
3

Wonen en bouwen in Nederland

Wonen en bouwen in Nederland

Aan de orde is het **debat** over **wonen en bouwen in Nederland**.

De voorzitter:

Aan de orde is de eerste termijn van het debat conform artikel 51, eerste lid, van het Reglement van Orde van de Eerste Kamer, over wonen en bouwen in Nederland. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom in de Eerste Kamer. Ik geef het woord aan de heer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Ik zie dat ik tien minuten spreektijd heb staan, maar volgens mij waren het er vijftien.

De voorzitter:

Dan plak ik daar tien minuten aan vast.

De heer Kemperman (BBB):

Ik zie dat de tijd nu oploopt. Ik wacht nog even. Hij blijft op vijftien staan. Dan ga ik nu snel beginnen.

Dank u wel, voorzitter. Welkom aanwezigen, kijkers en luisteraars en natuurlijk de minister van BZK en zijn ambtenaren hier in de Kamer. Vandaag voeren we een debat ex artikel 51 van het Reglement van Orde, als gevolg van een toezegging gedaan in het debat over de Huisvestingswet van 5 december jongstleden aan mijn fractie en aan de Kamer. Er ligt geen wetsvoorstel voor ter besluitvorming. Dat betekent niet dat er geen moties kunnen worden ingediend, uiteraard in tweede termijn, en dat er geen toezeggingen kunnen worden gevraagd aan de minister. Ik sluit een en ander niet uit.

Voordat ik inhoudelijk op het oeuvre van de minister en zijn aanpak van de woon- en bouwmarkt zal ingaan, moet mij iets van het hart. De reden van dit beleidsdebat is dat wij in deze Kamer hebben gezegd dat wij te vaak fragmentarisch over delen van het beleid in afzonderlijke wetten spreken, terwijl deze onderdelen van de woonmarkt elkaar beïnvloeden en zeg maar communicerende vaten zijn. Wij gaan dus straks over de samenhang der wetten in gesprek. Daarom is het vreemd en teleurstellend dat de minister enkele weken geleden gelijktijdig naar beide Kamer wetgeving stuurde met het verzoek deze met spoed te behandelen, en erop aandrong om de wetgeving in dit domein de komende weken maar even snel de Kamer te laten passeren.

Deze wetgeving heeft verregaande gevolgen voor de betrokkenen en omvat structurele wijzigingen van systemen en kaders in de markt. Het betreft hier natuurlijk de verlenging van de tijdelijke wet maximering vrije huurprijzen en in de sliptream daarvan de Wet betaalbare huur, die de minister respectievelijk al op 1 mei móét, en op 1 juli aanstaande wil laten ingaan. Kort daarachter doemt de Wet versterking regie volkshuisvesting op, die zijn schaduw al over dit debat werpt. Het is duidelijk dat de minister zijn

werk wil afmaken, zoals hij ook eerder aankondigde. En de tijd dringt.

Voorzitter. Dit voelt wel een beetje als dedain, al is dat misschien een zwaar woord, voor het parlementaire proces. Je kunt immers van de Eerste Kamer niet verwachten dat wij een wet afhameren die we nog niet eens goed hebben kunnen lezen en waarover de stemming, inclusief amendementen en moties, in de Tweede Kamer nog maar zes dagen oud is.

De heer Janssen (SP):

Voorzitter, even voor de goede orde. Dat er over wetsvoorstellen die al jaren geleden zijn ingediend, in 2022 volgens mij, op besluit van deze Kamer op enig moment daarna een artikel 51-debat komt, betekent niet dat wij hier nu alle wetten die de minister al veel eerder naar de Tweede Kamer heeft gestuurd, gaan behandelen als een soort verzamelwet. Ik bespeur toch ergens een misverstand over de aard van het artikel 51-debat dat wij vandaag met elkaar hebben. Dat is volgens mij toch eerder een benen-op-tafeldebat, in plaats van dat we hier indirect de hele wetgeving van de minister nog een keer gaan doornemen. Dat doen we namelijk in afzonderlijke debatten.

De heer Kemperman (BBB):

Maar als je praat over de samenhang der dingen, over het totale beleid, omdat je juist niet te fragmentarisch over brokstukken daarvan wilt praten, dan vind ik noch de timing, noch de procesgang erg fraai als je die wetten dan toch met spoed erdoor wilt krijgen. Bovendien was de termijn van 1 mei voor de verlenging van die tijdelijke wet al bekend op de dag dat die wet drie jaar geleden inging. Ik snap dus die spoedige behandeling wel, maar dat was ook niet nodig geweest en het doorkruist nu wel een beetje dit debat.

De heer Janssen (SP):

Maar dat doen we bij de individuele wetten. Dat is iets anders dan een artikel 51-debat, wat overal over kan gaan. Nu gaat het toevallig over woningbouw, omdat u dat zo gevraagd heeft. Maar ik denk toch dat het voor de rest van het debat vandaag misschien een misverstand is als wij hier nu alle individuele wetten van de minister gaan behandelen. Ik zal dat tenminste niet doen, want dat doen we per wet. Voor de rest vind ik het prima om terug te kijken op de volkshuisvesting, om vooruit te kijken naar de volkshuisvesting en naar alles wat er nog moet gebeuren. Maar op het moment dat de minister het naar de Tweede Kamer stuurt, gaat de Tweede Kamer over de agenda. De minister kan ook ons vragen om enige spoed te betrachten, maar ook dan gaat deze Kamer zelf over de eigen agenda, waar wij ook mee hebben ingestemd. Ik vind dus niet dat wij dat de minister kunnen verwijten.

De heer Kemperman (BBB):

Ik wil daar nog heel kort op reageren met de opmerking dat het misschien handig is om de rest van mijn bijdrage in dit debat af te wachten. Dan zult u namelijk zien dat het niet over individuele wetten gaat, maar over de samenhang van het totale oeuvre aan wetten.

De heer Van Meenen (D66):

Daarom staan wij hier volgens mij ook, op verzoek van de heer Kemperman overigens. Wij begrepen destijds zijn redenering. Er komen heel veel wetten op het gebied van wonen en bouwen op ons af, laten we proberen met elkaar een kader te schetsen waarbinnen we dat dan allemaal kunnen afwegen. Maar is nu werkelijk de verwachting van de heer Kemperman dat we aan het eind van deze dag een gezamenlijk kader hebben ontworpen, waardoor we met z'n allen op dezelfde manier naar wetgeving gaan kijken?

De heer Kemperman (BBB):

Ik heb nooit gesuggereerd dat dat mijn verwachting is. Ik heb alleen de behoefte om niet elke paar weken over een stukje van een compleet beleid te praten, dat elkaar beïnvloedt en dat dwarsverbanden met elkaar heeft, maar een keer over het totale beleid te praten. Je ziet ook dat de gevolgen van de ene wet weer doorwerken in een andere wet of in een ander segment. Nou, daar praten wij vandaag met elkaar over en daar heb ik een prachtige bijdrage voor klaarliggen, die ik graag met u wil delen.

De heer Van Meenen (D66):

Nou ja, daar ben ik natuurlijk dan wel heel nieuwsgierig naar, want ik kan me dan alleen maar voorstellen dat dat een soort debat wordt over de orde van onze vergadering, dat we zeggen: nou ja, er zijn nou eenmaal veel aspecten van woningbouw en van huisvesting en er komt allerlei wetgeving. Gaan wij dan als Eerste Kamer zitten wachten tot er weer tien wetten zijn, zodat we die in één keer kunnen behandelen? Is dat de essentie van waarvoor we hier vandaag bij elkaar zijn gekomen? Dan weet ik namelijk niet wat ik hier sta te doen, want ik heb een heel andere insteek.

De voorzitter:

En de volgende keer vraagt u even aan mij of u mag interrumperen. De heer Kemperman.

De heer Van Meenen (D66):

O. Excuus, voorzitter.

De heer Kemperman (BBB):

Als laatste dan een poging. We hebben met elkaar tot dit artikel 51-debat besloten. Ik ben nog niet begonnen met mijn debat of van twee kanten worden al allerlei aannames gedaan over wat ik hiermee bedoel en welke kant ik opga. Mijn voorstel is dat ik mijn bijdrage vervolg. Daarna kunnen we kijken of ik uit de bocht vlieg met het behandelen van allerlei individuele wetten, want het gaat echt over het totale oeuvre van de minister.

De heer Van Meenen (D66):

Ik denk dat de heer Janssen en ik hier vooral staan omdat in de eerste zinnen van de heer Kemperman de minister een verwijt gemaakt werd, namelijk dat hij gewoon doorregeert, dat hij wetten die hij en overigens ook mijn fractie in het belang vinden van mensen de een woning willen hebben met spoed door deze Kamer wil hebben. Dat lijkt een beetje op weerstand te stuiten bij de heer Kemperman of bij de BBB, want "we moeten eerst afwachten tot het kader van de Eerste Kamer er is". Nou, ik hoop niet dat we met huisvestingsbeleid gaan wachten tot dat moment bereikt

is, want dan wordt er in Nederland geen huis meer gebouwd.

De heer Kemperman (BBB):

Een laatste reactie dan. Ik heb het niet gehad over het kader van de Eerste Kamer. Ik heb het gehad over de inkt die droog is op de besluitvorming over amendementen en moties op een wetsvoorstel dat in de Tweede Kamer behandeld is. Dat is nog niet zes dagen geleden besloten. Het gaat dus niet over het beleidsdebat over het totale kader. Het gaat over de procesgang rondom een wet die, vind ik, met te veel spoed aan ons is opgedrongen. Daar heb ik het over gehad.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Kemperman (BBB):

De BBB wil geen dichtgemetseld regeerakkoord, maar een regieakkoord. Geen honderden regeltjes en dichtgetimmerde afspraken vastgelegd in vele complexe wetten. Wij verschillen met deze minister van mening als het gaat om de maakbaarheid, de juridische afdwingbaarheid en de top-downregie van een precair en samenhangend stelsel als de woningmarkt. Het overhaast overdadig en meerjarig en zelfs structureel dichtzetten van een woningmarkt met reparatiewetgeving die symptomen bestrijdt, pleisters plakt, maar naar onze mening niet altijd een structurele verbetering brengt in deze ontwrichte markt, is volgens de fractie van de BBB eerder een kortcyclische reflex op onwenselijke gevolgen van bestaand beleid dan dat het helpt. Tegelijkertijd zien wij ook goede elementen in het beleid van de minister. Ik kom daar absoluut op terug in mijn bijdrage.

De minister heeft er vanaf dag één dat hij verantwoordelijk was voor dit ministerie geen geheim van gemaakt dat hij de regie over de woningmarkt wil terugpakken en deze verregaand wil reguleren. Nieuwe wetgeving werd al direct aangekondigd, vaak eindigend met woorden als "juridisch afdwingbaar", "ik zal niet aarzelen de mij beschikbare instrumenten in te zetten" of woorden van gelijke strekking. Dit werd een doel op zich. De inhoudelijke programma's, de validatie van aannames en, ja, zelfs de deals werden later als wankel pilaren onder deze ambitie geplaatst. De realitychecks deden we achteraf. Visualiseert u zich een groot dak waaronder hier en daar te korte palen staan, te dunne palen staan of op plekken zelfs geen of weinig palen staan. Nu wordt het dwarslatten timmeren en stutten, want er valt meer sneeuw en regen op het dak dan voorzien. Maar goed, we hebben een dak. Als het maar niet instort.

Het nationale woningbouwprogramma, zeg maar de blauwdruk onder de vele wetten die we hier in deze Kamer zien passeren, stelde in 2020 dat het tekort aan woningen bijna 317.000 zou zijn. Het tekort is nu, nog geen twee jaar later, 400.000 woningen. De prognose bij de presentatie van het nationale woonprogramma zat er bijna 25% naast. De Nederlandse bevolking groeide netto met maar liefst 136.000 personen en door internationale migratie zelfs met 142.000 personen. Door de negatieve natuurlijke aanwas nam de bevolking af met 5.500 personen. Dit zijn interessante cijfers om te analyseren, net als de vraag waarom de natuurlijke aanwas zo negatief is bij een welvarend land als Nederland. Wij wachten ook met bijzondere interesse het

onderzoek naar die oversterfte af, maar dat valt in ieder geval buiten dit debat. Dat zeg ik er maar gelijk bij.

Vorige week nog deed staatssecretaris Van der Burg een oproep voor 12.000 extra opvangplaatsen voor asielzoekers voor 1 juli 2024. Van der Burg wil daarom de komende twee maanden 5.000 extra opvangplekken realiseren door op terreinen van Defensie, het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer grote paviljoens neer te zetten waar steeds 500 asielzoekers terecht kunnen. Ik heb hierover een vraag aan de minister. Kan hij uitleggen hoe het mogelijk is dat op rijksterreinen zomaar grote paviljoens kunnen worden neergezet, in het bijzonder op terreinen van Staatsbosbeheer, die naar wij aannemen toch dicht bij of zelfs in natuurgebieden liggen? Hoe krijgt uw collega Van der Burg dit voor elkaar, waar u en uw collega Harbers te maken hebben met onwrikbare bestemmingsplannen, knellende stikstofruimte en boeren die hun bedrijf moeten staken omdat er geen enkele coulantie of ruimte meer is door de verstikkende milieuwetgeving? Een woningcorporatie moet langdurige en complexe planprocedures doorlopen om 100 flexwoningen te kunnen plaatsen, maar voor het huisvesten van asielzoekers zetten we in twee maanden tijd opvanglocaties voor 5.000 bedden neer.

Ik heb nog een vraag aan de minister. De hotel- en accommodatieregeling waar gemeenten gebruik van kunnen maken, staat toe dat hotelkamers en vakantiewoningen kunnen worden verhuurd aan asielzoekers. Het COA betaalt €45 per persoon per nacht voor een accommodatie. Een kleine rekensom leert ons dat een chalet voor vier personen op een vakantiepark dan zo'n €5.400 per maand oplevert voor de eigenaar. Het is dus aantrekkelijker om een volwaardige huurwoning aan de huurmarkt te onttrekken, te verkopen en te investeren in chalets, waarmee duizenden euro's winst kunnen worden gemaakt. Misschien kan de minister in dit debat aan ons, maar vooral ook aan de jongeren die geen kans hebben op deze woningmarkt, uitleggen hoe deze uitwassen onder het gelijkheidsbeginsel kunnen worden uitgelegd.

Voorzitter. Uit internationaal vergelijkend onderzoek blijkt dat Nederland met afstand het grootste aandeel sociale woningen kent in de wereld. Onze sociale volkshuisvesting is twee keer zo groot als in Frankrijk en maar liefst twaalf keer zo groot als in Duitsland. De vrije huurmarkt daarentegen is met 8% in vergelijking met deze landen zeer klein en nu wil de minister ook een groot deel van deze middenhuur reguleren via de Wet betaalbare huur. Deze Wet betaalbare huur werkt echter averechts voor de beoogde doelgroep, zo blijkt uit recent onderzoek van het Instituut voor Publieke Economie, omdat juist die huurwoningen worden verkocht waar nu de lage en middeninkomens huren. Deze worden straks te koop aangeboden voor prijzen die voor deze doelgroep onhaalbaar zijn. Deze wet leidt tot verkoop van huurwoningen en tot een slechtere benutting van de huidige woningvoorraad. De fractie van BBB is onder andere vanwege deze onmenselijke consequentie kritisch op de Wet betaalbare huur en ziet liever een pas op de plaats wanneer het gaat om het reguleren van de middenhuur. Wij zullen hier in de tweede termijn een motie over indienen.

Toch zien wij steeds meer goede elementen die de minister stukje bij beetje aan zijn beleid toevoegt. In zijn brief van 30 januari leest de fractie van BBB verschillende elementen

die vrijwel letterlijk in ons verkiezingsprogramma terug te vinden zijn.

De voorzitter:

Voordat u begint aan de complimenten is er nog een vraag van de heer Van Meenen.

De heer Van Meenen (D66):

Daar ben ik natuurlijk ook nieuwsgierig naar. Toch begin ik me in toenemende mate af te vragen wat ik hier eigenlijk sta te doen. Ik ben hiernaartoe gelokt met het idee dat we een beleidsdebat gaan voeren waarin heel duidelijk wordt wat de visie is van BBB op huisvesting en op wonen en bouwen en hoe dat allemaal zal gaan. Tot nu toe heb ik alleen maar een opsomming gehoord van losse voorstellen, waar ook al opvattingen over zijn. We moeten de Wet betaalbare huur nog gaan behandelen, maar ik begrijp dat BBB daar straks alvast een motie over gaat indienen. Het was hier juist de bedoeling dat we geen losse dingen gingen doen. Waar ik heel benieuwd naar ben, is niet wat BBB allemaal vindt van het beleid van dit kabinet, dat zo ongeveer op de drempel, bij de uitgang staat, maar wat BBB nu zelf voorstelt. Vertel een iets over die korte lijnen, over dat hoofdlijnenakkoord waar BBB zich nu hard voor aan het maken is. Waar gaat dat naartoe en waarom maakt dat de wereld voor iedereen beter in Nederland?

De heer Kemperman (BBB):

Ik kan natuurlijk niks zeggen over wat BBB straks in een regeerakkoord al dan niet gaat doen en wat ze ervan vindt. We hebben een verkiezingsprogramma en dat betrek ik in mijn bijdrage. Ik vergelijk dat met het beleid van de minister. Het gaat volgens mij over het vergelijken van de visie die je hebt op de woningmarkt met het huidige beleid. Dat beleid bestaat uit vele wetten en maatregelen. Daar hebben wij een mening over. Daarom voeren wij dit debat. Wat uw interpretatie is van dit artikel 51-debat en waarom u vindt dat u hier wellicht niet of juist wel moet staan, laat ik geheel aan u. Ik heb een mening en die ga ik hier aan u duiden. Daar hebben we het dan met elkaar over.

De heer Van Meenen (D66):

Misschien komt er nog iets anders, maar tot nu toe bestaat die mening vooral uit vertellen wat het kabinet niet goed gedaan heeft, namelijk dat er niet voldoende huizen zijn gebouwd en er vorige week nog extra opvanglocaties zijn aangekondigd. Ik had niet verwacht dat we het over een individuele maatregel van een staatssecretaris van Asiel en Migratie zouden hebben in dit debat en over wat we daar allemaal van vinden. Dat vind ik nou precies wat we níet moeten doen. Ik dacht dat we zouden toegaan naar een breder kader waarin we dit allemaal moeten zien.

