

6

Wonen en bouwen in Nederland

Wonen en bouwen in Nederland

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

De voorzitter:

Aan de orde is de voortzetting van de eerste termijn van het artikel 51-debat over wonen en bouwen in Nederland. Ik heropen de beraadslaging en geef het woord aan de heer Van Rooijen namens 50PLUS.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Voorzitter. In de eerste plaats een felicitatie aan collega De Vries met zijn maidenspeech. De minister voor Volkshuisvesting pendelt deze week tussen de Tweede Kamer en de Eerste Kamer heen en weer, demissionair maar nog steeds met een duidelijke missie. De staat van de woningmarkt leent zich niet voor eenvoudige analyses en al helemaal niet voor snelle en makkelijke oplossingen, maar ik weet haast wel zeker dat de waarde van de corporatiesector voor Nederland als welvaartsstaat en voor de onderste helft van het inkomensgebouw in het bijzonder de afgelopen jaren weer glashelder is geworden. We hebben geaccepteerd dat we het probleem niet van het ene op het andere jaar kunnen oplossen. Woningen bouwen kost nu eenmaal veel tijd en er komen steeds weer nieuwe wachtenden bij, van jonge mensen die een gezin willen stichten en ouderen die van hun huis naar een seniorenwoning willen verhuizen tot en met een aanzienlijke instroom van asielzoekers en statushouders.

De rol van woningbouwcorporaties bij het huisvesten van woningzoekenden met lage of middeninkomens is groot, de waarde onbeschrijflijk. Met de blik van 2024 vraag je je af wat ons heeft beziel. De politiek heeft in 2012 met een botte bijl ingehakt op de corporatiesector door de invoering van de verhuurderheffing. Des te meer valt het de politiek te verwijten dat er onvoldoende sprake is geweest van een vooruitziende blik en een langetermijnvisie. Zonder mijn eigen straatje schoon te willen vegen, wijs ik er wel op dat mijn partij de verhuurderheffing nooit heeft gesteund. In onze door het Centraal Planbureau doorgerekende tegenbegroting voor het jaar 2018, toen ik in de Tweede Kamer mocht zitten, stelde 50PLUS al voor om de heffing in twee grote stappen weer af te schaffen. Dat neemt niet weg dat het is gebeurd. We hebben niet alleen vele miljarden onttrokken aan de corporatiesector, maar we hebben destijds met de verhuurderheffing ook hun leencapaciteit aangetast. Daarmee hebben we niet alleen de bouwproductie direct omlaag gemanipuleerd, maar ook de planning voor de toekomst. Nu zijn de rapen al een poosje gaar. Er gaan verschillende cijfers rond over hoeveel schade de verhuurderheffing precies heeft toegebracht aan de huursector in het algemeen en aan de corporatiesector in het bijzonder. In 2020 gaf koepelorganisatie Aedes nog aan dat de verhuurderheffing leidde tot 50% minder sociale woningbouwproductie.

Ik heb in eerdere bijdragen vaak gesproken over de fiscale puinhopen van kabinetten-Rutte. Dan doel ik in de eerste plaats op de antiliberale explosie van grote belastingkortin-

gen, zoals de arbeidskorting ten koste van veel lagere belastingtarieven, 7%-8% lager, en eenvoudige regels. Maar de invoering van de verhuurderheffing bij het lenteakkoord in 2012 hoort zeker ook thuis in het rijtje met fiscale puinhopen. Het lenteakkoord van 2012 was een gelegenheidscoalitie van partijen na het uiteenvallen van de Catshuisonderhandelingen met Wilders over de voortzetting van Rutte I. De PVV wilde er niet voor tekenen, maar VVD, CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie vonden de verhuurderheffing wel een goed idee. Kort daarna, in het regeerakkoord van Rutte II, werd de net ingevoerde verhuurderheffing zelfs nog verdubbeld. Dat was dus in het kabinet-Rutte II van de VVD en nota bene de Partij van de Arbeid.

In de politieke beeldvorming was Wilders toen een wegloper, iemand die zijn verantwoordelijkheid niet nam, maar de PVV probeerde toen wel de verhuurderheffing tegen te houden. Als dat was gelukt, dan zouden we nu misschien wel 200.000 extra sociale huurwoningen hebben gehad. Politieke beeldvorming kan de werkelijkheid soms danig verstoren, wil ik maar zeggen. De partijen die in 2012 het lenteakkoord sloten, zullen inmiddels wel terug zijn gekomen op de verhuurderheffing, vermoed ik. Mind you, terwijl de verhuurderheffing haar vernietigende uitwerking op de woningmarkt mocht uitleven, vlogen de Teslasubsidies en de zonnepaneelregelingen voor woningbezitters ons om de oren. Ik ben niet de eerste die dit opmerkt. Naar de mening van 50PLUS is de nog recente geschiedenis van de verhuurderheffing een belangrijke les voor Kamerleden en senatoren van alle politieke gezindten.

There's no use crying over spilled milk, zeggen ze. De verhuurderheffing is inmiddels afgeschaft en het huidige kabinet heeft extra geld uitgetrokken waarmee corporaties aan de slag zijn. Woningcorporaties hebben weer meer cashflow en kunnen beter vooruitplannen. Maar er is wel een belangrijk decennium, een window of opportunity, verloren gegaan, want in het nieuwe tijdperk zonder verhuurderheffing zijn zowel de kosten als de beschikbaarheid van arbeid, kapitaal en grondstoffen gigantisch onder druk gekomen. De rente is nu veel hoger. Ik durf wel te spreken van een schokeffect, zeker in vergelijking met de rustige inflatiejaren die eraan voorafgingen. Alle kostensoorten zijn in een paar jaar tijd zodanig hard gestegen dat we de verloren productie waarschijnlijk nooit meer zullen inhalen, niet zonder enorme extra inspanningen tenminste. De oplossingen voor de korte termijn worden gezocht in het realiseren van tijdelijke woningen en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad.

Wat is ten aanzien van het realiseren van grote aantallen tijdelijke woningen precies de stand van zaken op dit moment, zo vraag ik. In mei '23 liet de minister in een brief aan de Tweede Kamer nog weten dat de realisatiecijfers van flexwoningen flink tegenvallen met wat de minister oorspronkelijk voor ogen had. Maar hoe gaat het dan nu en wat heeft u sindsdien gedaan om de productie van tijdelijke woningen alsnog op te voeren tot het beoogde doel? Op het punt van flexwoningen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad deelt mijn partij de suggesties zoals geschetst in de positionpaper van professor Boelhouwer.

