd. Daarmee ben ik tegemoetgekomen aan de wensen van gemeenten en corporaties, waardoor ik een toename verwacht van de aanvragen. Gemeenten zijn hier ook van op de hoogte. Concreet krijgen gemeenten nu anderhalf jaar om de bouw te starten, in plaats van een jaar om de woningen te realiseren, en de bijdrage per woning is verhoogd van €7.800 naar €14.000. Ook is het mogelijk om een bijdrage te krijgen voor optoppen.

Kan de SFT ook worden ingezet voor winkelgebieden, vraagt de heer Flach. Gemeenten konden al gebruikmaken van de SFT voor winkelpanden. De voorwaarden hiervoor zijn versoepeld. Daarnaast kan ook de transformatiefaciliteit worden ingezet. Dit is een revolverend instrument waarmee leningen aan ontwikkelaars worden verstrekt. Bij de Najaarsnota is onlangs 70 miljoen toegevoegd aan de transformatiefaciliteit, waardoor het totale budget uitkomt op 150 miljoen. Samen met de collega van Economische Zaken bekijken wij hoe we meer gemeentes kunnen stimuleren. Er zijn overal in Nederland pareltjes van voorbeelden hoe je winkelgebieden transformeert en een boost geeft door het toevoegen van woningen.

De ChristenUnie vroeg het volgende aan mij. Maar liefst 21% van de lopende projecten van de laatste tranche van de Regeling huisvesting aandachtsgroepen dreigt niet volgens de afspraak uitgevoerd te worden. Hoe komt dat en hoe kan je bijsturen? Het klopt dat voor een deel van deze RHA-projecten binnen twee jaar geen onomkeerbare stappen zijn gezet. Projectaanvragen worden in een vroeg stadium gedaan, waardoor diverse onzekerheden en ontwikkelingen de planning kunnen beïnvloeden. De verwachting is dat deze projecten de afgesproken opleveringsmomenten wél zullen halen. Dit hou ik nauwlettend in de gaten door voortgangsgesprekken met de gemeenten te voeren en waar nodig het zojuist al genoemde RVO-Expertteam Woningbouw in te zetten.

Hoe staat het met de nieuwe RHA-tranches naar aanleiding van de amendementen van de heer Grinwis? Dank voor die amendementen; dat zeg ik maar weer een keer. Wanneer gaan die tranches open? Ik streef ernaar deze laatste en extra tranches nog deze maand in consultatie te brengen, zodat het loket voor aanvragen in juni wordt geopend.

Mevrouw Welzijn van de fractie van NSC vraagt mij wat ik kan zeggen over de gesprekken die na de Woontop zijn gevoerd met de Pensioenfederatie. Naar aanleiding van de afspraak met investeerders ben ik samen met de staatssecretaris van Financiën aan de slag gegaan met een onderzoek naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen. Voor dit onderzoek zullen onderzoekers spreken met een begeleidingscommissie met marktpartijen, vertegenwoordigers van mijn ministerie, het ministerie van Financiën, medeoverheden, het CPB, De Nederlandsche Bank en onafhankelijke experts. Vorige maand kwam deze begeleidingscommissie voor het eerst bij elkaar. Ook de Pensioenfederatie en het Verbond van Verzekeraars zijn vertegenwoordigd in de begeleidingscommissie.

De VVD en de ChristenUnie vragen mij: waarom wil de minister niet in gesprek met de NHG over het vullen van het Nationaal Fonds Betrouwbare Koopwoningen? Het fondsvermogen van de NHG is betaald door consumenten die een NHG-hypotheek hebben afgesloten. Dit is bedoeld om mogelijke restschulden van deze consumenten af te dekken. Het voor andere doelstellingen inzetten van het fondsvermogen van de NHG past niet bij het risicoprofiel van de NHG. Het wordt zorgvuldig en gespreid belegd om de risico's beperkt te houden. Hoe blij ik ook ben met uw steun voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, het past niet bij investeringen vanuit het NHG-fonds.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik zie dat u aan het einde bent gekomen van het blokje financiële regelingen. Ik zag de heer Peter de Groot als eerste, daarna de heer Flach en dan mevrouw Welzijn.

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

Nog even een vraag over het mogelijk kunnen aanwenden van een deel van de NHG-reserve, want die is heel groot. Het was dus vanuit dat principe bedacht. Het gaat niet om het hele vermogen. Dat lijkt me niet slim, want de NHG heeft inderdaad wat af te dekken. Ik zou de minister toch willen vragen om minimaal het gesprek met de NHG te voeren, over hoe zij hier zelf naar kijken en of zij misschien ook zelf met voorstellen kunnen komen over wat zij wel of niet zouden kunnen doen voor dit fonds. Dat is eigenlijk de vraag aan de minister.

Minister **Keijzer**:

Natuurlijk wil ik deze vraag stellen aan de NHG. Als dat de vraag is, wil ik dat doen, maar ik hou wel van het temperen van verwachtingen. De reden waarom ik hier terughoudend in ben, heeft te maken met wat ik u zojuist zei. Maar ik wil met alle liefde aan de NHG vragen hoe die hiernaar kijkt. Vervolgens heb ik ook altijd te maken met het risicoprofiel. Je moet goed in de gaten houden dat je niet in problemen komt als het op een gegeven moment, bijvoorbeeld door een crisis, anders loopt dan gedacht.

Voorzitter. Dan het kopje ...

De **voorzitter**:

Helder.

Minister **Keijzer**:

O, excuus.

De **voorzitter**:

De heer Flach heeft ook een interruptie. Ik wil het woord dus aan de heer Flach geven.

De heer **Flach** (SGP):

Ik heb even een checkvraag. Heb ik de minister goed beluisterd dat de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen nu al kan worden toegepast om bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden te transformeren naar woningen? Dat haalde mijn fractie niet uit de brief die de minister hierover

had gestuurd. Maar de beantwoording leek positief, dus ik check dat graag even.

Minister **Keijzer**:

Ja, als er maar woningen van gemaakt worden.

De **voorzitter**:

Volgens mij is de heer Flach een gelukkig mens met dit antwoord. Dan is het woord nu aan mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ook nu ben ik weer ontzettend blij met het antwoord van de minister. Voor Nieuw Sociaal Contract en veel andere partijen hier, denk is, zijn de pensioenfondsen en de Pensioenfederatie echt behoorlijk interessante gesprekspartners. Wat ik mij wel afvraag, is of de staatssecretaris en de minister ook iets in de achterzak hebben zitten als het gaat om het investeringsklimaat in bredere zin.

Minister **Keijzer**:

De vraag is wat mevrouw Welzijn dan precies zou willen dat er in die achterzak zit. Er zit ook weleens een koffiebon in, maar ik denk niet dat ze dat bedoelt. O, koffiedrinken? Koffiedrinken, zeker. Dan gaan we dat doen.

De **voorzitter**:

De vraag is beantwoord met een bijzonder antwoord: er wordt koffiegedronken. Dan kunnen we verder met het volgende blokje, dat volgens mij gaat over woningbouw voor specifieke doelgroepen.

Minister **Keijzer**:

Om te beginnen, ik weet niet precies wie zei -- het is misschien ook maar goed dat ik het vergeten ben -- dat jongeren niet welkom waren op de Woontop. Het tegenovergestelde is het geval. Ik heb op de Woontop zelfs gesproken met woningzoekenden die in ieder geval in mijn boekje onder de categorie jongeren vallen. Er is een kalender aangeboden waar vele jongeren op staan. Elke dag scheur ik een blaadje af en kijk ik weer in het gezicht van een woningzoekende die wanhopig op zoek is naar een plekje. Soms zijn het

ouderen, maar heel vaak ook jongeren. De Woontop ging onder andere ook over jongeren. Ik denk dat het goed is dat ik dit nog eens heel nadrukkelijk zeg. In de aanloop naar de Woontop is er ook een gesprek gevoerd met de Woonbond. Ik heb zelf ook nog gesproken met een jongerenalliantie, waarbij ik gewoon de wanhoop voelde die zij hebben. Het tegenovergestelde is dus het geval.

Tegelijkertijd zijn woningen die we gaan bouwen voor starters niet veel anders dan andere woningen. Daarom is het niet zinvol om specifieke woningbouwaantallen op te nemen voor starters. Niet elke starter wil in een sociale huurwoning, om maar iets te noemen; die wil iets kopen. Daarvoor geldt weer dat gemeenten dat uiteindelijk moeten realiseren. Je hebt ook nog de categorie starters die student zijn. Die willen een studentenwoning hebben, een studentenkamer in een gemeenschappelijke studentenflat. In afspraak 17 van de Woontop staat dat corporaties en marktpartijen ernaar streven versneld 25.000 studentenkamers te realiseren. Ik denk dat ik hiermee wel duidelijk ben geweest over hoe belangrijk deze groep is, al was het maar omdat ik zelf nog een paar starters heb die op zoek zijn naar hun eigen plekje onder de zon, maar dat volledig terzijde.