De heer Kemperman (BBB):

Gelukkig hebben we een keur aan sprekers. Die hebben allemaal de gelegenheid om hun eigen woorden te kiezen en invulling te geven aan een breed begrip als "beleidsdebat". Ten tweede, uw timing is impeccable, onberispelijk, want ik wilde net beginnen aan wat wij juist wél goed vinden aan dit debat. Ik heb net verteld wat we wat minder goed vinden. Ik ga nu vertellen wat we wel goed vinden aan het debat ...

De heer **Van Meenen** (D66):
Aan het beleid.

De heer **Kemperman** (BBB):
Sorry, aan het beleid. Neemt u me niet kwalijk. Dat is een terechte correctie. Maar ik kom er maar niet aan toe. Het blijft over de vorm gaan. Dat haalt wel een beetje de vaart uit mijn verhaal. Maar goed, dat mag.

De **voorzitter**:
Tot slot, de heer Van Meenen.

De heer **Van Meenen** (D66):
Die vorm is niet door mij gekozen. De heer Kemperman heeft zelf een voorstel gedaan voor dit debat. Hij wilde een beleidsdebat. Een beleidsdebat houdt in mijn ogen in — maar misschien zie ik het verkeerd; ik hoor het graag van de collega's — dat je aangeeft vanuit welk perspectief je kijkt naar het woningbouwbeleid, het huisvestingsbeleid van de komende jaren. Dat is het perspectief. Ik hoor tot nu toe alleen maar losse dingetjes. Er zijn nog honderd dingen te noemen van dit kabinet waar je iets van zou kunnen vinden. Maar ik verwacht bij een beleidsdebat dat we de grote lijnen krijgen te zien van het beleid dat BBB voor ogen staat. Dat is iets anders dan een recensie van het kabinet dat er geweest is.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik vervolg mijn betoog. Het optopprogramma en de initiatieven om woningsplitsing aantrekkelijk te maken zijn volgens ons goede stappen om nog laaghangend fruit te plukken in de bestaande voorraad. Dat is een compliment. Dit geldt ook voor het Nationaal Transformatieplan, waarmee de minister de stagnerende ombouw van bedrijfsruimte naar woningen wil vlottrekken, en voor het plan voor een instructieregel voor het snel en eenvoudig vergunningsvrij mogen bijplaatsen van mantelzorgwoningen.

Wij missen nog het benutten van tweede woningen die geschikt zijn voor permanente bewoning. Dat is een stukje visie op de woningmarkt. Voor veel vakantieparken in een aantal gemeenten is recreatie niet meer de beste bestemming. Veel van deze parken worstelen met leefbaarheidsproblematiek. Bovendien zijn monitoring en handhaving bestuurlijk omslachtig en kostbaar en stressvol voor de betrokkenen. In Nederland wonen tussen de 55.000 en 160.000 mensen permanent in een vakantiehuis. Dat is wettelijk niet toegestaan. BBB zou een gedoogregeling willen met een heldere peildatum en zonder precedentenwerking, waarmee we per direct circa 35.000 woningen aan de woningvoorraad kunnen toevoegen. Wij zullen hier in de tweede termijn een motie voor indienen.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ik heb een vraag aan de BBB-fractie. Vanuit welk uitgangspunt en vanuit welke waarde komt u met dit voorstel voor de vakantiehuizen? Dat is mijn eerste vraag. Via de voorzitter stel ik ook de tweede vraag. Welke rol ziet u vanuit de gespreide verantwoordelijkheid voor een gemeente of voor een provincie op dit terrein? U geeft nu aan dat u nationaal gedoogbeleid wil. Er zijn provincies en vele bestuurders in de provincies die met gemeenten beleid maken. Waar staat

de BBB-fractie? Willen ze dit rigide vanuit Den Haag regelen, of krijgen de provincies daar met de gemeenten de ruimte?

De heer **Kemperman** (BBB):
Dank u wel voor de vraag, meneer Rietkerk. Ik begin met het antwoord op de tweede vraag. Wij zien een minister die juist zorgt voor steeds meer centrale regie op de woningmarkt en daarin doorpakt. Ik heb net de elementen opgesomd die wij daarin goed vinden. Ik mis de aanpak van de vakantieparken waar permanent gewoond wordt, met stress en allerlei gedoogtoestanden. Wij vragen de minister: doe daar ook wat extra, want het lukt de gemeenten schijnbaar niet om dat probleem op te lossen. Het levert per direct 35.000 woningen voor de bestaande voorraad op.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Een aanvullende vraag. Het provinciaal bestuur heeft vanuit het provinciaal belang in zijn provinciale omgevingsvisies beleid geformuleerd in opdracht van het Rijk. De provincies, die nu bestuurd worden door capabele bestuurders, veel van de BBB-fracties, hebben daar het beleid uit te voeren. Wat is de visie van de BBB-fractie nationaal, hier in de Eerste Kamer, op wat de collega-bestuurders in de provincie doen op basis van door de Staten vastgesteld beleid?

De heer **Kemperman** (BBB):
De BBB-fractie wil zeker niet tornen aan de drie lagen die wij met elkaar in ons bestuurlijke land hebben afgesproken en zo veel mogelijk autonomie laten aan gemeenten die dat kunnen en provincies die dat kunnen. Maar daar waar rijksregie nodig is — nogmaals, ik heb net een aantal voorbeelden genoemd waarin wij vinden dat dat goed uitpakt — zou de minister de regie kunnen pakken. Wij zien juist bij die worsteling met vakantiewoningen dat de gemeente naar de provincie wijst en de provincie naar de gemeente wijst en er per saldo al jaren niets gebeurt. Dat is een oproep. Ik zou de minister willen vragen: als je toch centrale regieprogramma's doet, voeg die er dan aan toe.

De **voorzitter**:
Tot slot, de heer Rietkerk.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ik constateer een centralistisch voorstel als het gaat om vakantiewoningen. Ik heb toch een vraag als het gaat om het provinciaal belang, waar provinciebesturen een taak in hebben. Kunt u de provincies noemen waar de provinciebesturen dit niet naar behoren doen wat de BBB-fractie betreft?

De heer **Kemperman** (BBB):
Dat kan ik niet. Ik ben zelf onder andere Statenlid in Gelderland. Daar speelt deze problematiek met de vitale vakantieparken. Iedereen ziet het. Iedereen erkent het. Er zit alleen geen beweging in. Dat is wat ik nu vraag. De minister kan — dat doet hij ook met de Wet versterking regie volkshuisvesting — meer centrale sturing doen. Dat doet hij op andere beleidsdomeinen van de woningmarkt. Mijn vraag is of hij dat op dit stuk ook zou kunnen waar gemeenten en provincies elkaar gijzelen en vastzetten, terwijl er direct

laaghangende fruit te plukken is met 35.000 woningen die nu deels onbenut worden of blijven.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):

Dank voor de interessante suggestie van collega Kemperman. Ik ben even benieuwd. U noemt nu een paar keer die 35.000. Is dat wat u laaghangend fruit zou noemen? Zit er op de langere termijn meer in dan 35.000 of zijn dat ze dan?

De heer **Kemperman** (BBB):

Zoals bij elk voorstel: als je gaat zoeken naar cijfers, vind je verschillende cijfers. Dit is denk ik een heel reële inschatting, dat we 35.000 woningen direct aan die voorraad kunnen toevoegen. Het voordeel is dat heel veel mensen daar nu ofwel illegaal zitten met veel stress, ofwel dat het een tweede woning is die maar deels benut kan worden. Wat er dan gebeurt, is dat mensen een andere woning aanhouden — dat zijn vaak senioren die daar dan fijn zouden willen recreëren — die best zouden willen doorstromen, maar die hun woning moeten aanhouden omdat de wet ze dat voorschrijft. Daar kun je zoeken naar oplossingen.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):

Dank voor het antwoord. Een vervolgvraag daarop. Een van de argumenten die bij dit soort kwesties vaak speelt, heeft te maken met leefbaarheid. Ik zou het mooi vinden — collega Kemperman kondigt ons aan dat we nu toe zijn aan de visie — als hij ons ook een beetje zou kunnen meenemen in dat argument. Hoe kijkt de BBB-fractie daarnaar, met name als het gaat om de leefbaarheid op dat soort vakantie- of recreatielocaties als daar 35.000 woningen vanaf enig moment permanent bewoond gaan worden? Ik zou het fijn vinden als daar iets meer taal en uitleg bij komt.

De heer **Kemperman** (BBB):

Ik kom daar zeker op terug. Absoluut.

Hetzelfde kan gezegd worden over de ambities om bestaande woonruimtes zonder belemmeringen te laten delen door meer mensen: friendscontracten, woningdelen door ouderen, hospitaoverhuur. De motie-Rietkerk gaat daarover. Het is goed om te lezen dat de minister een wetswijziging onderzoekt die hospitaoverhuur eenvoudiger maakt en het zelfs bij verkoop van de woning wellicht eenvoudiger maakt om het huurcontract te ontbinden, zodat de woning niet in verhuurde staat moet worden verkocht, hetgeen de courantheid en de opbrengst flink zal aantasten. Dat is goed om te lezen. Ik herinner mij wel de discussie die we hierover voerden in het debat over de Wet vaste huurcontracten. Het was misschien mooi geweest om het daar allemaal gelijk in mee te nemen. Maar toen was dat inzicht er wellicht nog niet, zoals we lezen in de brieven van 19 april en 30 januari. Kan de minister hier misschien nog even op terugkijken? Het hoeft niet. Wij koesteren onze zegeningen in de brieven die we hebben gekregen.

Maar wij zijn ook bezorgd. Het laaghangend fruit is met de vergunde projecten in de nieuwbouwmarkt geplukt, maar de zachte projecten blijven over. Vergeet niet dat veel ontwikkelaars hun plannen nog net voor het ingaan van de onvolprezen Omgevingswet hebben ingediend en dat er nu sprake is van een historische dip in het aantal vergunningaanvragen. Dat zal natuurlijk toeval zijn. De minister

schrijft zelfs in zijn brief van enkele dagen geleden dat maar de helft van de 1 miljoen woningen die gebouwd moeten worden in harde plannen vastligt. De andere helft, 500.000 woningen in een kleine zes jaar, dus niet. Veel afspraken met gemeenten en provincies zijn bovendien voorwaardelijk en de voorwaarden kunnen niet worden ingevuld. Dat is zoiets als "ik ga een villa met zwembad kopen én een Ferrari, maar alleen als ik de loterij win". Gaat de minister deze wederkerige voorwaarden negeren en overrulen met zijn aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting? Graag een duidelijke uitspraak, want dan weten provincies, gemeenten en woningcorporaties, die nog maar een jaar geleden als partner een deal sloten, ten minste dat zij wellicht in de toekomst als — met een misschien wat flauw woord — "uitvoeringsknecht" van het rijksbeleid in de aap gelogeerd zijn.

Daarnaast zijn er natuurlijk een aantal macro-economische factoren die veelal niet of nauwelijks beïnvloedbaar zijn en die de minister natuurlijk niet zijn aan te rekenen, hoeveel plannen, versnellingsstafels, taskforces en convenanten je ook bedenkt en hoeveel handtekeningen je ook met elkaar onder prestatieafspraken en deals zet.

De heer **Rietkerk** (CDA):

Ik hoor een hele interessante suggestie in de bijdrage van de heer Kemperman over de harde plancapaciteit. Daar heb ik twee vragen over. Is de heer Kemperman van mening dat die harde plancapaciteit naar 130% of misschien naar 140% moet? Onze fractie vindt dat interessant. Het betekent dat je ruimte hebt of niet. Dat is mijn eerste vraag. Afhankelijk van het antwoord staat u mij daarna vast een tweede vraag toe, voorzitter.

De heer **Kemperman** (BBB):

Dank u wel voor uw vraag, meneer Rietkerk. Ja, het is zeker een interessante vraag, alleen ben ik van mening dat door het zuiver verhogen van het percentage er niet meer harde plannen daadwerkelijk bestaan. We zien nu al dat in de Nationale Prestatieafspraken en in de deals die met name met corporaties gesloten zijn, boterzachte plannen en ambities als cijfers zijn toegevoegd. Door het percentage te verhogen worden die er niet harder op. We zien nu zelfs dat door de stijgende rente en de bouwkostenstijging er overal plannen geschrapt worden, die eigenlijk wel hard zijn. Dan zit je klem.

De heer **Rietkerk** (CDA):

De interessante suggestie om naar 130% of 140% te gaan, betekent dat er meer grond is voor harde plancapaciteit, als idee. Dat betekent inderdaad dat gemeenten en provincies dat ook moeten organiseren. Een aantal provincies doen dat ook in afstemming met de gemeenten. Dat is gewoon harde plancapaciteit, maar daar heb je wel landbouwgrond voor nodig. Hoe ziet de BBB-fractie dit?

De heer **Kemperman** (BBB):

Het zal voor u geen verrassing zijn dat de BBB-fractie er geen voorstander van is om landbouwgrond die we nodig hebben voor voedselproductie te veel op te offeren aan woningproductie of woningbouw. Daar waar het kan, vinden wij "een straatje erbij" een goed initiatief. Maar massaal grote stukken landbouwgrond opofferen, terwijl het areaal

al zienderogen afneemt of belemmerd wordt in de productie door allerlei milieuwetgeving, vinden wij geen goed idee.

De voorzitter:

Tot slot de heer Rietkerk.

De heer Rietkerk (CDA):

De CDA-fractie denkt dan aan 1% à 2% van het landbouw-areaal dat vaak tegen kernen en dorpen aanligt en waar prima prijzen voor af te spreken zijn. Dat is de afgelopen 15 jaar ook gebeurd, in goed overleg met de grondeigenaren. Dat is ook onze voorwaarde. Maar als je kijkt waar die locaties liggen, is het wel harde plancapaciteit die van de landbouwgrond af gaat. Het gaat dus niet om maximeren. Het gaat erom hoe je stabiel de woningvoorraad en de woningbouwproductie kunt stimuleren via grotere harde plancapaciteit, die dan ten koste gaat van landbouwgrond. Dat is ongeveer 1% of 2% nationaal gezien. Is dat een lijn die de BBB-fractie in algemene zin kan steunen?

De heer Kemperman (BBB):

Ik denk dat er met ons te praten valt als het niet eenzijdig een opoffering is vanuit de landbouwsector, maar er iets tegenover staat, bijvoorbeeld een verlichting van milieueisen of iets op allerlei andere pijndossiers die in de landbouwsector te bedenken vallen en waarop iets terug moet komen voor die grond. Dat kan ik me zomaar voorstellen, anders zetten we elkaar natuurlijk allemaal vast. Ik vind die suggestie dus ook interessant, meneer Rietkerk.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

De heer Kemperman (BBB):

De macro-economische factoren. Hoeveel handtekeningen je ook onder convenanten, deals en prestatieafspraken zet, er komt niet meer grond bij of meer mogelijkheden om projecten te realiseren. Je zou willen dat de hoeveelheid geld en capaciteit nu eens niet wordt besteed aan de inzet van ambtenaren en consultants, maar aan bouwvakkers. We moeten metselen en niet vergaderen. De schop moet in de grond en de vingers van het toetsenbord.

Voorzitter. We hadden en hebben een goed systeem voor de volkshuisvesting, waar corporaties met hun lokale stakeholders het maximale deden en gelukkig ook doen om woningen voor de doelgroepen beschikbaar, betaalbaar en duurzaam te maken. Nu hebben we zes programma's van het NWBP: de Nationale Prestatieafspraken, de regionale woondeals, de landelijke en regionale versnellingsstafels, de Woningbouwimpuls, de Startbouwimpuls en maar liefst zes nieuwe of gewijzigde wetten in nog geen twee jaar. De overheid heeft inderdaad de regie over de volkshuisvesting teruggenomen, maar er komt geen vierkante meter bouwgrond bij. De instroom neemt alsmaar toe; de stikstofstrop die het kabinet heeft omgedaan, zit strakker en strakker; de rente is niet beïnvloedbaar en evenmin zijn de bouwkosten dat. Beleidsambtenaren kunnen niet metselen. Een enkeling misschien wel, als hobby. Misschien zit er in het WEF-koffertje van premier Rutte nog een oplossing voor deze malaise.

Wij lezen dat de minister zijn brief van 19 april mede uit naam van de staatssecretaris van Financiën, Fiscaliteit en Belastingdienst heeft geschreven. Waar de minister concrete en ambitieuze plannen toelicht, worden er financieel en fiscaal nauwelijks hoopvolle toezeggingen gedaan. Maar die zijn juist nodig om de vrije markt te behouden. Zo lezen wij dat de minister komt met een samenhangend voorstel voor een actiever grondbeleid. Voorkeursrecht, onteigening, een nieuwe richtlijn voor taxaties, andere rekenmethodes voor de inbrengwaarde, waardevermindering ten gunste van publieke doelen, verbeterde baatbelasting en planbaatbelasting, en dit in combinatie met de fiscale maatregelen zoals beschreven in het rapport van SEO van maart 2023 over de effecten van de stapeling van huurmaatregelen en de toekomstige vermogenswinstbelasting voor box 3-bezit.

Dan is het volgens ons geen verrassing dat investeerders en beleggers de woningmarkt verlaten. Ik herinner mij de stellige ontkenning van de minister in een eerder debat over het aangekondigde vertrek van de Zweedse belegger. Wij krijgen ook signalen dat kleinere beleggers de markt de rug toekeren. Maar de minister stelt dat de marktpartijen vooral duidelijkheid willen en dat hij die juist geeft met zijn wetten! Zo lust ik er nog wel een paar. Het is alsof een chirurg tijdens de operatie om jouw been te redden zegt: haal het er maar af, dan heb je tenminste duidelijkheid. Het onderdeel "Een stabiel investeringsklimaat" uit de brief van de minister van 19 april leest dan ook voor marktpartijen als een hoofdstuk uit een slecht horrorboek. Het staat bol van onheilstijdingen over voorgenomen maatregelen, verpakt in een flinterdun cadeaupapiertje van overleg, samenwerking en rapportage en monitoring.