Voorzitter. In een markt met voldoende aanbod hoeft je de prijzen niet te reguleren. Als je slechte woningen verhuurt voor te veel geld, dan komt er gewoon niemand op af. Maar

door het huidige gebrek aan aanbod zijn mensen vaak zelf bereid om meer te betalen. Behalve meer aanbod zijn er geen gemakkelijke oplossingen. Particuliere verhuurders, van de grote beleggers tot en met de kruidenier met één pandje, zijn geen sociale corporaties. Zij kunnen bij een opeenstapeling van wettelijke veranderingen kiezen voor een ander financieel bestaan. Met een obligatierente van 4% is er inmiddels een waardig en stabiel alternatief voor beleggen in huurwoningen. Dat geldt zeker als de verhuurders al op leeftijd zijn en geen zin meer hebben in gedoe. Zij moeten leven van de huuropbrengsten voor hun oude dag, want zij, middenstanders en boeren, hebben vaak maar een laag of zelfs geen pensioen. De rendementskansen elders worden relatief stabiel en meer gegarandeerd ten opzichte van het verhuren van een woning. Eventuele nieuwe fiscale plannen komen daar nog bovenop. Er wordt stevig gezaagd aan de stoelpoten van de woningbezitters: prima als er sprake is van oneigenlijke verrijking, maar niet prima als privaat kapitaal daardoor op grote schaal de woningmarkt verlaat.

Wat doen we om te voorkomen dat deze woningen de betaalbare segmenten helemaal verlaten? Dan raken we toch nog verder van huis? De markt wordt nog kleiner en de woningen worden nog duurder. De huurders kunnen die woningen niet kopen, want dat kunnen ze niet betalen. Gisteravond was er bij EenVandaag een item over Delftse studentenflats. De bewoners moeten eruit, het complex wordt verkocht en er is geen onderdak geregeld voor deze studenten.

Het bijna uitsluiten van tijdelijke huurcontracten, diverse en steeds verdergaande plannen voor het belasten van vermogen in box 3, de Wet maximering huurprijsverhogingen vandaag in dit huis, geliberaliseerde overeenkomsten, de Wet betaalbare huur deze week in de Tweede Kamer. Zo geven wij particuliere verhuurders telkens weer nieuwe redenen om over hun bestaan als verhuurder na te denken. Dan formuleer ik het nog voorzichtig, want in het negatiefste geval wordt het een besmette economische activiteit, waar particuliere investeerders zich helemaal uit terugtrekken. Ik geef de minister op dat punt het advies om heel voorzichtig te zijn.

Ik ben niet de eerste die aangeeft dat het woningmarktbeleid van dit kabinet onder bepaalde omstandigheden self-defeating zou kunnen worden. Ik noem de overdrachtsbelasting voor tweede woningen en beleggingspanden. Deze is exorbitant, meer dan 10%. Hoe verzin je het? De minister noemt in zijn brief de verhoging van de overdrachtsbelasting en de negatieve effecten die dit volgens investeerders heeft op het investeringsklimaat en de productie. De evaluatie staat gepland voor dit jaar. Mijn fractie vraagt de minister of hij hier een turbo op kan zetten.

Voorzitter. Tot slot kom ik op de woonvoorzieningen voor senioren. In verschillende stukken wordt de beperkte doorstromingen van ouderen naar kleinere woningen als belangrijke reden aangemerkt voor de wooncrisis. In de pers werden ouderen zelfs al enkele keren in een negatief daglicht gezet. Met koppen als "Een derde van de jongeren vindt het een morele plicht van ouderen om naar een kleiner huis te verkassen" wordt ouderen iets verweten of aangewreven. Er wordt gepolariseerd. Het lijkt zelfs alsof door sommige actoren en opiniemakers weer een generatieconflict opspeelt.

De voorzitter:
Wilt u afronden, meneer Van Rooijen?

De heer Van Rooijen (50PLUS):
Ja, voorzitter. Dat maakt mij verdrietig. Het verdwijnen van veel woonopties voor ouderen is niet iets wat deze groep kan worden verweten. Het sluiten van bejaardenhuizen en verzorgingshuizen en de genadeloos afgeknepen inzet van de corporaties, waarmee ik mijn betoog begon, is een politieke verantwoordelijkheid. Politieke partijen moeten die dragen, via de regeerakkoorden en de uitvoering door de gekozen bestuurders. Zij moeten met plannen komen om de problemen op te lossen.

Ik wacht de antwoorden van de minister af en ik ben benieuwd of hij zo dadelijk de pet van oud-minister Pieter Bogaers kan opzetten. Ik moet zeggen: de helm. Hij moest 100.000 woningen bouwen, maar hij bouwde er ieder jaar veel meer!

De voorzitter:
Dank u wel, meneer Van Rooijen. Dan is het woord aan de heer Janssen namens de SP.

De heer Janssen (SP):
Voorzitter. Als eerste de felicitaties aan mijn collega De Vries met zijn mooie maidenspeech. Mij is bijgebleven dat wij er sinds het paradijs in ieder geval ook voor wat betreft bouwen en wonen niet op vooruit zijn gegaan, zoals hij ons uitlegde.

Mij bekwam bij het voorbereiden van dit debat een wat ongemakkelijk gevoel. Het is niet dat de problemen in de volkshuisvesting een debat niet zouden rechtvaardigen. Integendeel, de situatie is ernstig ontspoord en dat vraagt om actie. Maar of die actie op dit moment van de Eerste Kamer moest komen in een debat met een demissionaire minister, terwijl er onderhandeld wordt over een mogelijk nieuw kabinet, daar had ik toch mijn twijfel bij. Het is voor de SP, zeg ik maar, ook zeker niet de bedoeling om hier een functioneringsdebat over de minister te houden.

Voorzitter. Dat gezegd hebbend, kan ik vaststellen dat het debat over een gebrek aan interesse in ieder geval niet te klagen heeft gehad. Tientallen informatiedocumenten zijn bij ons aangeleverd, gevraagd en ongevraagd, en er is een recente stroom aan rapporten die we bij dit debat kunnen betrekken. De kranten staan er vol mee. De minister heeft daar zijn bijdrage aan geleverd, evenals de Tweede Kamer, met een aantal wetsvoorstellen die iets aan de actuele situatie zouden moeten veranderen. De reacties daarop zijn wisselend, variërend van "goed dat er eindelijk iets gebeurt" tot "hoe kun je zulke domme maatregelen bedenken?" en "je bereikt precies het tegenovergestelde van wat je wil bereiken". Maar uiteindelijk blijkt het overgrote deel van de reacties toch weer bij één conclusie uit te komen, namelijk: er zijn te weinig huizen en er is meer geld nodig.