De fractie van de ChristenUnie vroeg of ik een update kan geven over het bouwen van ouderenwoningen en zorggeschikte woningen. Bouwen voor ouderen heeft mijn volle aandacht en die van de minister van VWS. Wij zijn ook samen op pad om dat voor elkaar te krijgen. Wij zijn voornemens om op korte termijn een voortgangsbrief te sturen. De planning is: voor het meireces. Mijn voorganger heeft in de brief van 8 februari 2024 aangegeven hoe hij invulling geeft aan het dementievriendelijk bouwen van zorgwoningen. We sturen daar op verschillende manieren op, bijvoorbeeld door in de subsidieregeling te wijzen op de noodzaak om dementievriendelijk te bouwen en door het delen van handreikingen en instrumenten die daarvoor nodig zijn. Ook hebben we in het kader van de woondeals aan alle gemeenten gevraagd om woonzorgvisies op te stellen, zodat elke gemeente nadenkt over wat er in de desbetreffende gemeente nodig is aan zorgwoningen, waaronder woningen voor ouderen.

Kan de minister inzetten op een uniforme landelijke aanpak voor doorstroom van ouderen? Ik was blij met het interruptiedebatje met de heer Vijlbrief, die in mijn ogen helemaal niet zo oud is. Zo zie je maar weer: het is allemaal een kwestie van perspectief. Hij gaf aan dat hij niet bedoelt om mensen hun woning uit te dwingen, want dat zou al te bar zijn. Het is goed om dat hier te zeggen. Wat wel soms helpt, is dat je mensen helpt die stap te zetten. Zeker als je al 20, 30 jaar in een woning zit, daar kinderen hebt gekregen die daar opgegroeid zijn en uitgevlogen zijn, is dat een grote stap. Dan kan het gewoon helpen -- dat doen gemeenten en corporaties ook -- om daar verschillende instrumenten voor in te zetten, zoals doorstroommakelaars, verhuiscoaches en financiële regelingen om te verhuizen naar een passende woning wanneer mensen daar zelf de middelen niet voor hebben. Want als je een prachtige woning verkoopt voor een tonnetje of zes, lijkt het mij zonde

om daar een verhuisvergoeding voor in te zetten, maar dat is mijn mening. Ik vind het belangrijk dat gemeentes daarmee aan de slag gaan. Daarom is de doorstroomaanpak een onderwerp in de volkshuisvestingsprogramma's die zijn opgenomen in de Wet regie, die nu in uw Kamer ligt. Nationale prestatieafspraken kennen een inspanningsverplichting voor een doorstroomaanpak. Deze kan het beste worden afgestemd op de lokale situatie, de lokale woningvoorraad en inwoners. Daarom ben ik geen voorstander van een uniforme landelijke aanpak, maar stimuleer ik gemeenten en corporaties wel om dat te doen.

Hoe kijk ik naar de potentie van knarrenhofjes, vroeg mevrouw Wijen-Nass van de BBB aan mij. Ik ben het met mevrouw Wijen-Nass eens dat het concept een heel mooi voorbeeld is van een woonvorm waar ouderen samen kunnen wonen in een bekende omgeving. Samen met de minister van VWS ondersteun ik de ontwikkeling van dergelijke geclusterde en zorggeschikte woningen. Stichting Knarrenhof helpt ouderen om als collectief te bouwen. Het is dan ook logisch dat deze ouderen zich daarvoor kunnen inschrijven. Er zijn naast deze knarrenhofjes ook andere geclusterde woonvormen waar ouderen kunnen gaan wonen en waarvoor ze zich niet hoeven in te schrijven.

Voorzitter. Ik ben nog op zoek naar hoe dit zich verhoudt tot vrijkomende stallen. Ik heb nog niet helemaal zicht op hoe in de verschillende provincies daarmee omgegaan wordt en of provinciale regelgeving onnodig beperkend is, maar daar ga ik op een gegeven moment ook duidelijkheid over verschaffen.

Mevrouw Vedder vroeg: kan de minister onderzoeken wat het afschaffen van de AOW-korting bij samenwonen kan opleveren aan woonruimte? De minister van SZW onderzoekt de maatschappelijke kosten en baten van het aanpassen van het partnerbegrip in de AOW. Het onderzoek is naar verwachting voor de zomer van dit jaar afgerond, maar ook dit heeft natuurlijk een financieel plaatje.

De voorzitter:

Dank u wel. U zei dat u dat de Kamer zal informeren over de kwestie van vrijkomende stallen. De vraag is dan: wanneer?

Minister Keijzer:

Dat vind ik nog even lastig, want dit vergt wel iets. Dan moet je dus ook achterhalen hoe dat in al die verschillende provincies zit. Dat vind ik toch even lastig. Ik kom er in tweede termijn op terug.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan kijk ik even of er interrupties zijn over het blokje woningbouw voor specifieke doelgroepen. Ja, ik zie mevrouw Vedder. Dan krijgt u het woord, mevrouw Vedder.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Ik had ook een vraag gesteld over de conceptbeleidsregel over meergeneratiewonen, waar een aangenomen motie over ligt. Daar was ik even benieuwd naar. Ik kom nog even terug op de kostendelersnorm. Wat mij betreft zou je dat niet alleen moeten bekijken bij de AOW. De motie-Palland vraagt om in een veel bredere context te kijken naar wat de maatschappelijke baten zijn van het loslaten van de kostendelersnorm, los van dat er ook kosten zijn; daar ben ik me van bewust.

Minister **Keijzer**:

Volgens mij heb ik net ook gezegd dat er een maatschappelijke kosten-batenanalyse komt. Dat doet de minister van SZW, maar ik stel mij zo voor dat dit een onderdeel daarvan is. Hij zal zich, net als ik, moeten verhouden tot aangenomen Kamermoties. Maar het is wel een onderwerp dat in de commissie voor SZW thuishoort, dus ik kan daar nu niet zomaar antwoord op geven. Ik weet namelijk niet precies hoe hij hier vorm en inhoud aan geeft.

Er was een vraag over de premantelzorgwoningen. Ik wil de premantelzorgwoningen stimuleren. Ik wil het dus vergunningvrij maken dat er in achtertuinen woningen komen voor familieleden. Dan heb je ook geen mantelzorgverklaring meer nodig. Wat je vervolgens in die woning doet, is dan aan jezelf.

De **voorzitter**:

Volgens mij is die voldoende beantwoord, toch? Nee, ik zie dat mevrouw Vedder toch nog een vraag heeft.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

Wanneer kunnen we daar meer over verwachten?

Minister **Keijzer**:

Ik ben bezig met het vormgeven van die instructieregel. Die kan ik de wereld insturen als u de Wet regie heeft behandeld, en bij voorkeur ook heeft geaccordeerd, want dan kan ik het aan uw Kamer voorleggen. Dat besluit

hangt namelijk onder dat wetsvoorstel. Als het wetsvoorstel is aangenomen, zal het besluit bij beide Kamers worden voorgehangen.

De **voorzitter**:

Volgens mij zijn er dan geen vragen meer over dit blokje. Dan gaan we naar het blokje versnellen, regie en locaties.

Minister **Keijzer**:

Ja, voorzitter. Een tijdje geleden heeft er, ik geloof in het magazine dat bij Het Financieele Dagblad zit, een artikel gestaan over waar mensen tegenaan lopen. Misschien stond het in De Telegraaf; het was een van de twee. U begrijpt wat ik lees op zaterdagochtend. Het was een heel verhaal over waar mensen tegenaan lopen als ze zo'n mantelzorgwoning willen realiseren. Voorwaar, dat is geen sinecure, dus laten we dat met elkaar een stukje makkelijker maken. Dat scheelt ook weer ambtelijke capaciteit; zo moet u het maar zien.

Voorzitter. Dan kom ik nu bij het kopje versnellen, regie en locaties. Tot hoeveel woningen tellen de doorbraaklocaties op? Bij de Woontop, in december van vorig jaar, hebben we afgesproken dat we twintig kansrijke gebieden gaan selecteren voor een doorbraakaanpak, samen met gemeenten en marktpartijen, die moet bijdragen aan de versnelde realisatie van minimaal 100.000 woningen. Aan de uitwerking hiervan ben ik momenteel, samen met NEPROM en Aedes, aan het werk. Ik verwacht uw Kamer eind april of begin mei te informeren over de shortlist van locaties die hiervoor in beeld zijn.