Ten slotte, voorzitter. Wij zullen een keuze moeten maken tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Een eeuwenoude logica leert ons dat de betaalbaarheid verbetert wanneer de schaarste minder wordt, tenminste op de vrije markt. Dus pleit de fractie van de BBB voor het in stand houden van het vrije huursegment van de woningmarkt. Een groter aanbod in combinatie met een verminderde vraag zal de prijzen doen dalen. Zoveel over beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Blijft over duurzaamheid. Doorrekeningen van de verplichte duurzaamheidsopgave voor de bestaande voorraad van woningcorporaties laten zien dat dit een materiële impact heeft op de investeringskracht voor de bouw van nieuwe woningen. Bovendien levert dit nauwelijks iets op in de financiën van de corporaties en komen zo'n beetje alle corporaties hiermee gevaarlijk dicht in de buurt van hun financiële ondergrens. Zij schrappen nu ook al nieuwbouwprojecten omdat het geld er niet is door de verduurzamings-eisen. Deze ambities zijn onbetaalbaar en onhaalbaar. Toch denken we dat de woningzoekenden liever een minder duurzame woning hebben dan geen woning. Ook daarover zullen wij in tweede termijn een motie indienen.

Voorzitter, dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. U heeft nog een interruptie van de heer Nicolai.

De heer Nicolai (PvdD):

Ik hoorde tussen de regels door dat ook de BBB zich er zorgen over maakt dat er te weinig woningen zijn. Om woningen te bouwen zit je met problemen. Dat heeft het rapport-Remkes al naar voren gebracht. Je zit met de stikstof. Uit het rapport-Remkes blijkt ook dat die problemen voor een groot deel door de landbouw worden veroorzaakt. Waarom is in dit visiedebat niets te horen over wat de BBB, die ook burgers bedient, nu eigenlijk de boeren voorstelt om te doen in het belang dat er meer woningen gebouwd kunnen worden? Er is door Remkes gezegd dat er minder landbouwbedrijven moeten komen. Dat gaat helpen. Dat zou je toch kunnen zien als een handreiking naar de burgers die de heer Kemperman als partij vertegenwoordigt? Waarom horen wij daar niets over? Wat is de BBB bereid om te doen voor die burgers?

De heer Kemperman (BBB):

Dank u wel, meneer Nicolai. Het is altijd wonderlijk hoe je uit een betoog van acht kantjes precies dat stukje van de landbouw weet te halen dat ons natuurlijk niet verbindt. Ik heb overigens in mijn bijdrage vele goede initiatieven genoemd van de minister. Ik som op: het optopprogramma, woningsplitsing, nationaal transformatieplan, instructieregel bijplaatsen mantelzorgwoningen en de suggestie voor de vakantiewoningen. Dus we hebben wel degelijk suggesties gedaan om binnen de bestaande voorraad het beleid te verbeteren. Het tweede punt is dat we suggesties hebben gedaan over de nieuwbouw en de duurzaamheidseisen die woningcorporaties nu de nek omdraaien, waardoor ze echt concrete plannen schrappen. Ik zit elke week aan tafels waar dat gebeurt en waar we projecten moeten terugdraaien. We hebben suggesties gedaan om wat meer ruimte en lucht te gunnen aan de corporaties. Dus bij de bestaande voorraad doen we suggesties en geven we complimenten, maar hebben we ook kritiek, net als bij de nieuwbouwoopgaven, waarvoor we ook suggesties doen. Ik denk dat dit het antwoord is waar u het mee moet doen.

De heer Nicolai (PvdD):

Ik vroeg niet naar wat de BBB vindt wat de minister moet doen. Ik vroeg aan BBB wat BBB zelf vindt dat ze voor de burgers kan doen die een woning nodig hebben die niet gebouwd kan worden omdat men tegen stikstofproblematiek aan loopt, die voor een groot deel wordt veroorzaakt door die boeren, die ook in uw partij zitten. Dat zal best lastig zijn in uw partij, want dat zijn belangen van boeren tegenover belangen van burgers. Net zo goed zijn er heel veel boeren die in de zomer, als er weinig regenwater is gevallen, gaan pompen, waardoor funderingen van woningen gevaar lopen. Dat zijn burgers. Dus je krijgt burgers tegenover boeren. Wat doet u daar nou mee? Geeft u nou een handreiking?

De heer Kemperman (BBB):

Ik kan niet op al uw aannames ingaan. Het pompen van grondwater is weer een heel ander debat. We hebben recent nog een debat over de waterkwaliteit gevoerd met de minister van IenW. Het is de minister zelf die zegt dat de stikstofbepaling voor de woningbouw maar een zeer beperkte reden is waarom er niet of minder gebouwd kan worden. Het is wel zo dat planprocedures daardoor langer kunnen duren. Uw aanname dat het de boeren zijn die de woningmarkt op slot zetten — ik sla het maar even heel plat — wordt door ons niet gedeeld, omdat er nog heel veel te

doen is via een andere weg. Die aanname wordt ook niet gedeeld door de minister in zijn beleid. Ik kan u dus niet volgen als u zegt: het zijn de boeren die ervoor zorgen dat we geen woningen in Nederland hebben.

De voorzitter:

Tot slot, de heer Nicolai.

De heer Nicolai (PvdD):

Ik vind het jammer dat u als partij die zegt voor burgers op te komen eigenlijk geen handreiking geeft op dit vlak en dwarsligt wanneer het gaat om opkoopprogramma's enzovoorts, waarvan het rapport-Remkes zegt dat dat een uitweg zou bieden. Ik vind dat heel jammer en betreurenswaardig en denk dat de burgers van BBB dat met mij eens zijn.

De heer Janssen (SP):

Even een kort punt. Het zal een omissie zijn, maar het is gebruikelijk in het kader van transparantie — zo hebben we dat met elkaar afgesproken — dat als iemand het woord voert over een onderwerp waar hij zelf via functies, nevenfuncties of persoonlijke belangen bij betrokken is, hij dat voorafgaand aan het debat even meldt. Dat heeft de heer Kemperman niet gedaan. Ik neem aan dat dat een omissie is. Misschien wil hij dat nog herstellen.

De heer Kemperman (BBB):

Zeker, meneer Janssen. Ja, ik ben werkzaam in de volkshuisvesting, in meerdere functies. Ik ben ook belegger in een enkele woning voor mijn eigen pensioen in eigen beheer. Overigens is dat uit den treure door de autoriteit wonen en in alle verslaglegging en alle stukken die u daarop wil naslaan in detail uitgemeten. Ik ben daar zelfs drie keer voor op gesprek geweest. Ik heb het alleen niet, zoals u vraagt, aan deze Kamer gemeld. Bij dezen de volledige transparantie.

De heer Janssen (SP):

Daarom zeg ik ook: het zal wel een omissie zijn. Het is niet zo dat ik u niet vertrouw of dat het verborgen is. Het staat keurig allemaal op de site. Maar we hebben nu eenmaal in het kader van de transparantie met elkaar die afspraak gemaakt. Daarom zei ik dat het waarschijnlijk een omissie zal zijn en ik het nog even onderstreef.

De heer Kemperman (BBB):

Dan zijn we het eens. Dat is dan de kleine omissie in de overdaad aan transparantie.

De voorzitter:

Dank u wel voor deze herinnering, meneer Janssen. Dan geef ik het woord aan de heer Van Meenen van de fractie van D66.

De heer Van Meenen (D66):

Nou, iedereen gaat weg, dat is ook niet leuk!

De voorzitter:

Maar ik blijf naar u luisteren, meneer Van Meenen. Ik geef de heer Van Meenen het woord.

De heer Van Meenen (D66):

Dank u wel, voorzitter. Wij voeren vandaag een debat over wonen en bouwen in Nederland. Dat is een uitzonderlijk debat, want we pogen vandaag kaders te scheppen voor een integrale beoordeling van toekomstige wetgeving op deze terreinen. Voor D66 komen deze kaders voort uit onze sociaalliberale waarden vrijheid, gelijkheid en zeggenschap. De sociaalliberale stonden aan de basis van de volkshuisvesting in Nederland. Het was de sociaalliberale minister Goeman Borgesius die de Woningwet ontwierp waarin volkshuisvesting voor het eerst benoemd werd als de verantwoordelijkheid van de overheid. Voor mijn verhaal heb ik dankbaar geput uit dit rapport, het rapport Waardevol wonen van het wetenschappelijk bureau van D66. Suzanne van den Eynden mag hier ook niet onbenoemd blijven. Dat bureau heet de Mr. Hans van Mierlo Stichting.

De heer Van Hattem (PVV):

Het was net een interessant debat — je zou het bijna een proceduredebat kunnen noemen — dat de heer Van Meenen voerde met de heer Kemperman. Ik heb evengoed een vraag. De heer Van Meenen van D66 zegt nu: ik sta hier vandaag om kaders te scheppen voor toekomstig beleid. Dan heb ik wel een vraag over de insteek van dit debat. Volgens mij zijn we als Eerste Kamer niet het orgaan dat primair aan de lat staat om kaders te scheppen voor toekomstig beleid. Daarvoor ligt het primaat toch meer bij de Tweede Kamer. Wat bij betreft is dit dus meer een debat vanuit onze controlerende taak richting het kabinet. Hoe kijkt de heer Van Meenen daartegen aan en wat bedoelt hij precies met "kaders scheppen"?

De heer Van Meenen (D66):

Ik bedoel — zo heb ik de uitnodiging voor dit debat van de heer Kemperman begrepen en ook de korte introductie die we met de commissie daaraan gewijd hebben — het als mogelijk komen tot een kader voor de beoordeling van wetgeving. Het probleem was — dat hebben we denk ik allemaal erkend — dat er heel veel wetgeving is die los naar ons toekomt en die je integraal zou willen beoordelen. Dan heb je een kader nodig voor die beoordeling. Mijn insteek vandaag is om in ieder geval onze visie daarop te geven. Ik verwacht niet dat wij aan het eind van de dag met z'n allen hetzelfde kader hebben, maar het begint met van elkaar weten vanuit welke visie je naar volkshuisvesting kijkt. Mijn insteek vandaag is dus om de visie te brengen vanuit het sociaalliberale perspectief. Het is aan u allen om dat dan vervolgens te omarmen. Dan hebben we een gezamenlijk kader. Zo niet, dan zullen we nog even verder moeten zoeken.

De heer Van Hattem (PVV):

Dan denk ik dat de heer Van Meenen het meer bedoelt als een soort van belevingskader dan echt het stellen van een beleidskader, want dan is het misschien een iets te hard kader dat meegegeven zou worden. Dan weten we in ieder geval waar we het over hebben: dat we in ieder geval weten wat er onze kant op komt qua wetgeving en beleidsinitiatieven en welke richting de minister op wil gaan, dat we daar

een beetje vat op hebben. Als het zo bedoeld wordt, dan begrijp ik de woorden van de heer Van Meenen beter.

De heer Van Meenen (D66):

Ja, zo is het bedoeld en dus niet als een soort wettelijk kader dat wij hier met elkaar maken. Nee.

De heer Kemperman (BBB):

Complimenten voor de mooie geschiedkundige duiding van de heer Van Meenen over het ontstaan van de volkshuisvesting, maar er is misschien een kleine omissie. Is de heer Van Meenen het met mij eens dat het ook vooral grote bedrijven waren die voor hun werknemers in eerste instantie woningen bouwden zodat ze veilig en gezond konden wonen en dat daaruit een groot deel van de sector is ontstaan? Dat is namelijk een mooie brug naar het behouden van ondernemerschap in die sector, waar het ooit vandaan gekomen is.

De heer Van Meenen (D66):

Nee, dat ben ik niet met de heer Kemperman eens. Het is natuurlijk wel degelijk zo dat bedrijven, particulieren hun verantwoordelijkheid hebben genomen. Ik kom er zo nog uitgebreid op terug. Ik ben nog helemaal niet klaar met die geschiedenis. Natuurlijk hebben ook particulieren daarin een rol gespeeld, maar ook juist de overheid. Ik ga u zo beschrijven hoe zich dat vanaf dat moment, zeg maar eind negentiende eeuw, tot nu heeft ontwikkeld en dat we dus nog wel wat dingen te doen hebben om weer terug te komen bij die oorspronkelijke waarden.

De heer Kemperman (BBB):

Dan laat ik u mooi uitpraten.

De heer Van Meenen (D66):

Hartelijk dank.

De voorzitter:

Dat is fijn. De heer Van Meenen vervolgt zijn betoog.

De heer Van Meenen (D66):

Voorzitter. Huisvesting is als sociaal grondrecht stevig verankerd in de Nederlandse Grondwet en in verschillende internationale verdragen. En hoewel sociale grondrechten niet juridisch afdwingbaar zijn — dat geldt ook voor onderwijs trouwens — is huisvesting als sociaal grondrecht verre van vrijblijvend en brengt het een verplichting tot inspanning voor de overheid met zich mee, namelijk de opdracht om zich in te zetten voor adequate huisvesting. Van adequate huisvesting is sprake als een woning betaalbaar is, voldoende ruimte biedt en toegankelijk en veilig is, en de bewoner beschermd is tegen uitzetting en zeggenschap heeft over de woning en de woonomgeving. Adequate huisvesting vormt de basis voor werk, vrijetijdsbesteding en sociale activiteiten, met andere woorden voor deelname aan de maatschappij en de verwezenlijking van andere vrijheden. Adequate huisvesting is daarmee een voorwaarde voor de invulling van de sociaalliberale waarden vrijheid, gelijkheid en zeggenschap.

Voorzitter. Het sociale grondrecht op huisvesting dient het uitgangspunt te zijn van volkshuisvestingsbeleid, ook nu. De sociaalliberalen die in de negentiende eeuw de eerste woningbouwverenigingen oprichtten en aan de basis stonden van de eerste Woningwet, waren zich sterk bewust van het grote belang van huisvesting. De afgelopen decennia is de overheid echter in gebreke gebleven bij de invulling van dit sociale grondrecht. Onder invloed van het neoliberale denken dat vanaf het eind van de jaren tachtig het regeringsbeleid beïnvloedde en van financialisering heeft de economische dimensie van huisvesting steeds meer prioriteit gekregen in het huisvestingsbeleid, ten koste van de fysieke en sociale dimensie.

De kapitaalstromen naar de woningmarkt kregen vrij spel en huisvesting werd steeds meer overgelaten aan partijen waarvoor economische belangen voorrang hebben. De woning als belegging werd steeds aantrekkelijker. De huizenprijzen stegen, waardoor de woning als thuis en de invulling van het sociale grondrecht op huisvesting voor steeds minder mensen vanzelfsprekend werd. Door de stijgende prijzen en de ideologische en politieke bevoordeling van kopers ten opzichte van huurders groeide de economische kloof tussen mensen met en zonder vermogen en tussen kopers en huurders. Deze economische kloof vertaalde zich in een fysieke kloof tussen rijkere wijken met voornamelijk koopwoningen en armere wijken met voornamelijk huurwoningen.

Anno 2024 is sprake van een omslag in het huisvestingsbeleid. De Nationale Woon- en Bouwagenda van het kabinet-Rutte IV is expliciet gestoeld op het begrip "volkshuisvesting" en op het streven naar de invulling van het recht op huisvesting. De terugkeer van deze begrippen is veelbelovend. Voor sociaalliberalen ligt er nu een historische en politiek-ideologische verantwoordelijkheid om zich sterk te maken voor huisvestingsbeleid dat gericht is op vrijheid, gelijkheid en democratische waarden en de invulling van het sociale grondrecht op huisvesting voor iedereen. Sociaalliberalen speelden in de negentiende eeuw een cruciale rol bij het ontstaan van de volkshuisvesting, vanuit de overtuiging dat fatsoenlijke huisvesting noodzakelijk is voor iedereen. De waarden die hieraan ten grondslag liggen, zijn nog altijd te vinden in het hedendaagse sociaalliberalisme.

Voorzitter. Huisvestingsbeleid dat gericht is op de invulling van dit sociale grondrecht, vraagt om een aantal belangrijke omwentelingen. Allereerst zullen de individuele uitgangspunten van de markt, waarbij het eigen vermogen bepalend is voor de mate waarin het sociale grondrecht op huisvesting wordt ingevuld, vervangen moeten worden door het uitgangspunt van solidariteit, dat ten grondslag lag aan de volkshuisvesting uit de negentiende eeuw. Het is solidariteit met degenen die niet over het kapitaal beschikken om een woning te kopen, die minder keuzevrijheid hebben op het gebied van woningsoort en -locatie. Huisvestingsbeleid dat gebaseerd is op solidariteit, is gericht op invulling van dit sociale grondrecht voor iedereen. Daarbij mogen verschillen blijven bestaan, maar geen verschillen die strijdig zijn met dat sociale grondrecht.

In het verlengde daarvan is een einde nodig aan de morele en financiële verheerlijking van de koopwoning en een overgang naar een gelijke behandeling van huurders en kopers. Binnen sociaalliberaal huisvestingsbeleid dient tevens een aanpak van dakloosheid topprioriteit te zijn.

Dakloze mensen zijn immers degenen van wie het sociale grondrecht op wonen het meest wordt geschonden. Zij genieten de minste vrijheid op het gebied van huisvesting. Het huisvestingsbeleid moet daarnaast gericht zijn op een mate van keuzevrijheid voor iedereen, ongeacht inkomen en vermogen. Starters en woningzoekenden zijn, naast daklozen, de verliezers op de markt die huisvesting is geworden. Dat moet anders. D66 staat naast hen om dat te veranderen.

Om democratische waarden terug te brengen en te versterken, moet huisvesting weer onderdeel worden van democratische controle. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor de invulling van het recht op huisvesting voor het grootste deel moet komen te liggen bij partijen waarbij de fysieke en sociale dimensie van huisvesting even zwaar of zwaarder wegen dan de economische dimensie, en waar democratische waarden zoals transparantie, inspraak en publieke verantwoording verankerd zijn. Daarnaast moet de zeggenschap van burgers op het gebied van huisvesting worden vergroot, op het niveau van de politiek, op het niveau van woningcorporaties en op het niveau van eigenaarschap.