Voorzitter. Terecht begint de minister in zijn brief die we vier dagen geleden ontvingen met de opdracht die in de Grondwet verankerd is in artikel 22, lid 2, "bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid." Meteen daarna trekt de minister in zijn brief de

conclusie dat de rol van de rijksoverheid de afgelopen jaren voor dit grondrecht te klein is gemaakt. Dat is wat de SP betreft een terechte conclusie. Maar de oorzaken van de huidige problemen van de volkshuisvesting gaan wat ons betreft veel verder terug dan alleen de afgelopen jaren. Het gaat eerder om decennia dan om jaren, al is het doorgeslagen marktdenken in de volkshuisvesting de afgelopen jaren wel de grote aanjager geweest voor de huidige problemen in die volkshuisvesting. De publieke zaak is verweesd geraakt, en dat zou wat ons betreft moeten stoppen.

Maar om de huidige problemen te doorgronden en oplossingen voor de toekomst te bedenken en in te voeren, is begrip van het verleden onmisbaar. Hoe zijn we in deze wooncrisis beland? Ik stuitte bij de voorbereiding op een mooi artikel, moet ik zeggen, van de journaliste Josta van Bockxmeer, van augustus 2023, in De Correspondent. Ik kan het echt iedereen aanbevelen. Ik put hier voor dit deel van mijn betoog ook uit, onder dankzegging van dit goede artikel. Zij verwijst naar de bron van alle kwaad, de in 1988 verschenen Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, en heeft daarover uitvoerig gesproken met de beleidsambtenaar van dit stuk. Die concludeert zelf dat er begin deze eeuw te weinig kritiek is geweest op het liberale woonbeleid. Dat is een mooie les. Maar een van de belangrijkste punten uit die nota van 35 jaar geleden was het afschaffen van subsidies voor woningcorporaties, als gevolg waarvan die meteen ook minder gingen bouwen. Het was ook de aanzet tot het ontstaan van de vrije huursector met de hoge huren, en het eigen woningbezit moest worden gestimuleerd. Waar hebben we dat de afgelopen tijd meer gehoord? Terugkijkend naar de jaren tachtig was de nood in de volkshuisvesting toen ook al hoog. Het begin van de jaren tachtig werd gekenmerkt door een enorm tekort aan woningen. Het was ook de tijd van de krakersrellen rond de kroning van koningin Beatrix onder het motto "geen woning, geen kroning". Ook toen was bouwen heel erg duur, maar ook toen was niet bouwen geen optie. Ook die geschiedenis herhaalt zich.

De overheid moest aan de bak om aan haar grondwettelijke taak invulling te geven. Bouwen was het motto. Toen was het nog gewoon één keer bouwen; dat was voldoende. De huur werd gematigd gehouden, en er kon toch gebouwd worden omdat de overheid een rendement garandeerde voor 50 jaar en het verschil bijpaste met subsidies en leningen. Dus de hoge bouwpreizen werden niet op de huurders afgewenteld, maar de overheid nam daarin haar verantwoordelijkheid. Er kwamen volop huizen bij, tegen een betaalbare huur, en winstbejag werd buiten de deur gehouden. Dat dit uiteindelijk vastliep op de in de jaren tachtig torenhoog opgelopen rente, en daarmee zwaar drukte op de rijksbegroting, doet niet af aan het punt dat ik wil maken, namelijk dat de overheid zich verantwoordelijk toonde en acteerde in het kader van de volkshuisvesting. Dat is het punt dat ik wil benadrukken. De tegenreactie was de zojuist door mij genoemde nota uit 1988.

Wat de SP betreft moeten we dus weer leren van de fouten uit het verleden, en terug naar een overheid die verantwoordelijkheid neemt voor de volkshuisvesting. Maar dat betekent wel dat het vertrekpunt op dit moment dramatisch is geworden als gevolg van de uitwerking van de maatregelen die de afgelopen tien jaar zijn doorgevoerd. De verhuurderheffing, die anderen al noemden, en die in 2023 werd ingevoerd, leidde tot een halvering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De WOZ-waarde, die een rol ging

spelen bij de bepaling van de hoogte van de huur, speelde vooral particuliere verhuurders in de kaart. Tussen 2013 en 2021 nam het aantal sociale huurwoningen met 100.000 woningen af. De minister ging actief op pad om op vastgoedbeurzen private equity te strikken, die zijn woningmarkt moest invullen. Maar het winstoogmerk stond in de weg aan betaalbare woningen voor de middeninkomens. De hogere huursegmenten waren de doelgroep van de private equity, zodat het een helse klus werd om de volkshuisvesting weer te laten gaan over waar ze voor bedoeld is; dat is wat de SP betreft het creëren van buurten waar gewoond en geleefd wordt en waar gespeeld kan worden.

Al in 2008 publiceerde de SP een rapport met de titel De buurt, de schaal van de toekomst. Veel van die analyse uit 2008 staat nog steeds als een huis. Dat geldt ook voor de toen aangedragen oplossingen, zou ik willen zeggen. Want we moeten ons realiseren dat volkshuisvesting niet op zichzelf staat. Volkshuisvesting is niet alleen wonen, maar is onlosmakelijk verbonden met het leven als geheel. Volkshuisvesting is verbonden met zorg, veiligheid, onderwijs, werk, voorzieningen, bereikbaarheid en spelen. Volkshuisvesting is verbonden met je buurt, waar je als bewoner ook zeggenschap over wil hebben en waar je over mee wil beslissen. Maar dat debat over het versterken van participatie gaan we volgende maand met de minister voeren.