Voorzitter. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat er meer betaalbare koopwoningen komen? Dat is een terechte vraag, die de heer De Groot en mevrouw Vedder aan mij stelden. Toen ik aantrad, was ik eigenlijk best wel verbaasd over het feit dat het altijd over huur ging. Als je kijkt naar de behoefteonderzoeken van ABF -- dat is de goede; ik gooi af en toe wat afkortingen door elkaar -- zie je dat er veel meer mensen op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning dan naar een betaalbare huurwoning. Waar ik vandaan kom, is dat een "duh". Maar blijkbaar is dat niet altijd een vanzelfsprekend onderwerp van discussie geweest.

Het doel, zoals dat ook is neergelegd in de Wet regie en in het hoofdlijnenakkoord, is dat twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar moeten zijn voor de lagere- en middeninkomens. Dat gaat ook over koopwoningen. De wettelijke verankering zit dus in die Wet regie, met een bovengrens voor betaalbare koopwoningen. Die bovengrens is inmiddels €405.000. Dat is een smak geld die heel veel mensen zich helemaal niet kunnen veroorloven. Daarom ben ik ook zo blij met uw steun voor het

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, die dit voor mensen meer binnen bereik maakt.

De gewenste samenstelling van huur- en koopwoningen in het middensegment moet lokaal bepaald worden. Dit hangt ook ontzettend af van wat er nodig en mogelijk is in de desbetreffende regio. Gemeenten kunnen sturen op de bouw en de instandhouding van betaalbare koopwoningen via het omgevingsplan en via privaatrechtelijke overeenkomsten, waarvan ook non-speculatiebedingen onderdeel moeten uitmaken. Je wil gewoon niet in de situatie komen dat iemand ingeloot wordt en zijn gesubsidieerde woning meteen weer met flinke winst verkoopt. Dat is de bedoeling niet.

Voorzitter. Wat ga ik doen aan lange vergunningsprocedures? Ook hierover hebben we het vorige week echt uitgebreid met elkaar gehad. Daar wil ik het dus voor nu bij laten.

Met het programma STOER ben ik echt bezig met sneller, meer en goedkoper bouwen. Ik heb een peek review gehad van waar die commissie mee bezig is, en ik krijg daar ongelooflijk veel energie van. Heerlijk. Wij doen hier natuurlijk bijna niets anders dan nieuwe regels bedenken, maar regels schrappen is eigenlijk minstens zo leuk. Daar heb ik straks uiteraard wel uw steun bij nodig, maar volgens mij komt dat wel goed.

Over parallel plannen heb ik zonet al het een en ander gezegd. Opschaling daarvan gebeurt middels standaardisatie, kennisdeling en beleidsmatige en organisatorische inbedding. Ik organiseer de komende maanden kennissessies, ook met de VNG, om medewerkers die actief zijn op te leiden in deze methode. Dus ja, ik ga het afdwingen via een subsidieregeling, maar ik wil ze natuurlijk ook helpen om het voor elkaar te krijgen.

Voorzitter. Over de nieuwe buitenstedelijke doorbraaklocaties heb ik het volgens mij ook al gehad ... Nee, dit gaat over de motie van de heer De Groot voor nieuwe buitenstedelijke doorbraaklocaties na 2030. Ik heb die motie ontraden, en toch trekken de heer De Groot en ik aan dezelfde kant van het touw. Wat mij betreft moet de focus liggen op het realiseren van de huidige afspraken, waarvan al een groot deel buitenstedelijk is. Er lopen een aantal trajecten die raken aan de motie. Deze zijn het opstarten van een doorbraakaanpak, waarover ik net al wat gezegd heb, en het aanwijzen van enkele potentiële nieuwe grootschalige woningbouwlocaties in de Nota Ruimte. Het is een illusie om te denken dat we het binnenstedelijk voor elkaar gaan krijgen als we toegroeien naar 20 miljoen mensen. En dan hebben we al echt ons best gedaan voor het beperken van migratie. Ook zijn we de woondeals nog aan het actualiseren en doorontwikkelen. Wat is er nodig voor na 2030? Daar moet ook over nagedacht worden door gemeentes. Dat voelt af en toe een beetje als "laten we vooral wat we nú al in de pijplijn hebben, zo snel als mogelijk realiseren", maar regeren is vooruitzien, dus ook na 2030 moeten er locaties zijn. De straatjes en wijkjes erbij zijn ook buitenstedelijk.

Voorzitter, tot slot. De heer Vijlbrief vroeg naar de investeringen in het openbaar vervoer. Hij heeft helemaal gelijk. Als jij grootschalig wilt gaan bouwen, moet je ook nadenken over hoe je die locaties ontsluit. Deels zit dat geld al in de 7,5 miljard van het vorige kabinet. Daarnaast heb ik, samen met de collega van IenW, nog 2,5 miljard gekregen. Wij zijn daar nu mee bezig. Ik verwacht dat heel snel. Volgens mij gaan we aanstaande maandag in de ministerraad proberen vast te stellen langs welke lijnen wij die 2,5 miljard willen gaan besteden.

Is dat genoeg, vroeg de heer Vijlbrief. Nee, dat is niet genoeg. Zeker als je grootschalige woningbouwlocaties wilt gaan realiseren, heb je gewoon veel meer geld nodig. Daartoe heeft het kabinet eind december, in de laatste ministerraad, een onderzoeksopdracht vastgesteld voor een ontwikkelingsstrategie grootschalige infrastructuur. Dat heb ik vorige week ook al gezegd. Wat heb je daarvoor nodig? Hoeveel geld heb je daarvoor nodig en hoe ga je dat uiteindelijk financieren? Daar proberen wij richting de Nota Ruimte duidelijkheid over te geven.

De **voorzitter**:

Ik inventariseer even. Ik zie de heer Vijlbrief en ik zie de heer Peter de Groot. Eerst is het woord aan de heer Vijlbrief.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Dank aan de minister voor het antwoord. Het is natuurlijk begrijpelijk wat ik nu ga vragen. Mijn vraag kwam voort uit het feit dat ik weet dat bijvoorbeeld de ontsluiting van Rijnenburg -- zo heet het, dacht ik -- bij Utrecht, heel veel geld kost, als je dat op een nette manier wilt doen. En dat weet de minister ook, dat soort voorbeelden. Ik vroeg mij dit af. Zij zegt dat ze dat richting de Nota Ruimte gaat doen, maar dan zitten we volgens mij verder in het jaar. Ik denk dat het fijn is om wat eerder van de minister te horen over wat zij net vertelde over dat onderzoek. Dat wist ik eigenlijk niet en het verheugt me dat zij dat aan het doen is, maar wanneer kunnen wij daarover horen?

Minister **Keijzer**:

Dat is dan toch jammer. Ik heb dat afgelopen woensdag verteld, en dan zit de heer Vijlbrief gewoon niet naar mij te luisteren; dat is toch ongelofelijk eigenlijk! Maar het is u vergeven, zeg ik richting de heer Vijlbrief. Het is de bedoeling dat we die Nota Ruimte, het ontwerp ervan, toch echt nog voor de zomer de wereld in sturen. Dan wil ik ook die duidelijkheid verschaffen over het uitzoekwerk dat we met elkaar gedaan hebben. Dus daar gaan we de Kamer over informeren.

De **voorzitter**:

Ik zie de heer Vijlbrief knikken. Dan het woord aan de heer De Groot.

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

Dank aan de minister voor de beantwoording over die buitenstedelijke locaties na 2030. Natuurlijk goed om te horen dat we aan dezelfde kant van het touw trekken, laat ik daarmee beginnen. We praten ook weleens over locaties en dan is dat oude wijn in nieuwe zakken. Over Rijnenburg en zo praten we al vijf jaar in de Kamer. Dat is precies de reden waarom ikzelf kwam met een aantal suggesties om daarbij mee te nemen: Amersfoort-Noord, Nijkerk-Zuid, maar ook Amsterdam-Noord boven de A10, dat ik heb genoemd in dat debat. Ik zou heel graag willen dat bij de uitvoering van die motie echt wordt gekeken naar nieuwe locaties. U komt voor de zomer met de Nota Ruimte, met die locaties. Mijn motie riep ook op om voor de zomer met een nieuwe lijst potentiële buitenstedelijke doorbraaklocaties te komen. Ik ga ervanuit dat die motie gewoon uitgevoerd wordt conform die verzoeken.