Voorzitter. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda nam het kabinet-Rutte IV een aantal belangrijke maatregelen om meer betaalbare woningen te realiseren. Tot deze maatregelen behoren een actieplan voor de aanpak van dakloosheid, de mogelijkheid voor woningcorporaties om meer woningen boven de huidige inkomensgrens te bouwen, de uitbreiding van het puntenstelsel naar de vrije sector, verhoging van de liberalisatiegrens, beperkingen op opkoping van woningen door beleggers, en stimulering en ondersteuning van de oprichting van wooncorporaties. Veel van deze maatregelen passen in een sociaalliberaal huisvestingsbeleid en zijn dan ook toe te juichen. Belangrijk is ook dat het programma de term "volkshuisvesting" en het sociale grondrecht op huisvesting weer omarmt als leidende principes.

Voor sociaalliberaal huisvestingsbeleid zijn echter nog enkele meer fundamentele maatregelen nodig, maatregelen gericht op de aanpak van de grondoorzaken van de meest hardnekkige problemen in de volkshuisvesting: de te grote stroom kapitaal die naar huisvesting gaat, de ideologische en politieke bevoordeling van de koopwoning boven het huurhuis, de dominante rol van grondprijzen en de stigmatisering van de sociale huurwoning. D66 kent geen heilige huisjes in het aanpakken van het woningtekort. Wij willen serieus kijken naar het volledig afschaffen van de hypotheek-renteaf trek, de werking van overwaarde op de woningmarkt en het vervangen van de onroerendzaakbelasting door een grondwaardebelasting. Daarbij staan we altijd aan de kant van woonstarters. En als we kopers en huurders gelijk willen behandelen, hebben we het niet meer over sociale huurwoningen, maar over volkshuisvesting, met daarbinnen slechts het onderscheid tussen huur en koop.

Daarnaast zijn er enkele maatregelen te nemen om de uitvoering van het huisvestingsbeleid in lijn te brengen met de eerdergenoemde sociaalliberale uitgangspunten. Vergroot de taakopvatting van woningcorporaties. Geef ze de gelegenheid om meer koopwoningen en duurdere huurwoningen te bouwen en hiervoor tegen dezelfde gunstige voorwaarden te lenen. Een andere optie is dat corporaties hierin optrekken met projectontwikkelaars. Europese

regelgeving geeft hier onder strikte voorwaarden ruimte aan. Geef corporaties weer beleidsruimte en budgettaire ruimte voor het verbeteren van de leefbaarheid van wijken, zoals het oorspronkelijk bedoeld was: de fysieke en de sociale dimensie. Zorg ervoor dat sociale huurwoningen niet alleen evenredig over gemeenten, maar ook over wijken worden verdeeld om ruimtelijke segregatie tegen te gaan. Ik ben bijna klaar, voorzitter. Verruim de mogelijkheden voor burgers om zelf hun recht op huisvesting in te vullen, zoals de mogelijkheden voor het oprichten van wooncoöperaties. Verbindt woningcorporaties en bewoners meer aan elkaar door bewoners themagericht, tijdelijk en laagdrempelig te betrekken bij projecten en beslissingen. Stel in gemeenten een burgerbegroting in voor onderwerpen als huisvesting en ruimtelijke ordening om de zeggenschap van burgers te vergroten.

Het zou natuurlijk prachtig zijn als de hele Kamer deze uitgangspunten omarmt. Dan kunnen we meteen stoppen. Dan hebben we nog een mooie dag. Uit de wind is het best lekker op het terras. Maar goed, we zullen zien. De uitdaging is om vanuit de verschillende visies die we vandaag zullen horen een zo veel mogelijk gezamenlijk toetsingskader te vinden voor toekomstige wetgeving op het gebied van volkshuisvesting en dat begint met het kennen van elkaars visies.

Voorzitter, ik zie uit naar een vervolg.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Ik heb met grote aandacht naar het hele betoog van de heer Van Meenen geluisterd. Het leidde bij mij wel tot de vraag, als hij het over het belang van de sociale sector heeft, de huursector, de woningcorporaties, of hij in dat hele betoog — hij ging terug naar de vorige eeuw — terug kan gaan naar 2012, toen het lenteakkoord ertoe leidde dat Groen-Links, ChristenUnie en D66 plotsklaps de VVD en het CDA steunden bij de introductie van de verhuurderheffing. Kunt u uitleggen hoe dat in dat betoog past, want volgens mij is dat daar een verkeerde afslag?

De heer Van Meenen (D66):

Ja, dat is het ook. Daarom is het ook rechtgezet. Ik zeg ook niet dat D66 schone handen heeft, als je, laten we zeggen, die anderhalve eeuw, of iets minder, terugkijkt. Helemaal niet, maar op een moment als dit waarop je opnieuw wilt bekijken, ook naar een toekomstig kabinet, hoe je het beleid in de komende jaren wilt zien, is het wel goed om eens even terug te grijpen op waar huisvesting nou eigenlijk voor bedoeld is. Ik trek ook de parallel met het onderwijs. Daar zie je eigenlijk precies dezelfde ontwikkeling. Ik ben als D66'er altijd een hartstochtelijk verdediger van artikel 23 geweest. Dus als u het mij toestaat dat ik even die vergelijking trek, voorzitter?

De voorzitter:

Nou, als het in een halve minuut kan.

De heer Van Meenen (D66):

Het kan heel kort.

De voorzitter:

Het gaat namelijk over wonen, vandaag.

De heer Van Meenen (D66):

Je ziet precies hetzelfde. Artikel 23 gaf namelijk heel veel ruimte aan burgers om scholen te stichten die vervolgens door de overheid werden bekostigd. Daar kan je van alles van vinden, maar dat was de gedachte en dat gebeurde. Het onderwijs was in handen van of de ouders of de overheid. Daarna is het in andere handen gevallen en zijn ook scholen steeds meer bedrijven geworden, is er een enorme marktwerking in het onderwijs gekomen en zitten er duizenden, tienduizenden kinderen inmiddels thuis zonder onderwijs. Ik zie diezelfde lijn, ondanks dat sociale grondrecht dat er in de jaren tachtig is gekomen, op huisvestingsgebied. Daar hebben we, zou ik haast zeggen, bijna met z'n allen aan meegedaan. We zijn — dat is toch wel in dit kabinet te prijzen — de bocht nu om. We gaan weer terug naar echte waarden.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Ik begrijp dat collega Van Meenen als onderwijsman onderwijs erbij haalt. Je zou ook kunnen spreken over onderwijsnood, naast de woningnood. Ik heb nog een andere vraag naar aanleiding van uw betoog, want ik heb u laten uitspreken omdat ik goed wilde luisteren naar het hele verhaal. U zei ook dat u als D66'er voor het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek bent. Er stond nou juist vorige week nog een uitvoerig artikel in Het Financieel Dagblad over dat de hypotheekrenteaftrek er nu bij de hogere rente voor zorgt dat mensen gelukkig nog in staat zijn om een woning te kopen, omdat dat zonder die renteaftrek echt onmogelijk zou zijn. Wat vindt u daarvan?

De heer Van Meenen (D66):

Dat begrijp ik. Als je nu, vandaag, zou beslissen om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen, dan zou je heel veel mensen in grote problemen brengen. Dat begrijp ik. Maar dit is niet iets wat wij als partij sinds kort vinden. Dit vinden wij al decennia. Er zijn ook heel voorzichtige stappen gezet. Het is natuurlijk minder dan het ooit geweest is. Als instrument is het in onze ogen echt oneigenlijk. Dat is de visie: uiteindelijk wil je ervan af. Hoe snel en in welke stappen dat zou kunnen, dat zullen we met elkaar zien, maar als instrument vinden wij het uiteindelijk verkeerd werken op een woningmarkt zoals wij die voor ogen hebben.

De voorzitter:

Tot slot de heer Van Rooijen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Maar is de heer Van Meenen het dan met mij eens dat als hij dat nu zo zegt, het toch weer nieuwe onzekerheden in de markt geeft dat D66 in ieder geval wil dat die discussie weer wordt hervat en dat er eigenlijk verder stappen worden gezet in het beperken van de renteaftrek? Dat lijkt mij slecht voor de starters en voor de jongeren.

De heer Van Meenen (D66):

Nou, ik denk dat we nu eerst maar eens moeten afwachten waar het kabinet mee komt en ik denk dat het voor de meeste mensen die de woningmarkt volgen geen verrassing

is dat D66 voorstander is van de uiteindelijke afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Als mensen daar nu onrustig van worden, dan hebben ze de afgelopen twintig jaar niet heel goed opgelet.

De heer Rietkerk (CDA):

Ik heb een vraag aan de heer Van Meenen over het interessante element van de wooncoöperaties en die gaat over de ontwikkeling richting het maatschappelijk ondernemerschap. Kan de heer Van Meenen dat kort duiden? Het was een interessant betoog over die maatschappelijke onderneming. Waar doelt hij dan op? Hij gaf als tweede aan dat er Brusselse regelgeving is die dat maatschappelijk ondernemerschap in ieder geval moeilijker maakt. Kan hij aangeven wat dan naar zijn visie die Brusselse regelgeving is? En dan heb ik straks nog een korte tweede vraag.

De heer Van Meenen (D66):

Ik heb juist gezegd in mijn tekst dat de Brusselse regelgeving het mogelijk maakt, zij het onder bepaalde voorwaarden die ik hier niet zo even kan opsommen. Maar ik heb niet gezegd dat het in de weg zat. Nee, ik heb juist gezegd dat het dat mogelijk maakt. En wat betreft wooncoöperaties: laten we elkaar even goed begrijpen. Wooncoöperaties zijn samenlevingsvormen die we in toenemende mate zien. Tot nu toe worden mensen denk ik een beetje aan hun lot overgelaten als ze zoiets tot stand willen brengen. Je zou dat als overheid ook iets actiever kunnen ondersteunen. Dat is eigenlijk de kern van de insteek nu van D66.

De heer Rietkerk (CDA):

Dank dat de heer Van Meenen dit zo duidt. Ik kom daar straks in mijn eigen bijdrage nog kort op terug. Dan toch de vraag over de regelgeving in Brussel en de DAEB, om het even af te korten. Die zorgt er namelijk voor woningcoöperaties voor dat ze op een bepaalde manier niet echt kunnen ondernemen. Is de heer Van Meenen bereid om daar samen in op te trekken? Als we de woningcorporaties een betere positie willen geven, kunnen we de minister wellicht vragen of inderdaad de DAEB ons in de weg zit en wat er dan voor nodig is om dat te stimuleren.

De heer Van Meenen (D66):

Onderzoek alles en behoud het goede, zou ik haast zeggen tegen de heer Rietkerk. En dat zeg ik nu ook tegen hem. Daar is mijn fractie zeker toe bereid. We zijn bereid tot alles wat kan helpen om terug te gaan naar de oorspronkelijke bedoeling van volkshuisvesting. Daar hoort dit ook bij. Wat dat in de weg zit, misschien in de vorm van economische regelgeving, halen we bij voorkeur weg. Ik trek daar graag samen met het CDA in op.

De heer Van Hattem (PVV):

Het is toch wel bijzonder om te zien dat een partij die nog geen 60 jaar bestaat toch anderhalve eeuw aan volkshuisvestinginitiatieven claimt. Maar het is toch altijd interessant om een historische context te zien. Ik heb toch een vraag aan de heer Van Meenen van D66. Hij noemt een aantal zaken. Bij het wonen polariseert hij huren een beetje ten opzichte van kopen. Ondertussen zijn er op die woningmarkt een aantal zaken die veel klemmender zijn, mede door allerlei keuzes die door partijen als D66 zijn gemaakt. Ik kijk

dan met name naar de lange wachtlijsten in de sociale woningbouw, mede veroorzaakt door de massa-immigratie, door de voorrang die statushouders nog steeds krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Is de heer Van Meenen ook bereid om daar iets aan te doen? Is hij ook bereid om eens een keer te stoppen met die stikstofsheerazade die richting de woningbouw wordt gevoerd? Ik kijk bijvoorbeeld naar mijn eigen gemeente 's-Hertogenbosch, waarin een heel bouwproject Willemspoort niet door kan gaan door de door D66 opgedrongen stikstofregels. Is de heer Van Meenen van D66 ook bereid om daar toch een keer een tandje minder te doen?

De heer Van Meenen (D66):

Eerst nog even over de opmerking dat wij 60 jaar bestaan. Hartelijk dank. Dat duurt overigens nog twee jaar, maar ik nodig u graag uit bij de festiviteiten te zijner tijd. Misschien kunnen we dan ook het eenjarig bestaan van de partij PVV gaan vieren, want die moet volgens mij nog steeds opgericht worden. Maar goed, dat even terzijde.

Het sociaalliberale denken dateert van veel eerder dan de oprichting van D66, de Vrijzinnig-Democratische Bond bijvoorbeeld. Ik ken de heer Van Hattem als een groot geschiedkundige. Daarom hebben we ook dankzij hem samen de onvergetelijke Eerste Kamerpubquiz gewonnen. Dus hij weet heel goed dat het sociaalliberaal denken al uit het eind van de negentiende eeuw stamt, zich ook politiek vertaalde en uiteindelijk als gedachtegoed vooral bij D66 is geland. Dat is één.

Twee. Nee, ik ben niet bereid om iets in te leveren op de natuur, op stikstof. Ik vind dat we heel goed beleid moeten voeren, maar ik weiger om hier te zeggen dat dat een politiek besluit is. De natuur is als een van de weinigen niet in staat om naar het Malieveld te trekken, dus daar moeten we hier voor opkomen en die koesteren wij. Ja, helaas staat dat, zolang wij niet het goede beleid voeren, in de weg van woningbouw. Het is een debat dat ik graag voer of anderen voor mij mogen voeren als het gaat om stikstofbeleid. Het is een feit dat stikstofbeleid woningbouw in de weg staat. Er zijn ook rechtelijke uitspraken. Ik weet niet of de heer Van Hattem daar nog aan wil tornen, maar mijn fractie niet. Nee, ik geef hem weinig kans op dat vlak.

De heer Van Hattem (PVV):

De PVV als partij bestaat wel degelijk. Over twee jaar hebben we ook ons twintigjarig jubileum. Misschien kunnen we daar gezamenlijk op proosten. We zien dat de heer Van Meenen nu zegt dat wonen een sociaal grondrecht is. Het staat duidelijk in artikel 22 van de Grondwet. Maar het sociale grondrecht telt dan opeens niet als stikstof- en immigratieplannen hard moeten worden gemaakt. Dan tellen die plannen plotseling toch zwaarder voor D66. Dan hebben we het niet over echte natuur. Nee, dan hebben we het over gemodelleerde berekeningen van mogelijke effecten van stikstof waar dit op gebaseerd is. Is de heer Van Meenen dan echt niet bereid om te denken: is dit nu iets waar de natuur echt mee beschermd wordt of zijn we gewoon een totaal doorgeslagen weg ingeslagen door met allerlei gemodelleerde berekeningen, dus niet eens met daadwerkelijk gemeten stikstofdepositie, de woningbouw in grote delen van ons land gewoon op slot te gooien?

De heer **Van Meenen** (D66):

Er zitten zo veel veronderstellingen in de "vraag" van de heer Van Hattem dat als ik die allemaal moet gaan weerleggen hier, we de rest van de dag bezig zijn.

De **voorzitter**:

Dat lijkt mij geen goed idee.

De heer **Van Meenen** (D66):

Maar dat gaan we niet doen. Wij blijven pal staan voor het sociale grondrecht, maar het moet wel binnen de kaders van onze eigen wetgeving. Die wetgeving kent nog een aantal andere aspecten. Een daarvan is dat we een land moeten houden waarin we kunnen leven met elkaar. Dat het komende kabinet die grenzen wellicht ver over gaat en het er alleen maar om gaat dat er geld wordt verdiend op de woningmarkt en de natuur verder kan stikken, om het zo maar even te zeggen, zullen we dan wel zien. Dat zullen we in ieder geval beoordelen binnen het kader dat ik zojuist geschetst heb. Ik kom overigens graag bij het 20-jarige bestaan. Als alle leden worden uitgenodigd wordt het een daverende party.

De heer **Kemperman** (BBB):

Ik weet niet wat we eerder vieren, het 60-jarige bestaan van uw partij of welk jubileum dan ook, maar ik denk dat we eerder toe zijn aan 50 zetels voor de PVV, waar zij dan een feestje over hebben. Maar dat is wat anders, daar ging mijn interruptie niet over. Ik wil de heer Van Meenen een gedachte-experiment voorleggen. Stel, je hebt als woningcorporatie geld te besteden. Ga je dan woningen bijbouwen of ga je je bestaande voorraad verduurzamen? Kies je voor meer woningen waarmee je woningzoekenden van die zolderkamertjes af kunt halen? Uit uw hele betoog begrijp ik dat we dat beeld met elkaar delen. Kies je dan voor warmtenetten, warmtepompen, isoleren en weet ik wat? Of kies je voor dan maar wat minder duurzaam, maar wel beschikbare en betaalbare woningen voor al die woningzoekenden?

De heer **Van Meenen** (D66):

Ik kies even nergens voor. In principe moeten we het allebei doen, zou ik zeggen. Maar ik sta hier ook vaak te betogen dat politiek een kwestie van keuzes maken is. Ik zou zeggen: laten we die keuze niet hier, centraal, maken voor iedere woningcorporatie, maar laten we juist — dat zit ook in mijn betoog: zeggenschap en democratie — als die keuze gemaakt moet worden, de woningcorporaties die keuze laten maken, met een zware stem van degenen om wie het gaat.

De heer **Kemperman** (BBB):

En die keuze moet helaas gemaakt worden, omdat we bij alle corporaties die rekensommen zien. Aan die tafels moet er worden gekozen en geprioriteerd. Nu geef ik de heer Van Meenen de gelegenheid om dat nieuwe kabinet waar hij telkens naar verwijst te adviseren, en dan laat hij het na. Ik zou toch wel graag een stellingname willen horen: is het meer beschikbare woningen of toch verduurzamen en de milieu-ideologie?