Dat brengt mij bij de opgave waar we nu voor staan. De opgave in de volkshuisvesting is voor een belangrijk deel volgend op de economische en ruimtelijke keuzes die we in Nederland maken. Dat betekent dat we moeten gaan kijken wat we willen en daar keuzes in moeten durven maken. De president van De Nederlandsche Bank — de SP is het lang niet altijd met hem eens, zoals bekend mag worden verondersteld — heeft zich in Buitenhof heel duidelijk uitgesproken. Maak een einde aan bedrijvigheid die onder de werkelijke kostprijs produceert, zei hij in Buitenhof. Volgens Klaas Knot werkt ongeveer de helft van de 800.000 arbeidsmigranten op of onder het minimumloon. Zo kom je uit bij bedrijven die maatschappelijke kosten veroorzaken, maar daar zelf een lage prijs voor betalen en ook een groot ruimtelijk beslag leggen. De werkelijke maatschappelijke kosten blijven echter buiten beeld. Knot heeft het dan bijvoorbeeld over de tuinbouw, de distributiecentra en de vleesverwerkende industrie; bedrijfstakken die volledig draaien op laagbetaalde arbeidsmigranten. Zoals de Belgische emeritus-hoogleraar professor Mark Elchardus het verwoordde: wil je als land de keuze maken om mensen te importeren om varkensvlees te exporteren?

Er zullen dus economische keuzes gemaakt moeten worden om de volkshuisvesting als grondwettelijke overheidstaak weer krachtig en veerkrachtig te kunnen maken. Voor het krachtig en veerkrachtig maken van de volkshuisvesting hebben wij in het verleden ook al de nodige plannen en ideeën ingediend. Die zijn zeker niet allemaal nieuw. Ik verwijs onder meer naar ons eerdergenoemde rapport uit 2008.

De heer **Kemperman** (BBB):
Het is interessant dat u Klaas Knot aanhaalt, die gezegd zou hebben: maak een einde aan activiteiten die onder de kostprijs produceren. U bent dus met mij van mening dat ...

De voorzitter:

Wilt u via de voorzitter praten, meneer Kemperman?

De heer Kemperman (BBB):

Zeker, voorzitter.

De voorzitter:

De derde persoon is de heer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Ik hoop dat de heer Janssen dan ook met mij van mening is dat ook in de woningbouw particuliere ondernemers niet gedwongen kunnen worden onder de kostprijs te opereren. Met andere woorden: hun moet ook een deugdelijk rendement gegund worden als het gaat om wonen, wat een zorg van de overheid is.

De heer Janssen (SP):

De vraag is dan wat een redelijk rendement is. Daar zullen wij ongetwijfeld van mening over verschillen. Doe je dat vanuit de winstmoraal of vanuit de maatschappelijke moraal? Daar kun je anders over denken. Maar wij zeggen niet dat woningbezitters geld mee zouden moeten brengen om mensen in hun huizen te laten wonen.

De heer Kemperman (BBB):

Ik kan het precies zeggen: 1% tot 2,5%, vindt u dat een redelijk rendement voor een particulier die investeert in woningen waar andere mensen kunnen wonen?

De heer Janssen (SP):

Dat hangt helemaal af van de omstandigheden, bijvoorbeeld de economische omstandigheden. Het hangt ook af van welk rendement je wil. Dat moet je afzetten tegen de stijging van de waarde van de woning die je verhuurt. Daarvoor zijn zo veel elementen dat je daar niet één getal op kan plakken.

De voorzitter:

Tot slot, de heer Kemperman.

De heer Kemperman (BBB):

Dat zegt u, maar de spaarrente is hoog.

De voorzitter:

Nee, nee, ik zeg niks.

De heer Kemperman (BBB):

Nee, voorzitter. Wat een leuk spelletje is dit. Is dit disciplinerend bedoeld? Maar goed, voorzitter, ik zeg tegen de heer Janssen dat de spaarrente hoger is dan die paar procent die ik hem net voorspiegelde, terwijl er mensen bereid moeten zijn om ondernemersrisico te lopen en te durfinvesteren in de markten waar zij rendement verwachten, zelfs al is dat minder dan de spaargeldrente. En dan zegt u nog: dat hangt van de omstandigheden af. Ik denk het niet.

De heer Janssen (SP):

Dat hangt ook van de aard van de beleggers af. Daarom verwees ik ook naar de jaren tachtig, toen een rendement voor 50 jaar werd gegarandeerd. Wij kunnen leven met beleggers die voor de lange termijn beleggen om daar op lange termijn een stabiel inkomen uit te halen. Het hoeft dan niet het hoogste te zijn wat ze eruit kunnen melken, maar gewoon een stabiel inkomen voor de lange termijn. Maar dat is iets anders dan beleggers die binnenkomen, proberen zo veel mogelijk rendement uit een maatschappelijke opgave als wonen te halen, om vervolgens weer te vertrekken als het ze even tegenzit. Naar dat soort beleggers kijk ik niet primair.

Voorzitter. Ik heb mijn vragen, waarop ik graag een beschouwing van de minister zou horen, voor het einde bewaard. Natuurlijk hoor ik ook graag van de minister of hij de analyse van de SP, zoals ik die zojuist verwoorde, deelt over hoe volkshuisvesting zou moeten worden beschouwd in relatie tot andere grootheden en keuzes die eigenlijk leidend zijn.

Voor het vervolg van mijn betoog wil ik mijn favoriete spreuk van Loesje toch maar weer eens voor het voetlicht brengen, omdat de gebaande paden vaak geen oplossing bieden: probeer het eens wel zo gek te bedenken! In dat licht heb ik een voorbeeld. Een SP-wethouder had het plan opgevat om, samen met een corporatie, ouderen die dat graag wilden te laten verhuizen van hun grote woning naar een kleinere woning die beter bij hen paste. De grote woning kwam dan beschikbaar voor een gezin. Je zou zeggen dat dat een win-winsituatie is. Het op te lossen probleem was de hoge huur voor de ouderen. Daar was een oplossing voor bedacht: de woningbouwcorporatie en de gemeente wilden ruim behuisde ouderen die wilden verhuizen naar een kleinere woning, compenseren voor ongewenste grote verschillen in de huurprijs. Er waren alleen wettelijke belemmeringen, dus kon dat niet doorgaan. Wat vindt de minister van zo'n voorbeeld? Vindt hij ook niet dat het mogelijk zou moeten zijn om op die manier, wanneer mensen dat zelf willen, doorstroom op gang te brengen? De maatschappelijke baten zijn immers duidelijk. Dit is wat de SP betreft een voorbeeld van waar de regels de oplossing in de weg zitten. Ik hoor daar graag een reactie op.