Minister **Keijzer**:

Aan de ene kant heb ik de actualisatie van de woondeals, waarover de Kamer uiteraard geïnformeerd wordt. Aan de andere kant hebben we de Nota Ruimte, waarover de Kamer uiteraard geïnformeerd wordt. En richting de zomer wil ik komen met een actualisatie van de uitwerking van de afspraken bij de Woontop, waar ook locaties in zitten. Dus bij elkaar gaat de Kamer gewoon geïnformeerd worden. Deze minister ziet gewoon de opgave die er ligt. Mevrouw De Vos had het in haar termijn over de groei van de Nederlandse bevolking. Er ligt een rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen met daarin een drietal scenario's, waarmee we, als we gaan ingrijpen, de groei van de Nederlandse bevolking weten te beperken tot 20 miljoen. Het is dan een illusie om te denken dat je die hoeveelheid mensen kunt huisvesten binnen de grenzen van de bebouwde kom zoals die er nu liggen. Dat is gewoon een illusie. Je zult buiten de bebouwde kom moeten gaan bouwen, en daar moeten locaties voor worden aangewezen.

Ik was afgelopen week in Hardenberg. Ik vond het mooi om te zien dat het gemeentebestuur daar, dus ook in kleine dorpen maar ook dáár, mondjesmaat gewoon woningen toevoegt; soms in het dorp, soms daarbuiten. En dat is op zichzelf natuurlijk ook helemaal niet erg. De gedachte dat het altijd fout is om buiten de bebouwde kom te bouwen ... Ik zie dat niet, ik snap het niet. Als je kijkt naar de Nederlandse bevolking, naar mensen die zoals ik gewoon geboren en opgegroeid zijn op een stuk weiland

waar mijn opa nog op geboerd heeft ... Dat is iets wat van alle tijden is. En ja, je moet zuinig omgaan met je grond, dus waar je binnenstedelijk kunt verdichten, wat betekent de hoogte in, moet je dat ook doen. Dat gebeurt ook, daar zit 70% van de opgave in. Maar buitenstedelijk zal je ook moeten gaan bouwen.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. We hebben nog twee blokjes over. Ik wil even wijzen op de tijd. Het is inmiddels 17.00 uur. We hebben nog een halfuur. Ik zou de Kamer graag een tweede termijn gunnen, dus laten we de antwoorden allemaal kort en krachtig houden. De vragen waren al kort, dus dat ging goed. De heer De Groot heeft nog een interruptie.

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

Ik ben het helemaal eens met het betoog van de minister, maar ik wil ook boter bij de vis. Ik vind dat we niet alleen maar naar herijkingen moeten kijken. Dat hoor ik de minister ook niet zeggen, hoor. De minister zegt ook heel nadrukkelijk: ik kom in de Nota Ruimte echt met locaties. Ik vind dat we concreet moeten worden. Nu is niet het moment. Dat moment zal dan voor de zomer zijn, wanneer we dat met elkaar bespreken. Een beetje ambitie voor na 2030, want voor we op die buitenstedelijke locaties gebouwd hebben, zijn we heel wat jaren verder. Ik vind gewoon dat we moeten zeggen: pak Amsterdam-Noord boven de A10 mee, pak Amersfoort-Noord. Ik ben heel erg van: waar gaan we dat dan doen? Dan kan Nederland zich er ook alvast een beetje op voorbereiden. Ik vind dat we dat soort uitspraken gewoon met elkaar moeten doen, dat we die ruimte nodig hebben om door te kunnen bouwen.

De **voorzitter**:

Ik hoorde niet echt een vraag, maar meer een verzoek.

Minister **Keijzer**:

Het is en-en-en. Ik moest even wat eten, want anders ga ik van mijn graatje. Excuus daarvoor. Het is echt en-en-en. Om speculatie niet in de hand te werken moet je geen locaties noemen die nu nog niet ter discussie staan en die nooit eerder onderwerp van gesprek zijn geweest. Daarbij moeten we ons ook realiseren dat er geen stukje grond is in Nederland dat niet al een keer van hand tot hand gegaan is. Als het gaat om doorbraaklocaties, dat zijn locaties waar gedoe over is. Daar wordt nu over gesproken en een broedende kip moet je niet storen. Dat is waarom ik daar voorzichtig mee ben. Dat is de

voorzichtigheid die u bij mij beluistert. Maar we trekken echt allemaal -- dus niet alleen de heer De Groot en ik, maar allemaal -- aan hetzelfde touw, namelijk locaties, bouwen en een beetje snel.

De **voorzitter**:

Helder. Dan wil ik nu graag door naar het volgende blokje en dat is stikstof.

Minister **Keijzer**:

Ja, dan heb ik stikstof. Wat is het toch jammer dat we blijkbaar nog steeds in een discussie zitten waarin we boeren tegenover bouwen zetten. Ik vind het echt eeuwig zonde. Als je kijkt naar wat er aan de hand is in de wereld, moeten wij zuinig zijn op onze agrarische sector. Dat zijn degenen die ons voeden. En denken dat we zonder kunnen omdat het buitenland het wel voor ons kan oppakken -- ik heb bijvoeglijke naamwoorden in mijn hoofd, maar die ga ik niet gebruiken -- vind ik gewoon onverstandig. We moeten dus gaan kijken of er oplossingen te bedenken zijn om dit vlot te trekken met elkaar.

Met de beste bedoelingen zijn er keuzes gemaakt in het verleden waardoor we nu in de situatie zitten waarin we zitten. Ik ben zeer, zeer gemotiveerd om dit vlot te trekken, samen met mijn collega's in het kabinet. Dat is niet alleen de minister van LNV, maar ook de minister van IenW, de minister van Defensie en ikzelf als het gaat over woningbouw. Ik kan daar nog veel en veel meer over zeggen. U kent de Kamerbrief waarin staat langs welke sporen wij dit doen. Die zijn ook alle vier even belangrijk, namelijk kijken naar het wettelijk systeem, kijken welke maatregelen er nodig zijn om de emissies naar beneden te brengen, kijken wat er nodig is in spoor 3 ten aanzien van de terugwerkende kracht die voortvloeit uit de uitspraak van Raad van State en kijken wat er eventueel nog te doen is in het Europese spoor. Dat alles bij elkaar om Nederland uit deze vreselijke situatie te krijgen. Hier is niemand bij gebaat; naar mijn overtuiging ook de natuur niet, die ook belangrijk is voor ons allemaal. Want als je ergens woont, wil je ook een mooi natuurgebied in kunnen.

De **voorzitter**:

Volgens mij bent u klaar met het blokje. Ik heb al vier interrupties genoteerd. Ik begin even bij mevrouw Vedder. Daarna heb ik mevrouw Beckerman. Ik heb ook de heer De Hoop en de heer Vijlbrief genoteerd. Mis ik dan iemand? Ja, de heer Grinwis. Dan wil ik beginnen bij mevrouw Vedder.

Mevrouw **Vedder** (CDA):

De minister begon het stikstofblokje er net mee dat het zo jammer was dat er weer boeren tegenover huizen worden gezet, maar dat is volgens mij nou net niet gebeurd in deze commissie. Daar was ik eerlijk gezegd heel erg blij mee. Of ik moet een stukje gemist hebben. Dat kan natuurlijk, want ik zat net bij het debat over Groningen. Als boerin wil ik in ieder geval zeggen dat de oproep van mijn kant, en ik vermoed ook van de kant van de heer Grinwis, die een enorme binding heeft met de landbouw, juist is dat boeren net zo hard zitten te springen om een oplossing uit dit stikstofdrama als iedereen die graag een dak boven zijn hoofd wil hebben. Ik hoor nog niet heel duidelijk van de minister hoe zij zich in de uitgebreide commissie-Schoof neerzet om tot een oplossing te komen. Dat is namelijk wel nodig.

Minister **Keijzer**:

Met alles wat in mij zit. Nederland zit op slot. Allerlei dingen die belangrijk zijn, die wij belangrijk vinden met elkaar, zoals voedselzekerheid, woningbouw, defensie, industrie, economie en natuur, zitten op slot. Alles zit op slot. Ik noem twee voorbeelden. Het is inmiddels zelfs zo erg dat een boer die wil stoppen, geen sloopvergunning krijgt. Zo gestoord is het inmiddels. De renovatievergunning van het Binnenhof staat ter discussie vanwege intern salderen. Toen ik dat hoorde, ging bij mij het licht uit. Er verandert daar niks. We renoveren daar de tent. Het enige wat daar verandert, is dat er meer mensen naartoe komen doordat de bevolking groeit. Dat staat ter discussie. Dat zijn twee voorbeelden van de situatie waarin wij zitten.