De heer **Van Meenen** (D66):

Mijn advies aan het nieuwe kabinet is: luister goed naar burgers, luister goed naar mensen die te maken hebben met die corporaties en zorg ervoor dat de bestuurders van die corporaties ook gehouden zijn om daar goed naar te luisteren. Dat zou mijn advies zijn. Dan denk ik dat het op heel veel plekken in Nederland een stuk beter gaat dan nu.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Nanninga van de fractie van JA21.

Mevrouw **Nanninga** (JA21):

Dank, voorzitter. Beste aanwezigen. Er was nogal debat over wat we hier staan te doen vandaag. Ik weet niet wat u hier allemaal staat te doen vandaag, maar ik sta hier om harde noten te kraken over het falende woonbeleid van demissionair minister Hugo de Jonge, alhier aanwezig. De feiten liegen er niet om. Zijn stapel regels heeft onze woningmarkt niet verbeterd, maar juist in een wurggreep gehouden. Kijk naar de onderzoeken van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en de experts van CBRE en wat blijkt? De zinloze regelgeving jaagt beleggers die we nodig hebben om meer huizen te bouwen weg. De NVM noemt het een scenario waarin ons cruciale vrijhuursegment onder druk staat vanwege alle overheidsbemoedening. De overheid verhoogt namelijk de overdrachtsbelasting, en de nieuwe regels in box 3 maken investeren in huurwoningen ongeveer zo aantrekkelijk als een dagje naar de tandarts. Want wat gebeurt er? Het wordt rendabeler om huurwoningen te verkopen dan om ze te blijven verhuren. Gevolg: een krimpende voorraad huurhuizen en stilvallende nieuwbouw. En dan hebben we het nog niet eens over de waarschuwing van De Nederlandsche Bank. Meer regels en minder verhuizingen is slecht nieuws, niet alleen voor onze woningmarkt, maar voor onze hele economie. We hebben een flexibele woningmarkt nodig met doorstroming, ook om onze arbeidsmarkt gezond te houden.

In de sociale huursector zien we dat mensen bijna vastroesten. Ze verhuizen veel minder vaak dan in de vrije sector. Dat is ook logisch, want je zit er voor een relatief betaalbare prijs en er is geen alternatief dat een stapje hoger betekent. Je kan alleen voor veel meer geld iets huren of kopen. Je blijft dus zitten. Dat is geen verwijt aan sociale huurders, maar dat is wel een gegeven. Dit zorgt voor hele lange wachtlijsten en hogere huurprijzen als je wel een keer wilt verhuizen. Ook dit zet onze woningmarkt op slot.

Demissionair minister De Jonge krijgt ook kritiek van experts zoals hoogleraar Marc Francke. Beleggers halen hun woningen van de markt, wat leidt tot minder huurwoningen. Wat doet een groot bedrijf als Heimstaden? Dat verkoopt huurpanden vanwege de lage opbrengsten en de hoge kosten. Zo raken we steeds meer huurwoningen kwijt. Een hele rits van experts, belanghebbenden, marktpartijen en huurdersverenigingen zegt dat de sleutel tot het oplossen van deze ellende echt bouwen en niet reguleren is.

Daarnaast hebben met name jongeren en starters het tegenwoordig heel zwaar bij het vinden van een eigen woning. Er zijn niet genoeg betaalbare huizen. Jongeren blijven daarom bij hun ouders wonen en dat is echt een ramp op hun pad naar volwassenheid. Normaal gesproken zouden jonge mensen leren op eigen benen te staan en

hun eigen boontjes te doppen, maar je kunt niet volwassen worden als je onder het dak van je ouders woont. Een hele generatie mist cruciale levenslessen. Dat houdt ze klein. Daarnaast zet het niet hebben van een huis een dikke streep door andere grote levensplannen, zoals het starten van een gezin. Veel jongeren wachten met kinderen krijgen, omdat ze geen plek hebben waar ze die kinderen kunnen laten. Het heeft niet alleen impact op hun eigen levenspad, het raakt ons allemaal. Het geboortecijfer daalt en dat zorgt weer voor problemen op de arbeidsmarkt. Het raakt ook de pensioenen. Het is, kortom, een vicieuze cirkel die we moeten doorbreken. Dan hebben we het nog niet eens over de economische gevolgen voor deze jongeren. Zonder een eigen huis bouwen ze veel moeilijker een kapitaal op, wat ze op achterstand zet ten opzichte van oudere generaties die wél konden profiteren van een toegankelijke woningmarkt. Deze jongeren kunnen minder investeren en minder spenderen, wat onze hele economie ook weer raakt. We laten een hele generatie jongeren in de steek als we hier niets aan doen. Het wordt tijd dat we dit probleem serieus gaan nemen en oplossen. Oftewel: bouwen, zodat ook onze jongeren een eerlijke kans krijgen op een goede toekomst. En vergeet ook niet de mensen die te maken hebben met een relatiebreuk en geen kant op kunnen. Soms leven ze in omstandigheden van verslaving en mishandeling, waarbij er ook nog sprake is van kleine kinderen in huis. Die mensen kunnen fysiek nergens heen. Ze kunnen niet uit elkaar. Dat is ook gewoon gevaarlijk.

De boodschap is duidelijk: dit beleid slaat de plank volledig mis. In plaats van meer betaalbare huurwoningen en grootschalige nieuwbouw zorgt dit beleid juist voor minder betaalbare huurwoningen en zet het de bouw van nieuwe huizen op een laag pitje. Daarnaast zijn er ook verstikkende factoren waar een kluwen aan falend kabinetsbeleid en de wurggreep van internationale verdragen en afspraken debet aan zijn. We moeten keuzes durven maken. Wil Nederland hier de halve wereld opvangen, een status geven en een sociale huurwoning toewijzen? Wil Nederland een natuurpark zijn waar biodiversiteit vooropstaat? Wat JA21 betreft is het antwoord op beide vragen: neen.

Een maand geleden, en dat zal meneer Van Meenen vast leuk vinden om te horen, was ik in museum Het Schip, gewijd aan de grote uitbouw van steden in de jaren twintig van de vorige eeuw, in het bijzonder in Amsterdam, onder een vergaande en ambitieuze visie op volkshuisvesting. Grote mannen met grote visioenen hadden niets dan het belang van Nederlanders voor ogen en acteerden overeenkomstig. Wat ze bouwden was bovendien mooi, tijdloos mooi. Wij vinden het nog steeds prachtig. Ik raad het iedereen aan: ga er maar eens kijken. Het was relatief makkelijk om op grote schaal te bouwen. Nee, dit is geen pleidooi om de sociaaldemocratie te belijden. Niet alles van 100 jaar geleden is te kopiëren naar het heden, maar die mentaliteit, die visie, die eendracht tussen lokale en landelijke bestuurders en volksvertegenwoordigers om in een eerste levensbehoefte van Nederlanders te voorzien vanuit dienstbaarheid aan de Nederlander, daar zou het huisvestingsbeleid om moeten draaien. Wat wordt die mentaliteit node gemist — ook, maar niet alleen, in het woondossier. Laat ondernemers ondernemen, bouwers bouwen en maak de keuze om Nederland geen azc te laten zijn en ook geen wildpark. Wij zijn een klein, vol land met een uitstekende positie voor handel, ondernemen, transport en kennis. Aan asielopvang gaan wij bijkans kopje onder. Daar moeten wij mee stoppen. Hoewel de geelgeklepte rietgros en de reu-

zenwaterwants beide schepselen Gods en ongetwijfeld hele brave dieren zijn, is hun plek misschien niet hier, op dit piepkleine stukje aarde. Laten we hier prioriteit geven aan mensen en niet tegen de klippen op de bouw frustreren om een rekenkundig stikstofverhaal te faciliteren waar opeenvolgende kabinetten ons in hebben vastgedraaid.

Dames en heren, het is tijd om het roer om te gooien. Wij pleiten voor deregulering: minder regels, meer vrijheid voor investeerders, minder bemoeienis van de overheid en het prioriteren van Nederland, in het belang van de Nederlandse belastingbetalers. Dat is wat onze woningmarkt nodig heeft om weer gezond te worden. Een volk dat nergens kan wonen en dat niets kan opbouwen zal in een staat van permanente stress en overleving verkeren en zal niet tot bloei komen. Dat is wat de huidige en toekomstige generaties Nederlanders te wachten staat. Demissionair minister De Jonge, het is tijd is om wakker te worden, deze regelgeving terug te draaien en om knopen door te hakken, om harde keuzes te maken, waarbij het belang of, liever gezegd, de urgente nood van de Nederlandse bevolking vooropstaat. Geef de markt de ruimte om de woningnood op te lossen.

We moeten niet vergeten dat een sterke woningmarkt cruciaal is voor een sterke economie. Laten we stoppen met de fouten uit het verleden en kiezen voor een beleid dat werkt voor bouwers, huurders, investeerders en kopers, een beleid dat onze woningmarkt niet kapot maakt, vastbindt en verstikt maar nieuw leven inblaast.

Voorzitter, tot zover. Dank u wel. Ik wil alvast mijn excuses maken dat ik vanmiddag een deel van dit debat om mij moverende redenen zal missen.

De voorzitter:

Voordat u vertrekt: er is een interruptie van de heer Nicolai.

De heer Nicolai (PvdD):

Ik begrijp uit het slot van het verhaal van mevrouw Nanninga dat de markt het moet oplossen. Ik hoorde ook iets over mensen met visie in het verleden die hele mooie stukken stad hebben ontworpen enzovoorts. Nou, in die tijd was het niet de markt maar juist de bemoeienis van de overheid die daarvoor heeft gezorgd. Dat is één. De markt moet het oplossen. De minister heeft er in zijn brief aan ons op gewezen: een groot deel, namelijk 40% van de middenhuurwoningen zit qua huur boven de prijs die de kwaliteit van de woning rechtvaardigt. Daar worden ook uw kiezers mee geconfronteerd. Dat is toch juist de markt?

Mevrouw Nanninga (JA21):

Ik zei dat het gaat om een visie. Daarom haalde ik de woningbouw van een eeuw geleden aan. Nee, wat de heer Nicolai beschrijft is schaarste. Als er heel, heel weinig wordt gebouwd, als er heel weinig huurwoningen zijn, dan kun je een krot of een schimmelwoning misschien voor te veel geld verhuren. Ook hier is niet reguleren de oplossing voor het probleem dat de heer Nicolai schetst — daarin heeft hij gelijk — maar meer bouwen. We moeten de schaarste opheffen. Dan komen dit soort wantoestanden ook niet meer voor.

De heer Nicolai (PvdD):

Maar mijn vraag was of het feit dat je voor een onzinwoning enorme bedragen moet betalen aan huur, het gevolg is van hoe de markt werkt. Dat was mijn vraag en het antwoord is: ja. U zegt dat de markt het moet oplossen. Nou, als je de markt zijn gang laat gaan en niet reguleert, dan krijg je dit soort excessen.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Dat ben ik, dat zal u niet verrassen, niet met de heer Nicolai eens. Het is niet een gevolg van de markt, het is een gevolg van schaarste. Die schaarste is niet gecreëerd door de markt. Die schaarste is gecreëerd door de asielinstroom, door de stikstofregels, door allerlei milieuregels in de bouw die de bouw blokkeren, door ruimtelijke-orderingsissues, door het gebrek aan overzicht en een grote visie op dit probleem. De markt is niet schuldig aan de schaarste. Al die verstikkende regels ... Ik heb hier een lijst van wel tien partijen in de bouw en in de huur, zoals huurdersbelangenverenigingen en noem maar op, die zeggen dat die regels de boel verstikken. Die zorgen voor het probleem dat meneer Nicolai schetst. De markt is daarin de oplossing. Laat bouwers bouwen. Zorg dat die schaarste wordt opgelost en dan hebben we geen problemen meer.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Nicolai.

De heer Nicolai (PvdD):

Het wordt "kip en ei". De markt zorgt voor die idioot hoge huren, klaar uit.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Dat kan de markt alleen doen als er schaarste is. Als ik kan kiezen uit tien huurwoningen, de een nog comfortabeler dan de andere en ook voor een redelijke prijs, dan ga ik toch geen peperdure maar slecht onderhouden woning huren? Het is schaarste en die schaarste wordt veroorzaakt door het beleid van onder meer deze demissionaire minister.

De heer Rietkerk (CDA):

Het interessante in het betoog van de fractie van JA21 is de opmerking dat er een eeuw geleden mooi en kwalitatief werd gebouwd. Overigens was dat niet alleen zo in Amsterdam en omgeving, maar ook in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland. Alleen, toen kenden we de rode contouren nog niet. Dat is ook een visie. Ik ga haar niet helemaal duiden, maar in deze ruimtelijke visie heb je rond een kern of een dorp een rode lijn. Buiten die lijn mag je niet bouwen. De afgelopen 20 à 30 jaar is dat ontwikkeld. Er is echter ook een alternatief: bij kwetsbare natuur een groen cirkeltje en waar je wateropgaven hebt, omdat je anders verzuipt, een blauw cirkeltje en die rode contour weg. Wat is de visie daarop van de fractie van JA21? Dan kun je veel meer bouwen.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Ik gaf in mijn bijdrage al heel duidelijk aan dat de menselijke maat, de woningnood en er zijn voor de Nederlandse belastingbetaler echt prioriteit hebben boven natuurbehoud en -beheer. Daarmee wil ik niet zeggen dat je ieder natuur-

gebied maar moet volplempen met torenflats. Zo ver zou ik niet willen gaan, maar we moeten keuzes durven maken. Dat is precies wat ik betoog. Die stikstofregels zijn een rekenwerkelijkheid. Het is onzin. Er wordt ontzettend veel bouw gefrustreerd en trouwens ook boerenbedrijvigheid gefrustreerd door dat krankzinnige stikstofverhaal. Als we dat nou opheffen, hoeven we echt de Biesbosch niet vol te bouwen, maar dan komen we al een heel eind.

De heer Rietkerk (CDA):

Toch nog mijn vraag over de rode contour die ook in het bestemmingsplan of de omgevingsvisie van de gemeente zit. Die zorgt ervoor dat je niet kan uitbreiden, kan bouwen. Mijn vraag aan de fractie van JA21 is toch: wat als je de rode contour weglaat, dus daar ruimte geeft om het probleem op te lossen dat we allemaal zien, dus meer bouwen en dan wel kwetsbare natuur en goede landbouwgronden ontzien? Dan heb je gewoon meer ruimte in dorpen in Noord-Holland en in Zuid-Holland. Ik krijg allemaal brieven en mails: wij willen een kern uitbreiden, maar dat mag niet van de provincie want die heeft er een rode contour omheen gezet. De vraag is dus eigenlijk: bent u het met mij eens dat we eens na moeten gaan of nader moeten verkennen of het rodecontourenbeleid niet moet worden afgeschaft ten gunste van bescherming van kwetsbare natuur en goede landbouwgronden? Dan hebben we gewoon meer ruimte.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Ik wil eerlijk zeggen dat ik niet heel bekend ben met dat rodecontourenverhaal, maar rode dingen in de politiek zijn meestal hinderlijk en staan in de weg. Ik wil daar dus zeker eens heel goed naar kijken, want het klinkt als iets wat een enorme hindernis is om een beetje fatsoenlijk huisjes te bouwen. Het klinkt alsof het weg mag, maar ik ga nu niet heel verstrekkende dingen zeggen als ik niet helemaal in detail weet waar het over gaat. Ik begrijp het punt.

De heer Van Meenen (D66):

Mooi, mooi. Niet dat ik het ermee eens ben, maar dat is wat anders. Het is een goede grap. Het is eigenlijk een glasheldere visie van JA21: weg met de regels, laat de markt zijn gang gaan en dan komt alles goed. De huidige situatie is dat marktpartijen voor een schimmelwoning €1.500 in de maand kunnen vragen. Wat zou het belang zijn van de marktpartijen om die situatie op te heffen? Dat is toch perfect? Je hoeft niks te doen. Je kan voor een verrotte woning vragen wat je wil. Er is toch geen enkele drang voor marktpartijen om te zeggen: nou, dat gaan we nou eens oplossen? Dan hadden ze het al lang gedaan.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Dat is wat de Fransen zo mooi "incentive" noemen, geloof ik. Ik weet niet of u de positionpapers hebt gelezen van bouwers en dergelijke. Die motivatie is er wel degelijk. De Scrooge-achtige huisjesmelker die het liefst negentien weeskinderen in een schimmelig kamertje duwt voor de hoofdprijs, is natuurlijk een karikatuur. Uiteindelijk heeft ook bouwend Nederland gewoon baat bij bouwen en heeft verhuurd Nederland gewoon baat bij fatsoenlijke panden. Bovendien, schimmelwoningen komen ook voor in corporatiebeheer. Helaas heel erg veel. Dat heeft niet zozeer te maken met schaarste of niet. Je mag sowieso zo'n pand niet zomaar verhuren. Een verhuurder heeft sowieso

plichten om daar iets aan te doen. Ik vind het dus een beetje een karikatuur. De incentive, de motivatie om bij te bouwen gaat echt niet verdwijnen. De markt gaat echt niet zeggen: o, we laten dit lekker zo, want we profiteren zo lekker van deze schaarste. Geld verdienen is geen schande en het leidt ook per se tot uitbuiting.

De heer Van Meenen (D66):

Nee, dat is zo. U heeft het over plichten: er zijn wel plichten. Ja, dat zijn regels. Dat zijn precies de regels die u wilt opheffen. Je ziet het ook in de reactie van een aantal grotere beleggers: zodra er maar een begin van een verplichting komt, dan gaan we verkopen, dan gaan we weg, dan gaan we weg uit Nederland. Dat is een beetje de moraal die op dit moment blijkbaar heersend is en die hier ook in deze zaal gewoon als argument wordt gebruikt tegen regels. Kunnen we het erover eens worden dat in principe de markt geen moraal heeft? Ik heb drie aspecten genoemd waaraan volkshuisvesting moet voldoen: het moet je beschermen tegen de elementen, het moet zorgen voor een goede sociale omgeving en het heeft een economische kant. Zijn we het erover eens dat juist die economische kant op dit moment veel te overheersend is geworden ten opzichte van die andere twee?