Voorzitter. Dan wil ik nog een paar andere voorstellen voor het voetlicht brengen. Breng de huidige woningvoorraad op niveau en bij de tijd. Dat kan met verduurzaming, maar vooral ook door eindelijk het probleem van die schimmelwoningen eens rigoureuus aan te pakken. In het hele land voeren op dit moment lokale SP'ers met huurders actie tegen de schimmel in hun woningen, zijnde ongezonde en ziekmakende situaties voor volwassenen en zeker ook voor kinderen. En dan gaat het niet alleen om particuliere verhuurders, zeg ik daar heel nadrukkelijk bij. Zeker niet. Het gaat ook over corporaties. Hoe haal je het in je hoofd om als organisatie met een maatschappelijke opgave je huurders in ziekmakende woningen te laten wonen? Pak het aan en knap die woningen op, zou ik hier nog een keer duidelijk willen uitspreken. Ik neem aan dat de minister die oproep deelt. Ik hoor graag zijn reactie op dit punt.

Voorzitter. Een andere oplossing is het invoeren van een projectbelasting op waardevermeerdering van grond, als gevolg van een bestemmingswijziging, ten behoeve van de financiering en ontwikkeling van het betreffende

woningbouwproject. Ik las in de brief dat de minister een aantal sporen heeft uitgezet. Mijn vraag aan hem is: wanneer gaat dit concreet worden?

Voorzitter. Als particuliere beleggers, in reactie op huurberkende maatregelen, nu van hun woningen af willen omdat het rendement ze niet meer aanstaat, kunnen we dan bijvoorbeeld corporaties ondersteunen? Ondersteunen door, als dat uitkomt, woningen op te kopen, aan te kopen en waar mogelijk in te zetten als sociale huurwoning, om zo die voorraad uit te breiden. Graag een reactie van de minister.

En als de minister het belangrijk vindt dat er meer mensen samen in een huis gaan wonen, schaf dan het voordeurdersprincipe af. Collega Janssen-van Helvoort had het daar ook al over. Laat mensen gewoon samenwonen met behoud van werk, uitkering of een AOW met een klein pensioen als dat zo uitkomt. Uiteraard blijven andere verplichtingen gewoon bestaan, zoals een sollicitatieplicht en cetera. Dat blijft allemaal van kracht. Maar pak dit op een andere manier aan! De mensen willen wel. Voer bijvoorbeeld een leegstandsboete in voor bedrijven en bedrijfsterreinen, kantoren en woningen van — ik doe maar een voorzet — 10% van de WOZ-waarde per jaar, zodat de moraal van de winst, die nu door leegstand wordt gevoed, teruggaat naar de maatschappelijke moraal in de volkshuisvesting.

En wat kan de overheid zelf, als we naar onszelf kijken? Wat kan het Rijksvastgoedbedrijf? Het is niet voor het eerst dat de SP hiernaar vraagt. Kan de minister aangeven op welke wijze het Rijksvastgoedbedrijf niet alleen kijkt naar de boekwaarde en de WOZ-waarde van de 900 vierkante kilometer grond en de bijna 12 miljoen vierkante meter aan gebouwen, maar ook de maatschappelijke baten die met inzet van rijksvastgoed kunnen worden bereikt, op hun werkelijke waarde voor de maatschappij kunnen worden bepaald en rijksvastgoed, vaker dan nu, kan worden ingezet? Het gaat niet alleen om de boekwaarde waar je op af moet boeken, maar ook om de maatschappelijke meerwaarde die je in kan boeken. Wat de SP betreft kunnen ook wijken met vrijstaande, dure woningen in aanmerking komen voor binnenstedelijke verdichting in het betaalbare segment. Op die manier kunnen we ook nog komen tot gemengde wijken en leefbare buurten. Ook op dat punt zou ik graag een reactie van de minister horen.

Voorzitter. Ik zou nog veel meer concrete plannen kunnen noemen, maar ik denk dat ik de minister al om voldoende antwoorden gevraagd heb. Ik sluit hierbij af en zeg dat ik uitkijk naar de reactie van de minister op mijn betoog en naar de antwoorden op mijn vragen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Janssen. Dan is het woord aan de heer Rietkerk namens het CDA.

De heer Rietkerk (CDA):

Voorzitter. Allereerst vanuit de CDA-fractie felicitaties aan de heer De Vries. Ik wens hem geïnspireerde reflectie en wijsheid. Het CDA wil een perspectievolle agenda voor heel Nederland, op basis van gedeelde waarden en gedegen

principes. Wij willen een fatsoenlijk land waarin we omzien naar elkaar en voor elkaar zorgen, waarin mensen zich thuis voelen, een thuis hebben en onderdeel zijn van een sterke gemeenschap en waarin respect en normen en waarden niet ouderwets zijn, maar gekoesterd worden. Nederland is een land van twee gezichten geworden. Er is ongelijkheid tussen mensen en tussen regio's. Die ongelijkheid is te groot geworden. Het is een land dat vooral goed is voor mensen die het al goed hebben. Via de agenda voor heel Nederland willen we de basis op orde brengen door bestaanszekerheid als uitgangspunt te nemen en te zorgen voor voldoende woningen voor een betaalbare prijs. Daarbij ligt overigens ook een opdracht voor onszelf. Wij mensen dienen zorg te dragen voor elkaar en onze omgeving.

In een fatsoenlijk land zijn er voldoende woningen voor onder andere het hardwerkende gezin, de startende jongere, de alleenstaande vader of moeder, onze ouderen en de nieuwkomers. Het CDA wil recht doen aan dorp en stad en aan iedere buurt en wijk. Dan worden de gemeenschappen gebouwd en kan er samen ingezet worden op leefbare straten en wijken. Onze idealen staan in een rijke christelijke traditie, waarin oude woorden en nieuwe oplossingen elkaar steeds weer vinden. Onze christendemocratische uitgangspunten zijn ook voor het woonbeleid even klassiek als actueel: gespreide verantwoordelijkheid, solidariteit en rentmeesterschap.

Gespreide verantwoordelijkheid. Er is geen wondermiddel dat de wooncrisis in één klap oplost. Bevolkingsgroei, migratie, toegenomen welvaart en individualisering van de samenleving hebben ieder een eigen aandeel geleverd. Er ligt een opgave voor vele jaren om de opgelopen achterstanden weg te werken. Het is geen opgave voor alleen de politiek of alleen de overheid, maar voor alle betrokken partijen in de samenleving, lokaal, provinciaal en nationaal, en voor de overheid, de markt en de samenleving. De gemeenschap staat daarbij wat ons betreft centraal. Daar leven de mensen samen, daar worden beslissingen genomen en daar liggen kansen.