Op zichzelf was iedereen die het stikstofdossier een beetje kent, niet verbaasd over het kaartje van Bouwend Nederland. Hoe dichterbij een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied bent, hoe groter het probleem is om los te trekken. Dat betekent tegelijkertijd dat hoe verder je van stikstofgevoelige natuur bent, hoe minder groot het probleem op het gebied van stikstof is. Alsof dat de enige drukfactor is, trouwens! Dat hebben we met elkaar zo georganiseerd, met goede bedoelingen, daar doe ik niks aan af. Met alles wat in mij zit, heb ik inmiddels doorgrond ... Nou ja, het zou arrogant zijn om het zo te zeggen, maar ik heb inmiddels in grote lijnen duidelijk waardoor wij in deze situatie gekomen zijn. Met de collega's in het kabinet gaan wij nu dus kijken hoe wij hieruit kunnen komen.

Ten aanzien van de woningbouw gaat de aanpassing van de rekenkundige ondergrens helpen. Dat is eerder in een motie van de heer Holman door de Kamer uitgesproken. Ik meen dat dat ook een motie van mevrouw Vedder was, maar dat weet ik niet meer zeker. O nee, dat was de motie-Holman/Hertzberger. Volgens mij is die bijna unaniem aangenomen. Het is dus echt te hopen dat de Raad van State daar snel mee komt, want dat gaat een heleboel zaken vlot trekken.

Voorzitter. Een aantal woordvoerders hadden het over geitenpaadjes. Nee, dat station is gepasseerd. We zullen fundamenteel moeten bekijken, dat zijn

we ook aan het doen, hoe we hier gekomen zijn, en nog veel belangrijker, hoe wij hier weer uit gaan komen, samen met al de sectoren die belangrijk zijn in Nederland. Mijn motivatie zit op twee dingen: wat hebben we elkaar aangedaan en hoe kunnen we Nederland zo snel als mogelijk van het stikstofslot halen, zodat die woningen weer gebouwd kunnen gaan worden en de wegen om die te ontsluiten weer neergelegd kunnen gaan worden?

De **voorzitter**:

Helder. Ik kijk even naar de klok. Het is inmiddels 17.08 uur. We hebben nog vier interrupties. Die wil ik ook graag toestaan, maar we moeten echt korter zijn. Dat geldt zowel voor de vragen als voor de antwoorden. Dan gaan we nu naar mevrouw Beckerman. Mevrouw Beckerman?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Excuus, ik probeerde te horen wat de heren naast mij zeiden. Ik zie een hele bevlogen minister, die het wil oplossen. En toch heb ik het gevoel dat dit het antwoord is van zevenenhalve week geleden, op het stukje over de rekenkundige ondergrens na. Daarover hebben wij als landbouwoordvoerders een debat hebben gehad. We weten ook dat dit alleen maar kan als er een heel groot pakket naast ligt. Kan de minister nu al meer zeggen? Want het zijn gewoon 244.000 woningen die op slot zitten en niet kunnen worden gebouwd. Kan de minister nu al meer zeggen? Zo niet, wanneer dan wel? Is het maandag of is het ... Nou, dat is de vraag.

Minister **Keijzer**:

Ik heb net antwoord gegeven. Er kan ook een hele hoop wel. Dat heb ik net ook gezegd. Voor de rest is dit geen stikstofdebat en is het ook niet aan mij om een stand van zaken te geven ten aanzien van waar de ministeriële commissie aan werkt. Ik kan daar op dit moment dus gewoon niet op ingaan. U zult daar echt nog even geduld voor moeten hebben, of premier Schoof of mevrouw Wiersma, de minister van LVVN, op moeten bevragen. U heeft aan mij gevraagd hoe ik in dit dossier zit. Daar ben ik duidelijk over geweest. Ten aanzien van de woningbouw heb ik ook richtingen aangegeven waar de oplossing op de korte termijn kan liggen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar zeggen dat dit geen stikstofdebat is, is natuurlijk zeer problematisch. Dit debat heet namelijk letterlijk Woningbouwopgave. 244.000 woningen kunnen nu niet worden gebouwd. Dus hoe we het ook wenden of keren, helaas is dit wel een stikstofdebat. Ik probeer het toch nog één keer, want de

minister zegt nu: u moet wachten op de commissie. Komt dat maandag? Er is tegen de Kamer gezegd: binnen acht weken. Die termijn loopt maandag af. We weten dat er maandag een ministerraad is. Komt dat maandag of is daar echt niks over te zeggen?

Minister **Keijzer**:

Ik heb erover gezegd wat ik erover gezegd heb. Het is niet aan mij om daar nu mededelingen over te doen. Daarvoor zult u echt het debat aan moeten gaan met en een verzoek moeten doen aan de minister van LNV of de minister-president. Zij zijn degenen in het kabinet die als eerste de Kamer hierover informeren.

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

Het moet mij toch wel van het hart dat het mij een beetje stoort dat de minister hier een tegenstelling agendeerde terwijl die niet uit de commissie kwam. Er zijn een aantal vragen gesteld over wat voor keuzes je maakt binnen de schaarse stikstofruimte. Mijn fractie vroeg: zet je wonen dan op één? Daar heb ik vier, vijf vragen over gesteld en geen antwoord op gekregen. Ik denk ook niet dat het toeval is dat stikstof het laatste blokje is. Ik denk namelijk dat de minister het hier gewoon niet over wil hebben en deze keuzes niet wil maken. Ik verwacht van deze minister dat zij in de gesprekken met de minister-president en de minister van Landbouw wonen op één zet. Op de deelvragen die ik gesteld heb, krijg ik geen antwoord, maar ik mag toch hopen dat de minister begrijpt dat dit zo'n belangrijk onderdeel is, ook van dit woningbouwopgavepakket, omdat het over zo veel woningen gaat en omdat we in die schaarse stikstofruimte zitten.

Minister **Keijzer**:

Ik had het net in algemene termen over het tegenover elkaar zetten van sectoren, maar het was precies de heer De Hoop die aan mij vroeg om duidelijkheid te verschaffen over vliegtuigen versus huizen of koeien versus huizen. Daar heb ik over gezegd wat ik daarover gezegd heb: ik vind dat jammer. Ik betreur dat gewoon. Dat staat nog los van het feit dat wonen niet een op zichzelf staande activiteit is. Mensen werken, hebben banen nodig. Mensen willen op vakantie. Mensen gaan soms in vliegtuigen op vakantie. Mensen willen eten. Het zijn allemaal functies die in dit land een plek hebben, een plek nodig hebben en wat mij betreft ook een plek verdienen.

Ik ben verantwoordelijk voor woningbouw. Ik ben samen met mijn collega van IenW verantwoordelijk voor het zorgen dat er geld is om wegen neer te kunnen leggen en de ruimtelijke procedures voor die wegen te draaien. Dat is mijn verantwoordelijkheid. Die draag ik. Ik ben heel veel uren in de week

bezig om dat voor elkaar te krijgen. Maar ik kijk er wel integraal naar, holistisch zo u wil. Ik kijk er niet naar in de zin van: we stapelen een zootje stenen op, daar mag iemand dan in wonen, twee derde betaalbaar, en vervolgens is het klaar. Nee, al die andere functies hebben ook een plek in Nederland nodig. Dat is mijn verantwoordelijkheid in het kader van ruimtelijke ordening. Daar hebben we vorige week met elkaar over gesproken. Dat is wat we met elkaar te doen hebben. Dat is ook waar u mij op aan kunt spreken. Maar het is niet aan mij om hier mededelingen te doen over de ministeriële commissie. Hoe betrokken ik daar ook bij ben, daarvoor ligt de verantwoordelijkheid bij de collega's die ik net al twee of drie keer genoemd heb.

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

Voorzitter, een persoonlijk feit.

De **voorzitter**:

Dit is geen persoonlijk feit. We hadden het er net al even over. Dit is niet de definitie van een persoonlijk feit. Ik geef het woord aan de heer Vijlbrief.

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

Dan een punt van orde, voorzitter. De minister laat de context erbuiten en ik vind dat zij daarmee op geen enkele manier recht doet aan de bijdrage die ik heb geleverd, omdat het over de schaarse stikstofruimte gaat. Als zij dat niet zegt, vind ik dat geen recht doen aan mijn bijdrage.

De **voorzitter**:

Ik ga u even interrumpen. U heeft een tegenstelling neergelegd in uw bijdrage. Dat is op een bepaalde manier geïnterpreteerd, daar is een reactie op gegeven. Ik wil graag verdergaan met het debat.