Mevrouw Nanninga (JA21):

Nee, meneer Van Meenen, zeg ik eerlijk, dat zijn wij niet. De economische kant krijgt te weinig ruimte. Het is ook weer een beetje een karikatuur om te zeggen dat ik hier voor een anarchie sta te pleiten. Natuurlijk zijn er regels voor bouwen. Dat moet veilig, dat kan niet overal hetzelfde en er zijn ter plaatse ook nog regels en weet ik veel wat. Dus een anarchie, zo van "gooi maar stenen op elkaar en duw er maar mensen in", dat is helemaal niet wat ik zeg. Het is ook niet waar wat de heer Van Meenen stelt over dat verhuurders zodra er een regeltje bij komt gillend naar het buitenland rennen. Dat is gewoon een kwestie van of het nog rendabel is. En ik vind dat geen vies woord. Mijn partij vindt dat geen vies woord. Als de regeldruk dusdanig wordt dat het gewoon niet meer lonend is voor commerciële partijen om nette woninkjes te bouwen en te verhuren, dan moeten we dus iets doen aan die regeldruk. Dat is natuurlijk niet pleiten voor een complete anarchie met vastgoedcowboys en noem het allemaal maar op.

Het is ook absoluut niet waar dat een mate van sociaal gevoel, verantwoordelijkheid en moraliteit absoluut tegenstrijdig zijn aan winst maken en geld verdienen. De heer Kemperman noemde al het al even. In Twente, waar ik vaak kom, zijn hele woonwijken verzezen door de grote textielbaronnen, met parken en al. In Amsterdam trouwens ook. Die mensen hadden er natuurlijk belang bij dat hun arbeiders een beetje fit en gezond aan de dag konden beginnen, maar dat waren echt geen gewetenloze horken. Dat hadden ze helemaal niet hoeven doen. Ik vind dat ook altijd zo'n flauwe karikatuur op links dat geld verdienen per definitie leidt immoraliteit en dat dat elkaar bijt. De geschiedenis, waar u zo'n kenner van bent, toont dat ook niet aan.

De voorzitter:

Tot slot, de heer Van Meenen.

De heer Van Meenen (D66):

De regels die er nu toe zijn, laten toe dat verhuurders bijvoorbeeld arbeidsmigranten die ze zelf in dienst hebben ergens op een kamertje zetten met z'n achten. Dat laten de huidige regels toe. Die laten toe dat een schimmelwoning of een woning waar je zowat uit je jasje waait ver boven de grens wordt verhuurd die je normaal gesproken in een puntensysteem zou hanteren. Dan kan het antwoord toch nooit zijn dat we dan we die regels maar moeten loslaten: als we nou alle regels loslaten, dan komt het goed? Nee. Regels die de overheid maakt, zijn er in mijn ogen om te zorgen dat mensen die zich niet willen gedragen zich daar aan houden. In het verleden hielden die mensen zich daar aan. Er zijn nu ook talloze verhuurders die zich gewoon netjes houden aan de regels die we hebben en die een eigen moraal hebben. Is de overheid er nou juist niet voor, vraag ik mevrouw Nanninga, om te zorgen dat ook de mensen die zich er niet aan willen houden ertoe gedongen worden om dat wel te doen?

De voorzitter:

Tot slot mevrouw Nanninga.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Kijk, er lopen hier twee dingen door elkaar. Ik heb het over woningmarktregulering. Wat de heer Van Meenen schetst, grenst aan eisen omtrent volksgezondheid. Ik woon toevallig in Amsterdam, maar ik weet dat in heel veel grote steden heel veel corporatiewoningen worden verhuurd die in zeer slechte staat zijn. Sterker nog, ik heb zelf met twee kleine kinderen in een corporatiewoning gewoond met schimmel waar de planten uit m'n vensterbank waaiden en toen waren die regels er ook. Dat was nota bene een gereguleerde corporatietoestand. Er zit ook vaak onmacht in. Ik zeg toch tegen de heer Van Meenen dat je ook hier moet blijven pleiten voor het afschaffen van regels in de bouw- en woonmarkt, dus niet waar het gaat om de standaarden en eisen die je stelt aan veiligheid en gezondheid. Dat is een heel ander pakket. Met het vrijgeven van regels om te kunnen bouwen en verhuren, krijg je wel dat het aanbod groter wordt, dat de keuze groter wordt, dat de prijs omlaaggaat en dat, als je het toch over een incentive wilt hebben, bouwers en verhuurders wel gek zouden om dat soort rottige woninkjes aan te bieden, omdat geen hond daar dan meer in wil wonen. Het dwingt de markt juist ook om die woningvoorraad divers te maken, dus met grote, kleine, dure en goedkope woningen, en netjes en bewoonbaar. Als mensen keuze hebben, dan moeten ze wel. Dat is een incentive.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Nanninga. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Janssen-van Helvoort van de fractie van GroenLinks-PvdA.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Dank u wel, voorzitter. De vorige keer dat ik hier stond, kleurde de tribune helemaal rood, maar vandaag gaan ze net weg nu ik hier begin met mijn inbreng. Dat vind ik dan wel weer wat sneu, maar goed.

Voorzitter. Het lijkt erop dat dit debat zo gepland is dat we om en om marktdenkers en publieke denkers aan het woord hebben. Ik schaar mij graag bij die laatste groep. Het debat

over de volkshuisvesting is wat ons betreft eigenlijk een debat over bestaanszekerheid en maatschappelijk welzijn. Ik kan het niet beter verwoorden dan professor Elsinga van de TU Delft deed. Daarom ben ik waarschijnlijk ook nooit professor geworden. In haar positionpaper schreef zij: "Jongeren vinden vaak moeizaam een geschikt eigen huis en worden daarmee belemmerd in hun ontwikkeling. Ouderen die langer zelfstandig moeten wonen, ontberen vaak een woonplek waar de nodige zorg en het nodige gezelschap beschikbaar zijn. Een gezond thuis is een voorwaarde om grip te hebben op het leven en daarmee cruciaal voor gezondheid, welzijn en maatschappelijke stabiliteit." Ik denk dat dit heel erg goed verwoordt vanuit welke waarden GroenLinks-Partij van de Arbeid kijkt naar volkshuisvesting.

De inbreng voor dit debat is gebaseerd op heel wat input die de afgelopen periode is verzameld. Ik wil graag een speciaal woord van dank richten aan de 21 hoogleraren en organisaties die ons via positionpapers voorzien hebben van waardevolle gedachten. Ik vond het heel erg nuttig om ze door te lezen en tot mij te nemen. Ik voel op dit moment niet de behoefte om in te gaan op alle wetten die de komende periode op ons afkomen. In mijn verhaal zal ik twee invalshoeken kiezen, die voor GroenLinks-Partij van de Arbeid belangrijk zijn voor het volkshuisvestingsbeleid in z'n algemeenheid. We hebben ervoor gekozen om te kijken naar de regie van de overheid en de rol van de corporaties, en om daarna iets te zeggen over de nood en de tijdsdruk, en daarmee samenhangend het grondbeleid.

Meerdere keren kwam in de voorbereiding de vraag naar voren of dit wel een nuttig debat is. Het kabinet is demissionair; met wie debatteren we eigenlijk? Waarom doen we dit? De minister is dan wel demissionair, maar woningzoekenden zijn nooit demissionair. Wachten op een nieuw kabinet voor beleid is dus ongewenst. Gelukkig gedraagt deze minister zich ook niet demissionair en komt hij met woondeals en met wetgeving. Echter, uit analyses blijkt ook dat de ambitie die verwoord wordt in bijvoorbeeld de woondeals, bij lange na niet gehaald wordt. Papier is geduldig. De uitvoering stagneert. Daar kom ik later graag nog even op terug.

De verleiding is groot om gezien de hoge nood die er is, te kiezen voor kortetermijnoplossingen. We moeten ons ervan bewust zijn dat de keuzes die we maken ten aanzien van het bouwen van wijken en van waar en hoe we dat doen, ook te maken hebben met de langere termijn. Verder vooruitkijken dus en rekening houden met de toekomstige generaties. Dat vraagt naast snelle oplossingen ook om een ruimtelijke visie voor de verre toekomst. Rijksbouwmeester Francesco Veenstra pleit ervoor goed na te denken alvorens onomkeerbare keuzes gemaakt worden voor grootschalige bouwlocaties. Ook in het licht van een duurzame toekomst zal het u niet verbazen dat GroenLinks-Partij van de Arbeid altijd pleit voor een combinatie van duurzaam en betaalbaar als het gaat om het maken van beschikbare woningen.

Graag wil ik wat zeggen over de regie van de overheid en de rol van de corporaties. Zoals gezegd gaat het om voldoende woningen, huur en ook koop, betaalbaar, voldoende geïsoleerd, in veilige wijken en goed bereikbaar. Een complex geheel met impact op veel beleidsterreinen. Dat vraagt naar ons idee om centrale regie. Het vraagt om een ministerie van Volkshuisvesting, maar ook om het besef dat de

leefbaarheid op heel veel plekken nog sterk verbeterd moet worden. Het gaat niet alleen om woningen bouwen, het gaat ook om de leefbaarheid in de wijken. 54% van de woningen staat in een wijk waarin de leefbaarheid als "zwak" of nog lager wordt beoordeeld.

GroenLinks-Partij van de Arbeid is voorstander van een sterke regie vanuit de overheid en wil minder overlaten aan de markt. Minder woningmarkt en meer volkshuisvesting. De overheid moet haar verantwoordelijkheid weer oppakken en waarmaken. Dat zien we deze minister trouwens ook doen. Volkshuisvesting is de laatste jaren weer een overheidstaak geworden. Niet alles kan. De concurrentie met de landbouw, de natuur en de energietransitie speelt in hoge mate. Toch is het ruimteprobleem relatief. We lezen in de positionpapers dat 1% à 2% minder landbouwareaal in volume al voldoende is om genoeg woningbouwlocaties te hebben. Echter, dat is een rekensom die alleen vierkante meters rekent, want wáár die dan moeten komen, is eigenlijk een veel groter probleem. We pleiten ook om deze reden voor een sterke revival van de ruimtelijke ordening met een sterke rol voor de overheid.

Keuzes van nu maken we voor de toekomstige generaties. We moeten de keuzes van nu laten leiden door een beeld van ons land over zeg 50 jaar. Het is van evident belang dat een duurzame inrichting van Nederland vraagt om ruimte voor natuur en voor een klimaatbestendige inrichting. Gaat iedere gemeente dergelijke keuzes apart maken of is een helder rijkskader belangrijk en bewaakt de provincie de kwaliteit van de plannen?

Er is niet altijd consensus over waar de regierol moet liggen. In mijn thuisprovincie Friesland zijn de vier grootste gemeentes samen naar de minister gegaan met een plan om meer woningen te gaan bouwen. Een mooi plan, maar per ommekeer roept de provinciale gedeputeerde dat hij het er niet mee eens is. De provincie voelt zich gepasseerd. In Zuid-Holland is eigenlijk net het omgekeerde aan de hand. Mijn vraag aan de minister is of hij straks eens zou willen ingaan op hoe het zit met die rolverdeling. Wat is de rol van de provincies? Welke rol spelen zij bij de woondeals? Wanneer is hun inbreng stimulerend en wanneer juist remmend? Hebben de provincies wel genoeg instrumenten om echt regie te nemen? En wat hebben we er eigenlijk aan als de verschillende overheidslagen gaan armpjeddrukken voor wie de sterkste is?

In de Ruimtelijke Verkenning 2023 heeft het PBL scenario's ontwikkeld voor de inrichting van Nederland. Ik heb geleerd gewoon door ...

De voorzitter:

Ik vermoed dat op het vorige punt de heer Rietkerk nog een vraag heeft.

De heer Rietkerk (CDA):

U noemde het voorbeeld uit Friesland. Daar zit u dichterbij dan ik. Gemeentes hebben, alles afgewogen, een mooi voorstel gedaan om te bouwen. Kunt u toelichten hoe de PvdA ziet dat de provincie Friesland — volgens mij zeg ik het zo goed — kennelijk zegt: daar gaat een streep doorheen? Dat is mijn vraag.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Nee, de provincie zegt niet "daar gaat een streep doorheen"; de provincie voelt zich gepasseerd. Dat zegt iets over de samenwerking tussen de overheidslagen. Als die samenwerking armpjedorukken wordt — zo noem ik dat even — en daarover gaat, dan lijkt mij dat heel erg belemmerend voor de voortgang van projecten. Mijn vraag aan de minister, die de woondeals natuurlijk ook heeft gesloten, is hoe hij dat ervaart.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Toch nog een vraag aan de PvdA-fractie. Hoe ervaart de PvdA-fractie, even los van dat er goed wordt samengewerkt, het volgende. Er is een ruimtelijke visie, de revival van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeenten. Er is ook een bestaande visie van de provincie, even los van het passeren. Kan datgene wat die vier gemeenten willen, namelijk om in tempo te bouwen, wat de PvdA-fractie betreft, of niet?

De **voorzitter**:
Het is GroenLinks-PvdA.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Ja, dat wilde ik net zeggen. Ik ben van GroenLinks-PvdA. Namens deze gecombineerde fractie kan ik zeggen dat ik vind dat er gebouwd moet worden. Ik vind dat de voortgang van dit soort afspraken juist moeten worden geborgd en dat er tempo gemaakt moet worden. Ik vind het dus storend als zo'n controverse zou leiden tot vertraging.

De **voorzitter**:
U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Ik wou het even hebben over de ruimtelijke scenario's. Ik vond die wel verhelderend. Ik duid ze even kort aan. Het betreft de scenario's van het PBL. Het eerste was: Mondiaal Ondernemend (een toekomstscenario waarin grote bedrijven de lead hebben). Het tweede noemden zij: Snelle Wereld (de nog verder toegenomen digitalisering doet afstanden verdwijnen). Dat zegt iets over de ruimtelijke ordening. De derde noemden ze: Groen Land (veel ruimte voor de natuur). En het vierde scenario heette: Regionaal Geworteld (burgers nemen het initiatief in hun eigen leefomgeving).

Voor ieder scenario is er op basis van ruimtelijke modellering een ontwerp onderzoek en zijn er gedetailleerde kaarten van hoe Nederland er in 2050 zou uitzien. Wat de ontwikkeling van leefbare steden en regio's betreft is de verdeling van de bevolkingsontwikkeling tussen de regio's en binnen regio's bepalend voor de ruimtelijke structuur. De beelden in die vier scenario's variëren van een groter accent op het westen van ons land tot een grotere spreiding over het hele land en van een grootstedelijke verdichting tot verstedelijking in lagere dichtheden buiten het bestaande bebouwde gebied. Mijn vraag aan de minister gaat over de zeventien NOVEX-locaties, want van die locaties moet toch een stuk van de snelheid komen. Hoe staan de keuzes voor die locaties in relatie tot de scenario's en de modellen van het PBL?

De tweede vraag, die ook een beetje met de NOVEX-locaties te maken heeft, is in hoeverre er wordt ingezet om niet alleen het aanbod te verhogen, maar ook de vraag te verlagen. Zijn bijvoorbeeld de ideeën van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 over het benutten van de bestaande gebouwen meegerekend in de planning voor die locaties? Soms lijkt het erop dat er keuzes gemaakt moeten worden, terwijl het en-enscenario ook mogelijk is. De nood is hoog, dus al te snel concluderen dat iets niet kan, is naar mijn idee ongewenst. Binnenstedelijk bouwen, bij de dorpen een straatje erbij, het splitsen van bestaande woningen, het benutten van leegstaande kantoren en winkels, woonlagen erbovenop bouwen, NOVEX-locaties, industrialisatie van de bouw, innovatie van het bouwproces — wij denken dat het niet of-of is, maar en-en.

Meerdere auteurs van de positionpapers pleiten voor een versterking van de rol van de corporaties. De huursector is op z'n minst even belangrijk als de koopsector. Het ideaal zou niet moeten zijn zo veel mogelijk mensen in een koopwoning, wat vroeger wel het ideaal was, maar iedereen een betaalbare woning op een plek waar hij of zij zich plezierig voelt. Het moet daarbij niet uitmaken of dat koop of huur is. Een sterkere rol voor de corporaties, ook in het middensegment, vraagt meer zekerheid ten aanzien van hun financiële positie. Het afschaffen van de verhuurderheffing heeft de investeringsmogelijkheden weliswaar vergroot, maar de opgave voor hen is gigantisch. Ze hebben nog steeds te maken met heffingen die in het leven waren geroepen voor commerciële partijen, zoals de vennootschapsbelasting en de ATAD.

In de Staat van de Corporatiesector lezen we dat nieuwbouw van sociale huur ver achterblijft bij de prognoses. Het is een voorbeeld van een plan op papier, maar geen werkelijkheid. Wat ons betreft zijn deze zorgen er ook ten aanzien van de woondeals die de minister sluit. Het zijn mooie fotomomentjes als de handtekeningen gezet worden, maar zijn de prestatieafspraken wel concreet en realistisch? Is er sprake van een reële tijdshorizon? Als doelstellingen keer op keer niet gehaald kunnen worden, is dat ook slecht voor het vertrouwen in de politiek. Staan de corporaties eigenlijk niet voor een onmogelijke taak? Ik zou graag willen dat de minister daar ook even op reflecteert. Waarom kunnen we nooit komen tot realistische plannen, waarbij ook gekeken wordt, zoals ik net al zei, naar het verminderen van de vraag en niet alleen naar het vergroten van het aanbod? Het veruimen van Europese regels voor de staatssteun zou enorm kunnen helpen. Is de minister daarmee bezig? Hoe staat het daarmee?

Corporaties onderzoeken de mogelijkheid om woningen aan twee losse singles te verhuren. Ik zag er een mooi voorbeeld van in een van de positionpapers. Beiden hebben dan een eigen huurcontract, maar ze zitten wel samen in die woning. Een kleine verbouwing is nodig, maar het blijkt eigenlijk heel goed mogelijk en financieel heel haalbaar. Twee singles met een laag inkomen kunnen zo zonder huurtoeslag een woning huren. Dat is winst. Maar als er dan een van hen in een uitkering komt, wordt dat gezien als een samenwonend koppel. Dit is een voorbeeld van wetgeving die belemmerend kan werken bij een op zich goed initiatief van een woningcorporatie. Tegen deze achtergrond pleiten wij opnieuw voor het afschaffen of aanpassen van de kostendelersnorm, omdat die efficiënter gebruik van bestaande woonruimte in de weg staat.