Het denken over de woningmarkt daagt uit tot beheersing van bovenaf. Er zijn door een aantal partijen ook voorstellen gedaan voor van bovenaf. Dat is vanuit een soort sturende overheid, met een idee van een perfecte markt of het idee van de maakbare samenleving. Daarbij wordt gedacht vanuit belangenstrijd, systemen en rendementen. Het CDA wil van de woningmarkt naar volkshuisvesting als pijler van een gemeenschappelijke leefwereld. In dit denken staat de samenleving voorop en zijn de overheid en de markt dienstbaar. Dat is dienstbaar aan maatschappelijke opgaves om te voorzien in voldoende betaalbare woonruimte. Wet- en regelgeving geven kaders, maar bepalen niet waar mensen willen wonen. Laat ruimte aan lokale initiatieven, coöperatieve oplossingen en nieuwe samenwerkingsvormen. Is er echter sprake van een provinciaal of nationaal belang, dan dienen de provincies c.q. het Rijk hun verantwoordelijkheid te nemen.

Voorzitter. Solidariteit. Onze visie op de volkshuisvesting start vanuit het denken over mensen die samenleven. Ik citeer de uitspraak van Kim Putters, wat al eerder gedaan is: "Regionale solidariteit is de grote opgave van de toekomst." Voorts willen we oog hebben voor diverse doelgroepen, zoals studenten, mantelzorgers, dak- en thuislozen — dat is via het prachtige concept Housing First — en ouderen.

Er zijn nog meer doelgroepen. Het thuis vraagt solidariteit van eenieder, ook van ons. Ik kom daar straks op terug. Een huis is meer dan een stapel stenen en een dak boven je hoofd. Een huis is een thuis waar je je gekend weet en waar je je thuis voelt, alleen of met dierbaren om je heen.

In artikel 22 van de Grondwet — een aantal hebben dat al genoemd — staat: "Bevordering van voldoende woongelegenheden is een voorwerp van zorg der overheid." Dat staat ook in de brief van deze minister, vanuit het kabinet. Dat is een opgave. Het is een opgave, ook voor de overheid, om voor voldoende woningen te zorgen, in welke vorm dan ook. Het is een zaak van algemeen belang en van bestaanszekerheid, zoals ik net aangaf. Dat maakt de crisis op de woningmarkt meer dan een economische of een bestuurlijke crisis. Het is bovenal een sociale kwestie geworden. Het tekort aan voldoende woonruimte belemmert jongeren en starters in de ontwikkeling van hun leven. De strengere regels die de woningcorporaties opdragen om zich te beperken tot kwetsbare doelgroepen, weerspiegelen zeker in deze tijd een beperkte uitleg/opvatting van het begrip "sociaal". Het is een invulling van sociaal beleid die hulp aan zwakkeren verwacht met de noodzakelijke sociale samenhang in de samenleving. Niet voor niets worstelen veel corporaties nu met buurten waar te veel mensen met een kwetsbare achtergrond wonen, die bij elkaar moeten worden gehuisvest. Als een veilig thuis ontbreekt, dan ontstaat er onzekerheid over je identiteit. Het niet kunnen vinden van een woning raakt vanzelfsprekend het leven van alledag. Jongeren en starters voelen de druk van de woningmarkt letterlijk, omdat ze worden geremd in hun leven zolang ze geen eigen plek vinden om te wonen, een gezin te starten of een volgende stap in hun loopbaan te zetten. De hoge prijzen, de lange wachtlijsten — ze zijn de grens voor sociale huurwoningen al gepasseerd — en de verhalen over een oververhitte woningmarkt beïnvloeden hun beeld van de toekomst en de keuzes die ze maken.

Rentmeesterschap. Een betaalbaar thuis is wat ons betreft een duurzaam thuis. Het is belangrijk dat mensen zonder spaargeld ook aan de slag kunnen. Daarom moeten corporatiewoningen met een slecht energielabel worden verbeterd. Daarbij moet er voorrang worden gegeven aan kwetsbare wijken, zodat de inwoners niet alles zelf hoeven uit te zoeken en zij eerder voordeel hebben van een lage energierekening. Gemeenten zijn aan zet om zich wijk na wijk ook met de isolatie en verduurzaming van particuliere woningen bezig te houden. Wat ons betreft komt er een programma met bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis en wordt er een campagne opgezet voor het isoleren en verduurzamen van ook de particuliere woningen. Een duurzaam thuis betekent ook duurzaam bouwen en isoleren. Dat draagt bij aan een circulaire economie.

Ik zei het al eerder: woningbouw is een werk van de lange adem. Onze volkshuisvesting vraagt duurzame en robuuste investeringsbereidheid en rijksondersteuning, ook financieel, voor de bestaande gebouwde omgeving en voor de grotere en kleinere woonlocaties. In plaats daarvan is er door de afgelopen kabinetten-Rutte besloten om de regie op de volkshuisvesting los te laten en de bouw van woningen meer toe te vertrouwen aan de markt. Een aantal van u heeft het al over de verhuurderheffing gehad. Ik noem het de vermaledijde verhuurderheffing. Voor de verhuurderheffing hebben corporaties 30.000 tot 35.000 woningen kunnen bouwen, daarna nog maar 15.000. Dat betekent een halvering. Ten aanzien van de particuliere verhuur en de

noodzakelijke duurzame financiële inzet houd ik mijn kruik droog tot de Wet betaalbare huur voorligt in deze Kamer. Dat is volgens mijn fractie de volgorde.

Voorzitter. In het vervolg van mijn bijdrage geef ik namens de CDA-fractie richting aan de volgende drie thema's: wonen en ruimte, wonen en woningcorporaties en wonen en regelzucht. Allereerst wonen en ruimte. Ons land is letterlijk groot geworden met polderen. Eerdere generaties hebben ons land van het Limburgse löss tot de Noord-Hollandse polders in cultuur gebracht. Iedere regio telt. Akkerbouw, veeteelt, natuur, bebouwing en infrastructuur, alles kreeg een plek. In grote delen van het land zitten de verschillende functies elkaar helaas steeds meer in de weg, in plaats van dat ze elkaar versterken, wat onze voorkeur zou hebben. Omdat de ruimte schaarser wordt in Nederland, wil het CDA meervoudig en meerlaags ruimtegebruik stimuleren. Daarnaast was het CDA de afgelopen periode de drijvende kracht achter het herstel van de volkshuisvesting als publieke taak. De minister voor Ruimte en Wonen is daarvoor nodig.