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

Dan doe ik het in tweede termijn, maar dit doet geen enkel recht aan mijn bijdrage.

De **voorzitter**:

Dat kan in de tweede termijn. Ik wil nu graag het woord geven aan de heer Vijlbrief, die een interruptie heeft.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik ga het maar doen in de vorm van een constatering en niet van een vraag, want de minister gaat geen antwoord geven -- dat is duidelijk geworden -- op de vraag die wij terecht hebben. Ik vind dat gewoon een terechte vraag. Er verschijnt een artikel en in dat artikel staat: de stikstofproblematiek veroorzaakt echt een enorme deuk in het aantal woningen dat je kunt bouwen. Het kabinet, waarvan de minister vicepremier is, heeft acht weken geleden beloofd dat het met een stikstofstuk zou komen en wij stellen de volstrekt normale vraag aan de minister van VRO wanneer dat stuk gaat komen, omdat dat van belang is voor de woningbouw. En dan geeft het geen pas om een denkbeeldige vijand hier te gaan zitten creëren. Geef gewoon antwoord op de vraag. Ik denk namelijk dat het antwoord is: het komt niet maandag.

Minister **Keijzer**:

Ik herhaal wat ik gezegd heb, voorzitter. Het is niet aan mij om dat met u te delen. U overvraagt mij nu gewoon. De minister van LVVN informeert de Kamer. Ik begrijp dat u volgende week of de week daarna een debat gepland hebt. Het is gewoon niet aan mij om uw Kamer daarover te informeren. Ik kan het niet mooier maken. Maar dat de betrokkenheid er is, daar is geen twijfel over mogelijk.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan heeft de heer Grinwis nog een interruptie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, want met veel tromgeroffel en fanfaremuziek is op 24 januari 2025 de Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel ingesteld, met daarbij de mededeling van de minister-president: binnen twee maanden willen wij met een pakket maatregelen komen om langs vier sporen met oplossingen te komen om Nederland weer onder andere van het stikstofslot te krijgen qua vergunningverlening. Jarenlang was stikstof het kleinste probleem voor de woningbouw. Grotere problemen waren personeelstekort, prijsstijgingen, te weinig vergunningen, te weinig locaties, te weinig personeel, de decibelcratie, maar nu is stikstof een heel groot probleem. Ik ben zo bang -- ik denk dat dat de vrees is bij veel van mijn collega's die een interruptie hebben gepleegd -- dat de MCEN geen commissie is die met oplossingen

komt, maar dat het een beetje een kletsclub is waarin geen keuzes worden gemaakt. Mijn dringende oproep aan de minister is om op de kortst mogelijke termijn -- het liefst volgende week, in aanloop naar het stikstofdebat op 2 april -- als kabinet, natuurlijk onder verantwoordelijkheid van haar collega Wiersma, een brief naar de Kamer te sturen over welke maatregelen op tafel liggen en waaraan wordt gedacht om Nederland weer van het stikstofslot te krijgen. Want ik ben zo bang dat het alleen die rekenkundige ondergrens is. Als dat werkt, helpt dat 99% van de bouwprojecten. Eens. Maar doordat die ook op ammoniak ziet, ben ik zo bang dat het niet van de grond komt. Terwijl je als je het puur op NO_x zou doen nog best een casus zou kunnen neerleggen waarmee het juridisch uitkomt en waarmee je 99% van die woningen wel gaat bouwen.

De **voorzitter**:

De minister mag reageren.

Minister **Keijzer**:

Ja, daar zijn we met elkaar over bezig. Iedereen die mij ook maar een klein beetje kent, weet dat ik keuzes maak. En met mij het kabinet, want we zien allemaal wat hier aan de hand is. Dat hebben we geërfd en daar moeten we mee aan de bak, om Nederland van het slot te krijgen. Ik kan het nog een aantal keren herhalen, maar dit is wat het is.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik kijk even naar de heer Grinwis. Kort, graag.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja, ik zal het nu korter doen. Dat van net was een preek, dat weet ik ook wel. Oké. Tot nu toe val ik de heer Vijlbrief bij in zijn conclusie dat er maandag niks komt en dat keuzes worden doorgeschoven. Dat is natuurlijk een beetje een flauw woordgrapje. Dan is mijn oproep aan deze minister: laat dan zien, het liefst komende week, dat dit kabinet wel keuzes maakt. Ik ga echt niet hier verkondigen dat het heel eenvoudig is om Nederland van het stikstofslot te krijgen. Dat is juridisch buitengewoon ingewikkeld. Dat hebben we het onszelf gemaakt, maar het is ook ingewikkeld. Maar alsjeblieft, maak de keuzes. En als het daarvoor nodig is om die rekenkundige ondergrens ietsje kleiner te implementeren, doe dat.

De **voorzitter**:

Kijk, dat ging goed. De heer Grinwis zat weer op de preekstoel.

Minister **Keijzer**:

Dit voelt voor mij trouwens ook als ondersteuning om met die keuzes komen. Iedereen die hier een klein beetje in zit en geïnteresseerd is in dit dossier -- de heer Grinwis, mevrouw Vedder en de heer De Groot horen daarbij -- weet namelijk dat er gekozen moet gaan worden, maar ook dat het huidige juridische systeem dat buitengewoon ingewikkeld maakt.

U kent mij een beetje: ik benader dingen in eerste instantie ook juridisch. Zo werkt mijn hoofd. Daar ben ik voor opgeleid. Dat moeten we dus met elkaar doen. De rekenkundige ondergrens kan binnen het bestaande systeem verlichting geven. Daarom was ik blij dat mijn collega daarmee aan de bak kan. Het kan namelijk voor veel woningbouwlocaties een oplossing zijn. Er komen dus oplossingen, want het kan niet anders. Hoe kan het dat je overal in Europa natuurgebieden hebt die KDW's ondersteunen, maar dat wij in Nederland in deze situatie zitten? Dat heeft ook te maken met de keuzes die in het verleden zijn gemaakt. Daar doe ik niks aan af. Dat is in die tijd met de beste bedoelingen gebeurd, maar wij zitten nu met de gebakken peren. En dat gaan wij met elkaar aanpakken. We moeten.

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar de klok. We hebben nog één blokje, overig. Heeft de heer Mooiman nog een interruptie? Nee? Heel goed. We gaan met het blokje overig beginnen. We hebben nog acht minuten.

Minister **Keijzer**:

Als de brandweer! De instructieregel recreatiewoningen. Het streven is om deze begin Q2 in consultatie te brengen. Ik heb al een aantal keren gezegd wat ik daarover te zeggen heb. We moeten rekening houden met revitalisering, transformatie, de veiligheid van het wonen aldaar, risico's van ondermijnende criminaliteit en milieuonderwerpen zoals externe veiligheid.

Mevrouw Welzijn vroeg: kan de minister het mogelijk maken om een vergunning onder de Huisvestingswet 2014 te weigeren als niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de Wet Bibob? Dit is reeds mogelijk op grond van artikel 15, vijfde lid van de Huisvestingswet.

Dan kom ik bij hypotheekfraude: hoe kunnen gemeenten geholpen worden bij misbruik van huurwoningen die gekocht worden door criminelen door middel van hypotheekfraude? Het Financieel Expertise Centrum heeft naar

aanleiding van de aandacht voor dit fenomeen een project hierop voorzien. Dit wordt met een aantal partners uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek vormen een belangrijke basis voor de in de motie verzochte verkenning, die door de minister van JenV wordt uitgevoerd.

Voorzitter. Heb ik zicht op de eerste effecten van de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap? Ik heb tijdens het vragenuurtje het een en ander over de Wet goed verhuurderschap gezegd. We hebben al meerdere keren het een en ander met elkaar gedeeld over de Wet betaalbare huur. Eind maart, begin april kom ik met een oordeel over de eerste effecten. De Wet vaste huurcontracten is nog geen jaar geleden in werking getreden. Ik maak me wel zorgen over de inflexibiliteit van die wet. Daarom heb ik al aangekondigd dat ik op een aantal onderwerpen met wijzigingsvoorstellen kom, waaronder hospitaoverhuur.

Voorzitter. De NSC-fractie vraagt: zijn er wetten die geheel of gedeeltelijk overbodig zijn? Dat hangt af van wie je het vraagt. De een is een grotere fan van de ene wet dan de ander, en vice versa. Veel van de wet- en regelgeving is de laatste jaren in werking getreden. Ik zie dat de Wet opkoopbescherming in zijn huidige vorm wellicht niet meer nodig is, mede omdat de Wet betaalbare huur nu de aanvangshuur regelt. Dat is dus een voordeel daarvan. De Wet vaste huurcontracten is ooit geboren onder het gesternte van het opzeggen van tijdelijke huurcontracten en woningen voor een veel hogere prijs verhuren. Je kunt je ook afvragen of het nog wel op deze manier moet.