Het tweede onderwerp waar ik het nog even over wil hebben — ik heb nog maar twee minuten, dus ik ga het even heel snel doen — is de tijdsdruk en de mogelijkheden voor een andere grondpolitiek. De nood is hoog. In de Staat van de Volkshuisvesting 2023 lezen we dat een terugval in de gerealiseerde woningen wordt verwacht vanaf 2024. Dat betekent dat de doelstellingen voor negen jaar absoluut niet gehaald gaan worden. Het is van belang om het grondbeleid veel effectiever te maken. Het niet hebben van bouwlocaties wordt gezien als een belangrijke oorzaak van het niet halen van de doelstellingen. Kan de minister aangeven hoe de stand van zaken is ten aanzien van de in zijn brief van juni genoemde plannen om dat grondbeleid te herzien?

De gemeenten moeten meer mogelijkheden krijgen om grondposities in te nemen. GroenLinks-PvdA pleit voor een uitbreiding van het voorkeursrecht voor gemeenten bij de verkoop van potentiële bouwgrond. Ook de mogelijkheden voor onteigening ten behoeve van woningbouw zouden uitgebreid kunnen worden. Er is een onderzoek naar die grondposities aangekondigd en ik vraag de minister: zijn daar al resultaten van?

De financiële randvoorwaarden voor gemeenten kunnen worden verbeterd door mogelijkheden om de waardeontwikkeling ook aan gemeenten ten goede te laten komen, zoals de invoering van planbatenheffing en de verbetering van de baatbelasting. Ook het invoeren van een leegstandsbelasting zou een optie kunnen zijn. Professor Bregman uit Groningen draagt een oplossing aan in de vorm van een wet fonds betaalbare en passende woningbouw. Dit is ook een goed idee wat ons betreft: een regeling die voorziet in het bijdragen aan het tekort aan grondexploitaties voor woningbouwprojecten met minimaal 30% betaalbare woningen. Qua instrumenten is ook de groundbank heel belangrijk. Dit zou niet alleen een instrument moeten zijn dat vooral gericht is op ruilverkaveling, zoals nu. Het zou echt gericht moeten zijn op het duurzaam uitbreiden van het publieke grondbezit.

Tot slot, voorzitter. Bijna iedereen kent inmiddels wel mensen die klem zitten omdat ze geen of helemaal geen geschikte woning hebben, of het nu gaat om statushouders, om mensen die zorg nodig hebben, om kinderen die op zichzelf willen wonen of om ouderen die kleiner willen wonen. Iedereen kent wel iemand en kent de verhalen. De markt gaat dit niet oplossen, is onze overtuiging. De overheid moet meer nog dan nu zijn verantwoordelijkheid nemen. Er zijn onconventionele maatregelen en zeker ook een actieve grondpolitiek nodig om bestaande bouw beter en creatiever te benutten. Een woning is meer dan een stapel stenen. Het gaat om de omgeving die veilig en vertrouwd voelt, waar voorzieningen zijn en waar groen is. De stroom aan wetsvoorstellen inzake volkshuisvesting getuigt in elk geval in zichzelf al van meer regie door de centrale overheid en dat is goed. Eigenlijk alle partijen in deze en de andere Kamer hebben volkshuisvesting hoog op de prioriteitenlijst staan.

De voorzitter:
Wilt u afronden?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):

Ik ben dus hoopvol dat ook een nieuw kabinet tot een sterk volkshuisvestingsbeleid komt. Dank u wel.

De voorzitter:
Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Meijer van de fractie van de VVD.

De heer Meijer (VVD):
Dank u wel, voorzitter. Het is goed dat we vandaag dit debat hebben. Mijn fractie is over het algemeen terughoudend met beleidsdebatten, maar de afgelopen maanden en de komende maanden kwamen en komen er volgens mij vijf verschillende wetsvoorstellen op het gebied van volkshuisvesting langs. Dan is het goed om de samenhang eens met elkaar te bespreken. Het is ook prettig dat de minister daarbij aanwezig is, niet zozeer om alles te verdedigen, maar misschien om ook eens de dilemma's waarmee hij worstelt — ook al komt dat niet altijd tot uiting — met ons te kunnen delen.

De beleidsbrief van afgelopen vrijdag kwam op een dusdanig moment dat ik daar in de richting van mijn fractie niet veel meer mee kon doen. Ik wil wel namens mijn fractie waardering uitspreken voor de niet te stuiten inzet van de minister op het terrein van volkshuisvesting. Het is anders dan u het zegt, maar de woningcrisis wacht niet op een kabinetsformatie. Maar tomeloos hoeft niet altijd beter te zijn.

Dank aan al degenen die een positionpaper aan ons hebben doen toekomen en van wie sommigen misschien wel meekijken. Ze komen niet allemaal expliciet in mijn betoog terug, maar ik heb ze zeker geraadpleegd en zal dat misschien ook wel bij de komende wetsvoorstellen nog doen.

Dan een aantal opmerkingen vooraf, of misschien wel uitgangspunten of een kader; dat zal de sociaalliberaal Van Meenen aanspreken. Ten eerste. We praten vandaag over beleid, over aantallen, maar we zijn ons ervan bewust dat het de optelsom is van soms schrijnende individuele situaties die we eigenlijk allemaal wel kennen, ook in onze directe omgeving. En daarnaast ook van allerlei individuele wensen en keuzes van mensen die al een woning hebben. Die keuzes worden beïnvloed door beleid. Wat ons betreft gaat het ook om de kwaliteit van de woning, de woonomgeving, de bereikbaarheid, de voorzieningen en de zorgmogelijkheden. Wonen is meer dan een woning. Laten we die vraagkant niet uit het oog verliezen in ons streven naar snelle, vaak aanbodgerichte oplossingen.

Ten tweede. De woningcrisis staat in een rijtje probleem-dossiers, maar de woningcrisis is niet zozeer een transitie, zoals bij energie of klimaat. In mijn politiek-bestuurlijke leven heb ik al een paar woningcrises meegemaakt; privé trouwens ook. Bij het uitleggen van de varkenscyclus wordt niet voor niets vaak vastgoed als voorbeeld gebruikt. Laten we bekijken wat specifiek onderscheidend in deze crisis speelt, want die golfbeweging zal altijd wel enigszins blijven bestaan. En realiseer je dat 1% rentestijging meer invloed heeft op de woningmarkt dan welke beleidsnota ook.

Ten derde. Het helpt niet om gepolariseerde standpunten in te nemen over woningdifferentiatie, binnen- of buitenlandelijk, publiek of privaat. En bedenk dat systeemwijzigingen,

zoals grondbeleid of hypotheekrenteaftrek, pas op langere termijn gerealiseerd kunnen worden, maar dat voornemens direct terugslaan op de huidige situatie. In dit verband is het wel bemoedigend dat de woningcrisis bij de huidige kabinetinformatie als relatief makkelijk dossier werd bestempeld.

Vier. Je hebt alle partijen nodig. Sluit niemand uit. Daarom is mijn fractie verheugd over de recente gemeenschappelijke Uitvoeringsagenda Wonen van tien betrokken partijen, van Aedes tot NEPROM.

Vijf. Houd je ambities reëel. Er is schaarste aan personeel, zowel bij de overheid als in de bouwwereld, en aan grondstoffen en plancapaciteit. Dat maakt het al ingewikkeld om de productie op een stabiel niveau te houden. Waak ook voor extra eisen op lokaal of provinciaal niveau, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid. Het is belangrijker om netwerkcongestie en problemen met drinkwatervoorziening aan te pakken. Stimuleer innovatie en standaardisatie in de bouwproductie.

En ten slotte bij mijn uitgangspunten, en misschien wel het belangrijkste: zorg voor stabiliteit, continuïteit en voorspelbaarheid in beleid. We kwamen dat in vrijwel alle positionpapers tegen. Doseer je beleidsimpulsen en nieuwe regels. Zorg voor balans in je interventies, want we kunnen het ons niet permitteren om investeerders in dit domein te verliezen.

Ik heb vier blokjes of mapjes, zoals de minister misschien zou zeggen. Het eerste is woningbehoefte. De minister gaat uit van een woningbouwprogramma van 981.000 tussen 2022 en 2030. Daar is inmiddels al wat van gebouwd. Ik wil eruit halen: 400.000 geraamd voor migratie en 200.000 voor huishoudensverdunding. Dat zijn twee categorieën waar je misschien op zou kunnen sturen. Op de tweede categorie, huishoudensverdunding, kom ik zo nog terug, als ik het over de bestaande voorraad heb. Bij de discussie is nog weleens onderbelicht dat huishoudensverdunding ook substantieel bijdraagt aan de woningbehoefte. Bij migratie gaat de minister in deze berekening uit van een jaarlijks saldo van zo'n 83.000. Ik heb ook gekeken naar het rapport van de Staatscommissie Demografische Verkenningen. Dat is zeer relevant, maar ik denk dat het te ver voert om daar nu bij stil te staan; wellicht op een ander moment. Wat wij er wel uitgehaald hebben, is dat het noodzakelijk is om eerst de discussie aan te gaan over wat voor samenleving je in de toekomst wil zijn, ook in economische zin. Op basis daarvan kom je dan op de gewenste migratiecijfers. Maar waar baseert de minister die 83.000 op? Wat waren de aannames bij die prognose?

Dan de bestaande voorraad. Er zijn nu ruim acht miljoen woningen in Nederland en de discussie over de wooncrisis gaat wel heel veel over de circa 1% die we jaarlijks toevoegen. Over meer jaren is dat natuurlijk wel substantieel, maar toch. In de positionpapers is er gelukkig ook aandacht voor het benutten van de bestaande voorraad. In de brief van vrijdag van de minister trof ik het niet aan, maar in een van de bijlages, in een brief uit januari, kwam de bestaande voorraad wel aan de orde. Ook mijn fractie pleit voor meer aandacht voor het benutten van de bestaande voorraad, allereerst in fysieke zin. We moeten ons niet rijk rekenen met optopping, maar het is goed dat dit steeds meer in beschouwing wordt genomen bij renovatieprojecten. Over

woningsplitsing weet ik uit mijn eigen bestuurspraktijk wel dat gemeenten vaak terughoudend zijn uit het oogpunt van leefbaarheid in buurten. Maar de afweging dat daarmee het woningtekort kan worden aangepakt, wordt niet echt gemaakt. Hetzelfde geldt voor mantelzorgwoningen op eigen erf. Misschien is dit uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet zo gewenst, maar uit het oogpunt van de woningnoodaanpak wel. Meer abstract: zorg dat je met de samenstelling van nieuwbouw doorstroming op gang brengt, waardoor je de bestaande voorraad beter benut.

Uiteindelijk is de benutting van de bestaande voorraad een optelsom van al die individuele beslissingen. Je kan die wel proberen te beïnvloeden door het aanpakken van scheidhuur in sociale huurwoningen en door huishoudensverdunding te beperken door financiële prikkels weg te nemen die samenwonen tegengaan. Ze kwamen al langs: korting op de AOW en de uitkering. Natuurlijk zijn er redenen voor die korting, maar wij denken dat het woningtekort daarbij nooit is meegewogen. Integraliteit is niet altijd aanwezig in het rijksbeleid.

Het is daarom mooi dat er nu een interdepartementaal beleidsonderzoek woningbouw loopt. Het zou goed zijn als deze elementen die ik noemde daarbij meegenomen worden, maar natuurlijk ook fiscale knelpunten, zoals de overdrachtsbelasting voor institutionele beleggers of de box 3-problematiek voor particuliere verhuurders. Het is goed om de invloed van regelingen van andere departementen op de woningmarkt te bekijken. Zo is bijvoorbeeld ook het leenstelsel van invloed. Overigens leiden veel stimuleringsmaatregelen alleen maar tot prijsverhoging, bijvoorbeeld de jubelton. Graag een reactie van de minister. Misschien kan hij nog eens bevestigen dat ook hij vindt dat fiscale ingrepen noodzakelijk zijn. Misschien kan hij ook aangeven wanneer we dat ibo-rapport mogen verwachten.

Samenvattend in dit blokje pleit mijn fractie voor meer flexibiliteit in de benutting van de bestaande voorraad. Het is allemaal misschien niet zo spectaculair, maar bij elkaar kan het betekenisvol zijn. Daarom waren wij de afgelopen tijd terughoudend bij behandelingen van wetsvoorstellen over het inperken van tijdelijke huurcontracten of het aanwijzen van specifieke groepen in een huisvestingsverordening. Ondanks alle goede bedoelingen vergroot dit soort maatregelen de flexibiliteit niet.

Dan regie. Een roep die breed klinkt. Mijn fractie wil dit begrip graag wat meer afpellen. De analyses met betrekking tot de vraag waarom die regie verdwenen is, zijn vaak wat eendimensionaal. Laten we de context van zo'n vijftien jaar geleden in beschouwing nemen: een financiële crisis vanaf 2008, bevolkingsprognoses die eerder in de richting van krimp gingen dan in de richting van groei en in 2014 een zeer kritische parlementaire enquête over de rol van de woningcorporaties. In die context is het niet zo vreemd dat het landelijk aanwijzen van bouwlocaties niet langer aan de orde was en dat het departement in 2010 — dat was ten tijde van minister Donner en niet van minister Blok, voor degenen die dat nogal eens verwarren — werd verdeeld over andere ministeries en dat de markt meer ruimte kreeg om huurwoningen te ontwikkelen. Ik ben het direct eens met degenen die zeggen dat dat niet altijd gelukkig is uitgespakt en dat de tijden zijn veranderd. Ik ben het er geheel mee eens dat van de rijksoverheid meer regie mag worden

verwacht, zeker — dat zal mevrouw Janssen aanspreken — op het terrein van de ruimtelijke ordening.

De bouwopgave kan niet alleen binnenstedelijk worden opgevangen, zeker niet als we ook naar woonvoorkeuren kijken. Wij kijken tevreden terug op de Vinex-operatie van zo'n 30 jaar geleden. Die was integraal, met veel aandacht voor alle vormen van bereikbaarheid en met forse infrastructurele bijdragen van het Rijk. Nu zou in zo'n proces "water en bodem sturend" centraal staan en zouden regionale energiestrategieën beter meegewogen worden. De delta-commissaris en de TU Delft adviseren om in één of twee regio's te starten met "water en bodem sturend". Misschien kan de minister daarop reageren.

Vooralsnog doen we het nu met woondeals, NOVEX-gebieden en grootschalige woningbouwlocaties, en op kleinere schaal "het straatje erbij". Vanuit de invalshoek van elke regio telt, is het laatste een mooie oplossing die past bij de schaal en situatie van een specifiek gebied. Met het oog op de Wet versterking regie volkshuisvesting die onze kant op komt, is mijn vraag wel: heeft de minister extra wettelijke instrumenten nodig om op alles wat hij in gang heeft gezet regie te voeren? Misschien kunnen we daarbij de casus Zuid-Holland — die werd al even genoemd — met een kwart van onze woningbouwopgave als voorbeeld nemen. De GS staan, haaks op het rijksbeleid, geen uitbreidingslocaties groter dan 3 hectare toe en hanteren afwijkend van de landelijke richtlijn een percentage van 40% sociale woningbouw in alle plannen, waardoor die plannen onbetaalbaar worden. Alle waardering voor de stevige brief die de minister hierover aan de GS heeft gestuurd. Er is niets mis met krachtig bestuur, maar uiteindelijk kan de minister dit toch afdwingen met het instrumentarium uit de Omgevingswet? Het Instituut voor Bouwrecht is daar in zijn positionpaper ook duidelijk over.

Dan nog twee andere schoten voor de boeg voordat het wetsvoorstel regie hier mogelijk arriveert. Door de opdracht om in de omgevingsvisie expliciet aandacht te geven aan voldoende woongelegenheid lijkt afbreuk te worden gedaan aan de afweging van alle relevante belangen. Wordt de wet dan niet te sectoraal? De VVD-fractie kan zich vinden in het streven naar versnelling van behandeling van beroepsprocedures, maar dat geldt toch niet alleen voor volkshuisvestingszaken? Door dit bredere onderwerp nu te integreren in de wet regie is de uitkomst van dat wettelijke traject onzekerder. Ik weet niet of de minister nu wil reageren of dat dat te zijner tijd wel komt, bij de behandeling van het wetsvoorstel.

Ten slotte huren. In Nederland is er altijd veel financiële aandacht geweest voor sociale huurwoningen en koopwoningen. Het is terecht dat de categorie middenhuurwoningen nu wat meer in de belangstelling staat. Het is lastig nu niet te veel vooruit te lopen op de behandeling van het wetsvoorstel Betaalbare huur, omdat dat zich midden in een behandeling in de Tweede Kamer bevindt. De VVD-fractie heeft begrip voor de aanpak van excessieve huurverhogingen in deze tijden van schaarste, al hebben we de indruk dat het probleem niet in elke regio even heftig speelt. Later vandaag zullen we dan ook voor verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen stemmen. We hebben ook bijgedragen aan een zeer voortvarende behandeling van dit voorstel. Veertien dagen na de stemming in de Tweede Kamer wordt hier gestemd.

Vooruitlopend op de behandeling van de Wet betaalbare huur willen we wel signaleren dat we niet alleen een aanmaningsbrief van de minister hebben ontvangen om dat wetsvoorstel spoedig te behandelen; we hebben ook veel verontrustende signalen van particuliere en institutionele beleggers ontvangen. Er ligt een negatief advies van de Raad van State. Deze wet kan mogelijk — laat ik niet te stellig zijn — grote consequenties hebben voor de voorraad huurwoningen en voor de toekomstige investeringsbereidheid. De cijfers vliegen je om de oren. Ik kan het nog niet helemaal doorgronden, maar ik vond het recente interview met de minister in Het Financieel Dagblad, met als kop "Boosheid beleggers is egoïsme", niet direct bijdragen aan een zorgvuldige bestudering van de cijfers.