Wij geven de volgende richting aan. Ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid in een nieuwe Nota Ruimte is nodig, waarbij het toekennen van functies plaatsvindt in afstemming met provincies, gemeenten, waterschappen en andere betrokkenen. Schaf de rode contour af waarbuiten niet gebouwd mag worden. Introduceer de blauwe contour voor water en de waterkwaliteit en de groene contour voor kwetsbare natuur en goede landbouwgrond. Daarbuiten kan gebouwd worden, tenzij. Dat geeft ontwikkeling, dat geeft leefbaarheid en dat geeft productietoename. Differentieer dit wel per regio. De rijksinzet is wat ons betreft gebiedsgericht. Dat is bouwen via de Ladder voor leefbaarheid meer dan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bouwen vraagt ruimte voor woonlocaties. In de omgevingsplannen van gemeenten, zo werd in een interruptie op de heer Kemperman al genoemd, mag er wat ons betreft 140% harde plancapaciteit worden opgenomen. Immers, iedere keer weer een bestemmingsplan in procedure, dat duurt maar en dat duurt maar. Zo'n harde plancapaciteit geeft stabiliteit in wat grootschalige woonlocaties in Oost-, Zuid- en Noord-Nederland. Voorkom daarmee te hoge grondprijzen en stimuleer een actiever grondbeleid bij gemeenten, provincies en Rijk.

Meervoudig ruimtegebruik. Anderen hebben het ook al genoemd: wonen boven winkels, het optoppen. In Gelderland zijn er daardoor 12.000 woonruimten bij gekomen. Als iedere provincie dat zou doen, zouden we stappen voorwaarts zetten. Denk in dit kader verder aan woningdeling, hospitaeregelingen et cetera. Een minister voor Ruimte en Wonen blijft daarbij nodig. Die moet ook zo actief zijn als deze minister als het gaat om de vele regionale woondeals. Die zijn nodig. Chapeau. Maar initieer wat ons betreft iets meer — in Noord-, Oost- en Zuid- en West-Nederland — een soort woningberaden, te vergelijken met de veiligheidsberaden. En er is ook een meerjarige investeringsagenda volkshuisvesting, MIV, vergelijkbaar met het MIRT.

Het CDA begint bij de volkshuisvesting te denken vanuit de lokale gemeenschappen, zoals ik net al zei. Wat is er dan nodig om een gemeenschap te vormen? Naast woningen gaat het ook om bouwen en behoud van de voorzieningen, zoals door anderen ook is gezegd — en daarbij werd ook de heer De Beer geciteerd — net als om toegankelijk

onderwijs, veiligheid en voorkomen dat mensen, jong of oud, weg moeten uit hun vertrouwde woonomgeving door het woningtekort. Je moet ook bij elkaar kunnen komen. Slechte verbindingen horen daar niet bij. Er ligt een grote opgave in de regio's en voor de Randstadverbindingen naar de regio's en vice versa.

Naast de regionale solidariteit door rijksinvesteringen vraagt het volkshuisvestingsbeleid ook om solidariteit met diverse doelgroepen. Het CDA vindt dat 50% van de nieuwbouwwoningen en de huurwoningen door gemeenten kan worden toegewezen aan eigen inwoners en mensen met een vitaal beroep, zoals verplegend personeel, politieagenten en onderwijzend personeel. Ik verwijs daarbij verder naar het debat over de Huisvestingswet. Wat ons betreft moeten gemeenten dan wel een actuele woonvisie hebben en ook een actuele gemeentelijke huisvestingsverordening, want daarmee kun je dat regelen.

Het CDA geeft de volgende richting aan: regionale solidariteit door rijksinvesteringen in wonen, infrastructuur en voorzieningen, door het opstellen van een meerjarig investeringsprogramma volkshuisvesting. Jongeren krijgen de mogelijkheid om te sparen voor hun thuis. Met banken worden afspraken gemaakt. En senioren met een lager inkomen mogen met ongeveer dezelfde huurprijs als ze nu betalen, doorstromen naar een nieuwe seniorenwoning; het voorbeeld dat de heer Janssen ook noemde. Zet in op ouderenhuisvesting, bijvoorbeeld door knarrenhofjes en bejaardentehuizen 2.0.

Dan kom ik bij wonen en woningcorporaties. De verantwoordelijkheid van de woningcorporaties is de afgelopen decennia teruggebracht en ingeperkt, waardoor zij een gebrekkige rol konden spelen. Het CDA vindt dat de woningcorporaties in de toekomst opnieuw een sleutelrol in het bouwen en wonen moeten krijgen. Nu bouwen ze daar waar winst wordt gemaakt. Het CDA wil van winst naar waarde en toe naar een maatschappelijk ondernemende rol voor de woningbouwcorporaties. De inzet van flexwoningen door corporaties loopt tegenwoordig vast vanwege voorwaarden van de overheid, via verplaatskosten en procedures.

De volgende richting geven wij aan: de maatschappelijke betekenis van wooncorporaties herwaarderen en versterken en de verhuurderheffing afschaffen. Corporatiehuurders investeren in woningbouwcorporaties door verkoop van woningen en in nieuwbouw via verduurzaming. Financier de verplaatskosten van flexwoningen door corporaties via het Rijk en versnel de procedure.

Voorzitter, tot slot. Wonen en regelgeving; van regelzucht naar burgerruimte. Het bouwen van een woning duurt gemiddeld in Nederland 10 tot 15 jaar. Dit moet en kan wat ons betreft veel korter duren. Dominante karaktertrekken zoals geloof in maakbaarheid van systemen en controle-dwang zijn in onze samenleving gewoonte geworden. Als er een balkon in Limburg neerstort, maken wij rijksregels, met protocollen en systemen om allerlei risico's uit te sluiten. Dat leidt ook tot een systeem van wantrouwen en schijnveiligheid.