Kan de minister inventariseren hoeveel gemeentes in de huisvestingsverordening hebben opgenomen dat mensen met een lokale binding voorrang hebben? De laatste cijfers zijn uit 2020. Toen waren er 102 gemeentes die dat hadden gedaan. Sinds 1 januari vorig jaar zijn de mogelijkheden om voorrang te verlenen op basis van lokale binding uitgebreid naar maximaal 50%. Mijn verwachting is dat dit door veel gemeentes als interessant wordt gezien. Ik laat de cijfers uit 2020 actualiseren en ik hoop u in Q3 van dit jaar te kunnen informeren.

Voorzitter. De wetgeving op de hospita.

De **voorzitter**:

Ik wil even vragen hoeveel u er nog heeft. We hebben namelijk nog twee minuten.

Minister **Keijzer**:

Een stuk of zes vragen, als ik het zo bekijk.

De **voorzitter**:

De heer Mooiman ... Ja, we willen allemaal weg om 17.30 uur; iedereen heeft een afspraak. Heeft u de vraag van de heer Mooiman al beantwoord?

Minister **Keijzer**:

Wat was zijn vraag? Verbod op voorrang?

De **voorzitter**:

Ja, verbod op voorrang, denk ik. Het waren twee vragen.

Minister **Keijzer**:

Daar is de internetconsultatie van afgerond. Er zijn positieve en negatieve reacties. Die ben ik allemaal tot mij aan het nemen. Met de collega die gaat over de inburgering ben ik goed aan het kijken wat het betekent voor de inburgering als mensen niet meer met voorrang in een gemeente komen. Ik ben van plan om dit allemaal te verwerken en dan zo snel mogelijk via de ministerraad naar de Raad van State te sturen. Daarbij moet ik natuurlijk wel ingaan op alle aspecten die in de internetconsultatie tot mij gekomen zijn. Maar dank voor de steun, zeg ik richting de heer Mooiman.

De **voorzitter**:

U wou hier een vraag over stellen. Dat sta ik even snel toe, omdat u om 17.30 uur weg moet. Ik wil de vergadering ook om 17.30 uur sluiten, dus kort.

De heer **Mooiman** (PVV):

Zeker, voorzitter. Ik heb daar twee korte vragen over. Eén. Wanneer gaat dit nou precies naar de Raad van State? Ik zou daarvoor toch een tijdsindicatie van de minister willen. Twee. Ik heb ook nog een vraag gesteld over weigergemeentes, dus gemeentes die nu al zeggen dat zij weigeren de wet te gaan uitvoeren. Hoe gaat u daartegen optreden?

Minister **Keijzer**:

De wet geldt voor iedereen, dus ook voor gemeentes. Op het moment dat dit een wet is, hebben gemeentes zich daar ook aan te houden. In de reacties die ik gekregen heb -- dat heeft u ook allemaal in de krant kunnen lezen -- vragen heel veel gemeentes zich af hoe ze mensen moeten huisvesten als het niet meer met voorrang in een sociale huurwoning kan. Daar zijn

verschillende opties voor. Die zal ik ook meenemen in het voorstel. Ik verwacht dat in een week of zes te kunnen verwerken. Dan moet ik nog naar de ministerraad om toestemming te vragen om het stuk naar de Raad van State te sturen.

De **voorzitter**:

Er werd ook om een datum gevraagd.

Minister **Keijzer**:

Dat is lastig, want ik moet het allemaal verwerken. Ik moet daarover in gesprek met mijn collega die over inburgering gaat, mevrouw Coenradie. Ik vind dat dus gewoon lastig. Het zou met een maand of twee kunnen, maar ik zeg dit met een gigantisch voorbehoud, want ik ga hier niet in mijn eentje over.

De **voorzitter**:

Helder. We hebben nog twee minuten.

Minister **Keijzer**:

Ja, voorzitter, u mag het zeggen.

De **voorzitter**:

Het gaat goed met uw snelheid, hoor.

Minister **Keijzer**:

Er werd gevraagd of ik de ozb wil maximeren. In het overhedenoverleg van 17 maart jongstleden hebben wij het gesprek gevoerd over de balans tussen ambities, taken, middelen en uitvoeringskrachten. Over de uitkomst van dit gesprek zal uw Kamer volgende week worden geïnformeerd. Volgens mij is er nog niet gesproken over de maximering van de ozb.

Over de vpb heb ik al het een en ander gezegd. Dat ga ik hier niet herhalen.

Dan wat betreft de coöperaties. We hebben uitvraag gedaan voor een fondsuitvoerder. De voorstellen van de partijen beoordeel ik de komende maanden. Ik zal uw Kamer voor de zomer informeren, zeg ik richting

mevrouw Beckerman. Dan is de verwachting dat er in 2026 een fonds operationeel is.

Voorzitter. De heer Flach vroeg mij nog naar zijn motie over de zienswijze en hoe je daarmee om zou moeten gaan. Hij vindt dat als je geen zienswijze hebt ingediend, je niet in beroep mag. Ik heb de vorige keer al gezegd dat het ingewikkeld is, omdat we het Verdrag van Aarhus hebben ondertekend. Als het bij bezwaar of beroep gaat om belangen die vallen onder het Verdrag van Aarhus, mag je mensen niet uitsluiten van bezwaar en beroep. Je zou het verdrag op kunnen zeggen, maar ik weet niet of dat de bedoeling is van de heer Flach. Tot dat moment zijn wij bezig om te bekijken hoe wij dat moeten vormgeven in het procesrecht. Dat is buitengewoon ingewikkeld, zoals ik de vorige keer al aangaf. Het is zo ingewikkeld dat ik bang ben dat gemeenteambtenaren uiteindelijk iedereen gewoon maar toegang geven tot bezwaar.

Voorzitter. Over hospitaverhuur heb ik ook al eerder iets gezegd. Daar is de planning van bekend.

Tot slot een vraag van mevrouw De Vos. Daar heb ik trouwens bij een andere interruptie al het een en ander over gezegd. Ik heb namelijk verwezen naar het rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen.

De **voorzitter**:

Heel veel dank. Ik kijk even rond om te zien of er interrupties zijn. Ik zag eerst mevrouw De Vos. Ik zie ook de heer Flach voor een interruptie. Dan ben ik compleet, volgens mij.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Dit was wel een heel beknopt antwoord op mijn vraag. Het klopt dat de minister heeft gerefereerd aan dat rapport, maar ik zou wel graag willen horen hoe zij daarnaar kijkt en wat haar langetermijnvisie is voor de komende jaren. Er blijven meer mensen bij komen. Dat is de enige reden waarom woningen bijgebouwd zullen moeten worden. Hoe ziet de minister dat precies?

Minister **Keijzer**:

Volgens de Primos-prognose van ABF hebben we de komende vijftien jaar 1,3 miljoen woningen nodig. Ik heb het op een bierviltje proberen uit te rekenen. Als wij toe groeien naar 20 miljoen mensen, komen er zo'n 300.000 woningen bij. 45% van die woningen is nodig om de bevolkingsgroei op te vangen. Die groei komt vrijwel geheel voort uit een positief migratiesaldo. Deze woningen zijn nodig voor arbeidsmigranten, asielmigranten, studiemigranten,

gezinsmigranten en terugkerende Nederlanders. De overige woningen zijn nodig omdat er steeds meer mensen alleen wonen. Die zijn nodig om de afname van het aantal personen per huishouden op te vangen. Het daalt van gemiddeld 2,23 personen in 2009 naar 2,11 personen in 2024, tot 2,03 personen -- ik denk dat het dan gaat om een voet -- in 2039. Ze zijn ook nodig om sloop te compenseren. Je hebt dus ook voor andere taken woningen nodig. In die prognose is geen rekening gehouden met alle inzet van mijn collega Faber om de migratie naar beneden bij te stellen. Nul migranten zou ik mevrouw De Vos niet aanraden, want wie gaat dan de woningen bouwen en de wegen neerleggen of komt straks, voor degene die in de gelukkige omstandigheid is om een horeca-etablisement te bezoeken, een drankje brengen? Want ook daar werken heel veel arbeidsmigranten.