In de positionpaper van Aedes trof ik de zinsnede aan dat verdere huurmaatregelen de investeringscapaciteit van corporaties keihard treffen. Als dat mechanisme bij een woningcorporatie geldt, geldt het natuurlijk ook voor particuliere en institutionele beleggers. Het dilemma is dat de betaalbaarheidsproblemen van huurders afgewogen moeten worden tegen de noodzakelijke rendementen voor verhuurders om te kunnen blijven investeren en op de markt actief te blijven. Die afweging willen wij graag zorgvuldig kunnen maken. In tegenstelling tot de Wet maximering huurprijsverhogingen, waar ik het net over had, hebben we hier te maken met een echte systeemwijziging. Daar willen wij zorgvuldig de tijd voor kunnen nemen.

Voorzitter. Het was niet mogelijk om in dit tijdsbestek uitputtend te zijn, maar dat hoeft ook niet. De gedachtewisseling kan wel een mooie basis bieden voor wetsbehandelingen in de toekomst. Ik kijk uit naar de verdere bijdragen van collega's en de reactie van de minister.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer De Vries van de fractie van de SGP voor zijn maidenspeech.

De heer De Vries (SGP):

Dank u wel, voorzitter. Volgens het ritme van dit debat is er nu weer een linkse partij aan de beurt, dus ik zie de uitdaging voor me.

Het is mij een eer om vandaag in deze Kamer als recent aangetreden lid mijn eerste bijdrage aan het debat te mogen houden. Ik ben dankbaar dat ik bij mijn eerste aantreden hier een opbouwende sfeer met onderling respect aantrof. Ik hoop in mijn deelname aan het werk van deze Kamer ook aan die sfeer bij te dragen.

Wij spreken vandaag over het thema bouwen en wonen. Omdat ik buiten mijn werk voor de Kamer ook werkzaam ben in de filosofie van de techniek moest ik meteen denken aan een redevoering die de bekende Duitse filosoof Martin Heidegger in 1951 tijdens een conferentie in Darmstadt hield, met als titel: *Bouwen, wonen, denken*. Hoewel de filosofie van Heidegger bepaald niet bekendstaat om haar toegankelijkheid, meen ik dat de relevantie van het onderwerp van ons debat vandaag zich mooi laat illustreren vanuit deze redevoering. Heidegger betoogde namelijk dat het woord "bouwen" afkomstig is van het oud-Duitse woord

"buan", dat eigenlijk "zijn" betekent. Het Engelse woord "being" komt daar ook vandaan. Bouwen behoort volgens Heidegger dus tot ons menszijn. Met een knipoog naar Descartes zou je kunnen zeggen: ik bouw, dus ik ben.

De mens heeft het in zich om de werkelijkheid om zich heen aan te passen aan zijn behoeften. Dat is de kern van alle technologie. Wij zijn niet alleen homo ludens, de spelende mens, maar ook homo edificans, de bouwende mens. Vervolgens verbindt Heidegger het woord "wonen" aan het oud-Duitse woord "wunian", dat de betekenis heeft van "tevreden zijn", "tot vrede gebracht zijn". Dat gaat dus wel even verder dan alleen maar ergens verblijven. Het behoort dus tot de kern van ons menszijn dat we bouwen, met als doel dat we plaatsen creëren waar mensen "te vreden" kunnen zijn, waar ze vrede kunnen vinden.

Kortom, we hebben het vandaag wel ergens over, als we Heidegger mogen geloven. Alle reden om dit debat te voeren. En als we Heidegger niet willen geloven, kunnen we het altijd nog vragen aan al die jonge stellen die geen betaalbare woonruimte kunnen vinden of aan stellen die noodgedwongen ergens inwonen en daardoor geen ruimte hebben voor kinderen. Maar ze kennen wel een ouder echtpaar dat kleiner zou willen gaan wonen en waarvan ze de woonruimte zouden kunnen overnemen. Maar die ouderen kunnen evenmin een betaalbare kleinere woning vinden. En dan hebben we het nog niet eens over al die statushouders die al geruime tijd in een veel te kleine ruimte in asielzoekerscentra zitten. Alle reden dus om vandaag dit debat te voeren, want bouwen en wonen is belangrijk voor ons welzijn en de nood is groot.

Het is complexe materie. Daarom zal ik in mijn bijdrage aan het debat slechts enkele van de vele aandachtspunten kunnen aanroeren. We hebben het over iets heel lastigs als we spreken over bouwen en wonen. Laat ik dat mogen illustreren aan de hand van een bron die u waarschijnlijk eerder dan Heidegger van een lid van de SGP-fractie verwachtte. In het begin van de Bijbel, in het boek Genesis, krijgt de mens in het paradijs van God de opdracht tot bouwen en bewaren. Het woord "bouwen" wijst op het tot verdere ontplooiing van de schepping brengen en het woord "bewaren" wijst op de verantwoorde manier waarop dat moet gebeuren. Wij zouden nu zeggen: op duurzame wijze. In het paradijs waren bouwen en bewaren nog goed verenigbaar, maar in onze tijd staan ze vaak op gespannen voet met elkaar. In het debat van vandaag bediscussiëren we het bouwen in het licht van de woningnood waar we met technologie een antwoord op willen geven. Maar het bouwen laat zich niet zomaar verenigen met het bewaren vanwege onder meer de stikstofproblematiek. Ons debat staat daarom voor een belangrijk deel in het teken van die spanning. Hoe ziet beleid eruit dat bouwen bevordert, maar dan wel zo dat er tegelijkertijd van bewaren, van duurzaamheid sprake is?

Hoewel een belangrijk deel van het beleid moet liggen in de stimulering van het bouwen van nieuwe woningen, zou ik hier allereerst willen wijzen op de mogelijkheid van herinrichten en hergebruiken van bestaande woningen. Ik volg hierin de in de 2022 gepubliceerde Woonagenda van de SGP. Daarin wordt geschreven over de mogelijkheid tot transformatie van leegstaande kantoren en winkels tot woningen. Dat is trouwens ook onderdeel van de Nationale Bouw- en Woonagenda. Door herinrichting van gebouwen

kan de levensduur van het gebouw substantieel worden verlengd. Uit het Voortgangsbericht Circulaire Economie 2022 van het Centraal Planbureau blijkt dat er nog veel te verbeteren is op het gebied van circulariteit. Regelmatig worden goede gebouwen gesloopt omdat ze in de weg staan, bijvoorbeeld omdat een gebied wordt herontwikkeld of omdat er een wens is tot meer woningen, andersoortige woningen of andere bestemmingen van de grond. Bij die herontwikkeling wordt in een gunstig geval ook rekening gehouden met demografische en gebiedsontwikkelingen op de middellange termijn; zo'n 10 of soms 30 jaar. Maar dat betekent wel dat de kans groot is dat zo'n gebouw na 20 jaar in de weg begint te staan en na 50 jaar zeker weer wordt gesloopt. Dat is vanuit duurzaamheidsperspectief niet wenselijk. De bouw van gebouwen zorgt voor vervuiling, verbruikt veel grondstoffen, kost geld en zorgt voor overlast. In de Staat van de Volkshuisvesting 2023 wordt wel kort verwezen naar de mogelijkheid van herinrichting van gebouwen, maar praktisch gezien wordt er eigenlijk alleen gerefereerd aan de hospitairegeling, die studenten mogelijkheden tot woning kan bieden. Nu zijn de mogelijkheden voor herinrichting van bestaande gebouwen tot woonruimten dikwijls beperkt. Daarvoor zijn twee oorzaken aan te wijzen, in de eerste plaats het gebouw zelf, dat zo specifiek voor zijn oorspronkelijke functie is ontworpen dat omvormen veel moeite kost, en in de tweede plaats de regelgeving, die voor allerlei beperkingen zorgt. Maar aan beide is iets te doen.

Met wat wel "levenscyclusbewust ontwerpen" van gebouwen wordt genoemd, wordt al in het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met de mogelijkheid om het na een aantal jaar om te bouwen voor een andere bestemming. Dat kan bijvoorbeeld door gemakkelijk verplaatsbare wanden in het ontwerp op te nemen. Nog te bouwen seniorenwoningen bijvoorbeeld kunnen hierdoor gemakkelijk omgevormd worden tot gezinswoningen als over een aantal jaar de nu nog toenemende vergrijzing mogelijk weer een keer stopt en er minder behoefte is aan seniorenwoningen en juist meer aan gezinswoningen. Onze fractie heeft daarom de volgende vragen aan de minister. In hoeverre wordt levenscyclusbewust ontwerpen in Nederland al toegepast bij het bouwen van woningen? Welke mogelijkheden zijn er voor de overheid om het meer systematisch toepassen van levenscyclusbewust ontwerpen in de bouw te bevorderen? Hoe kan de overheid bevorderen dat bij het bouwen rekening gehouden wordt met demografische ontwikkelingen op de langere termijn, laten we zeggen 50 tot 70 jaar?

In de bouwkunde kent men ook het principe van circulair bouwen. Dat omvat onder meer het gebruik van duurzame materialen. Een voorbeeld is het aanbrengen van groen-voorziening op de daken van huizen. Dat kan bij schuine daken. Horizontale daken lenen zich in principe ook voor daktuinen. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt vanaf dit jaar al strengere circulariteitseisen bij aanbestedingen. Uit een in 2021 door dit gebouw gepubliceerde impactanalyse blijkt dat dit werkelijk zoden aan de dijk kan zetten wat betreft duurzaamheid. Volgens de informatie hierover op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is bestaande wetgeving echter vaak een belemmerende factor bij circulair bouwen. Onze fractie heeft in verband hiermee de volgende vragen aan de minister. In hoeverre wordt circulair bouwen in Nederland al toegepast? Welke mogelijkheden zijn er voor de overheid om de regelgeving die

voor circulair bouwen belemmerend werkt, aan te passen of af te schaffen?

Het is een goede zaak dat het probleem van langdurige procedures, hetgeen woningbouwcorporaties vertraagt bij de realisering van bouwprojecten, in het plan van aanpak Versnellen processen en procedures woningbouw van 2023 al wordt aangepakt. Vertraging door regelgeving bij circulair bouwen is immers niet het enige voorbeeld waarbij goedbedoelde maatregelen leiden tot ongewenste effecten. De vraag die onze fractie in verband hiermee heeft, is deze: hoe staat het inmiddels met de uitvoering van dat plan van aanpak? Leidt het al aantoonbaar tot verbeteringen?

Een andere manier om bouwen en bewaren bij elkaar te brengen is het gebruik van natuurcompensatie, waarbij voorziene schade aan natuur in een bouwgebied wordt goedge maakt door een nabijgelegen gebied als beschermd aan te wijzen, in de betekenis van de Wet natuurbescherming. In principe wordt dit in de Staat van de Volkshuisvesting 2023 niet als zodanig benoemd. Het is zeker ook niet altijd goed toepasbaar. Op grond hiervan is de volgende vraag van onze fractie aan de minister: in welke mate wordt er al gebruikgemaakt van het principe van natuurcompensatie om bouwprojecten mogelijk te maken, en welke mogelijkheden zijn er om de toepassing hiervan te bevorderen?

Voorzitter. Tot nu toe heb ik het gehad over het bouwen van individuele woningen. Terecht besteedt de Nationale Woon- en Bouwagenda van de overheid ook aandacht aan het bouwen van wijken. Ook op dit niveau valt winst te behalen door het adresseren van de problemen rond bouwen en wonen. Ik zou hier met name willen wijzen op de mogelijkheid van levensloopbestendige woonwijken met een dusdanige diversiteit aan woningen en voorzieningen dat er voor iedere levensfase een passende woning is. Op deze mogelijkheid wees onder meer wijlen prof. dr. Iris Marion Young van de universiteit van Chicago. Zij gebruikte daarvoor de term "city life". Zo'n wijk kan fungeren als een soort dorp in de stad en bevordert sociale cohesie over de generaties heen. Daarom is de volgende vraag van de fractie aan de minister: in hoeverre wordt er al gewerkt met het concept dat Young "city life" noemt en dat ik "levensloopbestendige wijken" zou noemen? Hoe kan de toepassing hiervan door de overheid verder bevorderd worden?

Ik kom na de meer technische maatregelen nu op een andere categorie maatregelen, namelijk de financiële. In de Woonagenda 2022 van de SGP wordt voorgesteld om in de berekening van de financieringsruimte voor hypotheek meer rekening te houden met het uitgavenpatroon dat recht doet aan de persoonlijke omstandigheden, zodat financiering van bijvoorbeeld starters en alleenverdieners niet onnodig wordt beperkt. Overigens kunnen veel starters niet eens een hypotheek krijgen, omdat ze gedwongen worden tot huren en daardoor nog duurder uitkomen.

Een andere maatregel van de overheid zou het invoeren van een plafond voor overbieden bij de aankoop van een huis kunnen zijn. Veel starters worden bij het bieden voor een woning geconfronteerd met overbiedende anderen, waardoor zij met hun beperkte financiële armslag ingeperkt worden in hun koopmogelijkheden. Het nadeel van het door de overheid moeten ingrijpen in de vrije markt zou daarbij weleens kunnen opwegen tegen het voordeel van het

bereiken van de doelen van het thema betaalbaar wonen van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Een van de problemen waar woningcorporaties tegenaan lopen betreft de enorme administratieve lasten gekoppeld aan de belastingen die zij betalen. Hier is een mogelijkheid voor de overheid, namelijk om deze te verlagen, zodat er meer geld overblijft voor het bouwen van financieel minder aantrekkelijke projecten, zoals sociale huurwoningen. In het verkiezingsprogramma van de SGP wordt ervoor gepleit om meer bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar gemeentelijk en provinciaal niveau te verschuiven. De bevoegdheid tot het heffen van bouw- en woninggerelateerde belastingen behoort daar ook toe. Deze overheden weten immers het beste wat er voor hun lokale situatie nodig is. Op dit gebied heeft mijn fractie de volgende vragen aan de minister. Hoe staat de minister tegenover de mogelijkheid van het verleggen van bepaalde woon- en bouwgerelateerde bevoegdheden naar gemeentelijk en provinciaal niveau? Voor welke bevoegdheden zou dat het makkelijkst te realiseren zijn?

Voorzitter. Ik heb altijd begrepen dat er in een maiden-speech ruimte mag zijn voor een persoonlijke noot. Ik wil in dat verband tot slot iets zeggen over een bijzondere ervaring die ik had toen ik tijdens een van mijn conferentiereizen een kerkdienst in Athene bijwoonde. In de week voorafgaand aan die zondag was de stad getroffen door een zware aardbeving. Veel woningen waren ingestort of onbewoonbaar verklaard. De voorganger begon zijn preek als volgt: "Wij hebben in ons leven zekerheden waarvan we ons de betrekkelijkheid wel bewust zijn, maar waarvan we er toch van uitgaan dat we ze niet zomaar kwijtraken: onze gezondheid, ons werk, ons huwelijk, onze vriendschappen. Maar er is één zekerheid", zei hij, "waarvan we toch wel verwachten dat die er altijd zal zijn. Dat is namelijk dat de vier muren van ons huis toch altijd wel overeind zullen blijven staan. Deze week", sprak de predikant, "hebben we ervaren dat zelfs die zekerheid betrekkelijk blijkt te zijn. De grote vraag is daarom wat de zekerheid is die nog overblijft, als zelfs de vier muren van je huis niet overeind blijven staan." Uiteraard was zijn antwoord: Gods trouw en liefde.

De Bijbel spreekt er in een van de psalmen, psalm 4, over dat het God is die ons doet "veilig wonen". De betekenis daarvan ontstijgt ver het wonen waar het vandaag over gaat. In dat geloof en die verwachting wil ik de komende jaren een bescheiden bijdrage leveren aan het werk van deze Kamer.

(Geroffel op de bankjes)

De voorzitter:

Ik dank u wel voor uw mooie maidenspeech.

Meneer De Vries, mijn hartelijke gelukwensen met uw maidenspeech. Staat u mij toe om iets van uw achtergrond te schetsen.

U studeerde experimentele natuurkunde aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Aansluitend promoveerde u in de technische wetenschappen aan de Technische Universiteit Eindhoven op een onderzoek naar techniek in het natuurkundeonderwijs.

Een onderwerp waarin u ervaringsdeskundige was, aangezien u uw studie natuurkunde combineerde met het werk als leraar natuurkunde. Eerst aan de christelijke scholengemeenschap De Lage Waard in Papendrecht en later als docent natuur- en wiskunde én didactiek aan de Pedagogisch Technische Hogeschool in Eindhoven. Net als uw fractievoorzitter en de minister bent u een man van het onderwijs!

Na uw promotie was u onder andere universitair docent filosofie en methodologie van techniek aan de Technische Universiteit Eindhoven. Sinds 2003 bent u bijzonder hoogleraar christelijke filosofie en sinds 2008 bijzonder hoogleraar wetenschapsonderwijs aan de Technische Universiteit Delft.

U helpt aanstaande ingenieurs te reflecteren op techniek, zegt u in een college op de website geloofstoerusting.nl. Op de website van de TU Delft vertelt u over het verschil tussen bètavakken zoals natuurkunde en andere vakken. Ik citeer: "In natuurkunde probeer je heel ver te generaliseren, liefst tot de theorie van alles. Maar in andere disciplines hoeft dat niet per se en kan dat vaak ook niet. Mensen zijn nu eenmaal geen elektronen."

Uw politieke pad liep via de RPF en later de ChristenUnie, waar u deel uitmaakte van het bestuur en het curatorium, naar de SGP. Op 12 december 2023 bent u geïnstalleerd als senator voor de SGP. Uw lidmaatschap van de Eerste Kamer noemt u op de website van de partij "best een avontuur". Om daaraan toe te voegen dat uw meer beschouwelijke en filosofische achtergrond past bij het karakter van de chambre de réflexion. Vandaag bent u ook in het plenaire debat begonnen met die reflectie. Het ging over Heidegger en de relatie tussen de woorden "bouwen" en "being". Zeer interessant!

Nogmaals van harte gefeliciteerd met uw maidenspeech.

Dan geef ik thans de collega's de gelegenheid het lid De Vries te feliciteren met zijn maidenspeech, maar niet dan nadat ik hem als eerste heb gefeliciteerd.

Ik verzoek de heer De Vries zich op te stellen voor het rostrum voor de felicitaties.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Er kwam een hele terechte vraag van de heer Van Meenen. Wij schorsen de vergadering tot na de lunchpauze.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 12.23 uur tot 13.30 uur geschorst.