De **voorzitter**:

Mevrouw De Vos heeft nog een interruptie

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Mijn vraag ging natuurlijk niet zozeer over de arbeidsmigranten, maar vooral over de asielzoekers die hiernaartoe komen. Dat is, denk ik, wel een wezenlijk verschil. De minister geeft aan dat het beleid van minister Faber niet is meegenomen in deze prognoses, maar dat is eigenlijk precies waar mijn vraag over ging. Kan zij daar dan iets over zeggen? De prognoses die zojuist zijn voorgelezen, ken ik namelijk.

Minister **Keijzer**:

Ze zijn niet meegenomen, dus wat wil mevrouw De Vos dan dat ik daarover zeg?

De **voorzitter**:

Dat is kort en krachtig.

Mevrouw **De Vos** (FVD):

Ik ben benieuwd naar wat de minister zelf denkt dat de prognoses zijn op dit gebied. Vindt zij het een goede ontwikkeling dat er woningen bijgebouwd moeten worden omdat er nog steeds heel veel mensen dit land binnenkomen, ondanks het strengste asielbeleid ooit van minister Faber? Is er een bepaald punt dat die twee stromen elkaar misschien zullen keren? Wanneer zal dat zijn?

Minister **Keijzer**:

Ik steun collega Faber zeer in haar inspanningen om iets te doen aan de instroom van migranten, vluchtelingen. Een groot gedeelte daarvan krijgt namelijk uiteindelijk een status. Die mensen moeten ook een dak boven hun hoofd hebben. Maar ik heb geen prognose als het gaat om wat precies de afname zal zijn. Ik hoop dat het haar gaat lukken en dat er in beide Kamers steun is voor de wetten die zij naar de Kamer heeft gestuurd. Volgens mij heeft ze die al gestuurd.

De **voorzitter**:

Volgens mij gaan we in herhaling vervallen met deze vraag, is dit het antwoord dat u krijgt en komt er geen ander antwoord. Ik doe dit even omwille van de tijd. Ik wil de heer Flach de gelegenheid geven voor een korte interruptie.

De heer **Flach** (SGP):

Twee korte feitelijke vragen. De minister zei dat ik zou vinden dat het goed is dat een zienswijze verplicht is, maar het is een meerderheid van de Kamer dit dat vindt. Ik reken er dus echt op dat de minister welwillend kijkt wat er wel mogelijk is. Dat het moeilijk is, was me al duidelijk geworden bij de appreciatie van de motie destijds. Ik reken dus op de minister, ook in dezen.

Ten tweede een vraag over het tijdstip. De instructieregel voor permanent wonen in recreatiewoningen was aangekondigd in Q1. Ik hoor nu begin Q2. Ik zou het iets preciezer willen horen, omdat mensen er al een beroep op kunnen doen zonder dat die er ligt. Dat vind ik een onwenselijke situatie.

Minister **Keijzer**:

Ik ben bezig met het uitwerken van die instructieregel en pas op het moment dat die er is, kan je er een beroep op doen. Ik vraag me dus af wat de heer Flach nu van mij verlangt.

En om het dan maar gelijk nog een keer te vertellen: wat ik allemaal in splendid isolation verzucht als ik geconfronteerd word met uitspraken die het alleen nog maar weer ingewikkelder maken in het procesrecht, dat al zo ingewikkeld is, houd ik maar bij mijzelf. Er wordt momenteel gewerkt aan het Varkens in Nood-arrest, met een wijziging naar onder meer de Awb en de Omgevingswet. Hoezeer ik ook houd van juristerij, toen ik het las, dacht ik bij mezelf: nou, gooi het maar in m'n pet. Ik ben benieuwd hoe dit uiteindelijk uit gaat pakken, maar je hebt er gewoon mee te maken. Op grond van het

Verdrag van Aarhus zijn er regels die gaan over toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden. Doordat onze Omgevingswet integraal vormgegeven is, zitten er bij omgevingsvergunningen ook milieuaangelegenheden en heb je dit dan gewoon te regelen. Simpeler wordt het er allemaal niet op. Dat is waarom ik een beetje bang ben dat dan maar de meest brede variant gekozen wordt, om te voorkomen dat je uiteindelijk bij de rechter strandt. Dat is een debat dat we nog met elkaar gaan voeren op het moment dat mijn collega, de minister van Justitie, dit wetsvoorstel naar de Kamer zal sturen. En dan is het uiteindelijk aan u om te beoordelen of het voldoet aan hetgeen u wenselijk acht.

De **voorzitter**:

Dank. Ik wil kijken of ik toch tot een afronding kan komen. Heeft u een zeer prangende vraag, meneer Flach?

De heer **Flach** (SGP):

Nou, een verduidelijking.

De **voorzitter**:

Een korte verduidelijking dan.

De heer **Flach** (SGP):

Ik wijs de minister op haar eigen brief van 19 december waarin staat dat ondanks dat die instructieregel er nog niet is, die al wel doorwerkt in de implementatie van het omgevingsplan. Ik lees het niet helemaal goed voor, maar daar wijs ik op. Vandaar dat ik vraag om zo snel mogelijk met die instructieregel te komen.

Minister **Keijzer**:

Dank, zeg ik richting de heer Flach. Nu snap ik waar zijn vraag vandaan komt. Buitengewoon gemotiveerd. Einde Q2 wil ik dit met uw Kamer delen en ik hoop echt -- dat heb ik ook al eerder gezegd -- dat gemeenten niet mensen uit hun vakantiewoningen zetten als ze door hun oogharen kijkend zien dat hier geen sprake is van een van de situaties die ik net opsomde waar de instructieregel niet voor gaat gelden, en om daar waar dat wel het geval is op een menselijke manier om te gaan met de mensen die daar wonen. Want de reden waarom uw Kamer in meerderheid hier moties over aangenomen heeft, zijn de schrijnende situaties. Want er zijn gewoon geen alternatieven.

De **voorzitter**:

Dank. Volgens mij is dit opgehelderd, dus dit is al ietsje beter. Ik kijk even naar mevrouw Welzijn. Die heeft nog een interruptie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja, de laatste. We hebben ook geen tijd meer. Ik ben blij met de duiding waar ook alweer stond dat het kon, de koppeling maken vanuit de Bibob met de Huisvestingswet. Dat scheelt. Dan hoef ik alleen nog maar aan de minister te vragen of zij in haar bestuurlijke gesprekken met de VNG misschien nog een keertje, desnoods in de nazit, op tafel kan leggen dat dit dus kan. Want als we bij 8.000 woningen met hypotheekfraude te maken hebben, zijn we misschien even vergeten dat het kan.

Minister **Keijzer**:

Ik vraag me af of dat aan mij is. Ik heb net -- ik ben even aan het zoeken waar dat precies was -- verteld dat de minister van Justitie hiermee bezig is. Ik probeer ook echt dit deel van de wetgeving, dat niet bij mij hoort, maar elders hoort, daar te laten waar het is.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van het kabinet. We hebben geen tijd meer voor een tweede termijn. Ik kijk wel even naar mijn linkerkant om te zien of de heer De Hoop misschien een tweeminutendebat wil aanvragen. En zo ja, dan hoor ik ook graag over welk onderwerp.

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

Ja, onder andere over leegstand en ik denk ook over bereikbaarheid.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank daarvoor. Dan wil ik bij dezen de toezeggingen op gaan noemen. Ik concludeer dat er een tweeminutendebat is aangevraagd is door het lid De Hoop van GroenLinks-PvdA.

- Met betrekking tot het biedlogboek informeert de minister de Kamer binnenkort over de implementatie van het verbeterplan.

Dat is een toezegging aan de heer Mooiman. Ik hoor graag nog wanneer dat komt.

Minister **Keijzer**:

Dat heb ik volgens mij net al gezegd, voorzitter. Einde Q1, dus heel snel.

De **voorzitter**:

Heel snel, einde Q1, noteren we. Ik heb nog een toezegging genoteerd.

- De minister informeert de Kamer voor de zomer over de uitwerking van het fonds wooncoöperaties, dat in 2026 operationeel zal zijn.

Dat is een toezegging aan mevrouw Beckerman. Ja? Dan zijn bij dezen beide akkoord. Heb ik een toezegging gemist? Ik kijk even snel naar u allen. Nee.

Dan wil ik jullie allen hartelijk danken voor deze vergadering. Ik wil de minister en haar ondersteunende staf bedanken voor de antwoorden. Ik wil de mensen op de tribune en de mensen thuis bedanken voor hun tijd. Ik wil de bode hartelijk danken voor de heerlijke thee en koffie en de Kamerleden voor de inspirerende inhoud en het debat dat we hier met elkaar hebben gevoerd. Dank u wel. Dan sluit ik hierbij de vergadering.

Sluiting 17.40 uur.