Wij geven de volgende richting aan als het gaat om wonen en regels: geef de gemeenten planvrijheid voor kleine woningbouwprojecten; het belang van woningzoekenden

mag zwaarder wegen dan het belang van de omgeving; de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen heroverwegen; voorkom stapeling van regelgeving met ongewenste uitvoeringseffecten. Bezwaar- en beroepsprocedures moeten wat ons betreft sterk worden ingekort. Minder juridische of beleidsambtenaren en daarvoor in de plaats uitvoeringsambtenaren die slimmer denken, onder het motto "samen slimmer". Bestuurlijke en ambtelijke professionaliteit is voor de uitvoeringskracht van groot belang. Hef bestuurlijke blokkades op bij provincies die dwarsliggen. Volgens mij hebben we een nieuwe werkelijkheid, waarbij ook BBB haar invloed op provinciaal niveau kan laten gelden.

Voorzitter. Ik heb namens de CDA-fractie drie thema's genoemd. Graag een reactie van de minister, maar wel door de Eerste Kamer-bril van uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid en kwaliteit van wetgeving.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Rietkerk. Dan is het woord aan de heer Nicolai namens de Partij voor de Dieren.

De heer Nicolai (PvdD):

Voorzitter. De minister begon de brief die hij ons onlangs toestuurde met het citeren van artikel 22 van de Grondwet: bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid. Veel van mijn collega's hebben het erover gehad. Ze hebben erop gewezen dat het gaat om een "thuis", en niet om een "huis". Een thuis is veel ruimer. Dat is ook de omgeving waarin je leeft. Als je kijkt naar de geschiedenis van de sociale grondrechten, zie je ook dat die een opdracht geven aan de overheid om ervoor te zorgen dat mensen zich volledig kunnen ontplooiën. Dat is belangrijk. Tegelijkertijd is het een taak die aan de overheid wordt opgelegd.

Onze fractie is blij dat de minister schrijft dat de rol van de rijksoverheid voor de effectivering van dit grondrecht "te klein gemaakt is". Hij vervolgt met: "Te lang is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood." Dit is een citaat van deze minister. De zorg voor essentiële voorzieningen zoals woonruimte is een publiek belang. De heer Rietkerk heeft dat net nog gezegd. Het is een gemeenschapstaak en geen speelbal in marktverhoudingen. Dus niks "woningmarkt", maar: volkshuisvesting. Ook anderen hebben dat al zo uitgedrukt. Terecht staat de vraag centraal welke overheidstaak en -regie vereist zijn om aan een grondwettelijke opdracht gehoor te geven. De heer Rietkerk zei zojuist: het is eigenlijk een sociale kwestie. Dat is nogal wat.

Voorzitter. Een van de sleutelwoorden in het debat en in dit dossier is: liberaliseren. We hebben er weer een filosoof bij in deze Kamer, dus laten we eens nagaan wat de diepere betekenis van liberaliseren is. "Liberaliseren" betekent: vrijmaken van beperkingen. Zoek het maar op. Maar de woning- en huurmarkt zogenaamd liberaliseren levert juist beperkingen op. Want als de macht van de portemonnee regeert, loopt de woningzoeker tegen opgelegde grenzen op, tegen beperkingen op die door financiële belangen worden gecreëerd, tegen prijzen op die gevraagd worden voor zaken die het niet waard zijn. Hoezo "vrij van beperkin-

gen", als je huur moet betalen voor een woonruimte die kwalitatief onder de maat is? Hoe fatsoenlijk is het eigenlijk om een excessieve huur te vragen, alleen maar omdat je weet dat die op de markt kan krijgen?

Voorzitter. We praten in dit huis vaak over recht en regulering, maar is er niet ook nog zoiets als fatsoen, dat je je afvraagt of je wel een fatsoenlijke prijs vraagt, of je je werkster wel een fatsoenlijk bedrag betaalt, zonder dat je kijkt naar welke prijs de markt toelaat? Voor deze vraag heb je helemaal geen regulering nodig. Ik ben ervan overtuigd dat velen in dit huis momenten gekend hebben waarop zulke vragen opkwamen, maar ik heb ook het vermoeden dat die vraag bij velen niet geleid heeft tot een beslissing die haaks stond op wat de markt nu eenmaal verlangde. Hoe vrij voelen wij ons nog als het marktdenken ons al zo in de greep heeft?

Voorzitter. Dit kwam bij me op toen ik mij op dit debat voorbereidde. Ik acht het een passend moment in deze chambre de réflexion om dit met mijn collega's te delen, al was het maar om ons eraan te herinneren dat politiek en recht niet zonder ethiek kunnen en dat wij hier dragers van die gedachte behoren te zijn. We moeten ons realiseren dat marktdenken per definitie de ethiek verwerpt. De heer Van Meenen heeft het eigenlijk ook zo uitgedrukt.

Voorzitter. Deze minister heeft gezien hoe de marktwerking op de woning- en huurmarkt leidt tot onfatsoen. Hij spreekt over "onterecht geliberaliseerde huurwoningen" en over "excessen". En hij wijst erop dat in 2021 voor 41% van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs werd berekend dan het woningwaarderingssysteem zou rechtvaardigen. Dat krijg je als het geld en de markt regeren en als niet de gemeenschap, dus niet het recht en de regulering, de regie heeft. Op het gebied van de betaalbaarheid en de kwaliteit van de huisvesting hernemen deze minister en zijn kabinet, de overheid dus, de regie. Om de regie te nemen op het gebied van de beschikbaarheid van woonruimte loopt deze minister toch weer aan tegen de macht van de markt. Want als hij het heeft over "het investeringsklimaat voor vastgoed" worden we er ineens weer aan herinnerd dat er andere machten zijn dan de overheid die op dit moment bepalen of bouwprojecten tot realisatie zullen kunnen komen. Ik citeer de minister, hij klaagt: "Toch geven investeerders aan dat zij het huidige investeringsklimaat voor vastgoed op dit moment ervaren als onzeker en onvoldoende om meer te investeren."

Voorzitter. Ik ga terug naar de grondwettelijke opdracht. "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid", zo luidt de bepaling. Als de markt op dit moment geen interesse toont in het investeren in woningproductie, dan volgt er uit die grondwettelijke opdracht dat de overheid zelf die investeringen dient te realiseren. Ziet de minister dat ook zo? Graag een reactie. En waarom zou het onmogelijk zijn om bij afhaken van particuliere investeerders de benodigde woonruimteproductie door woningbouwcorporaties en door gemeenten zelf te laten realiseren? Dat gaat investeringen door de overheid vereisen, maar taken uitvoeren kost nu eenmaal geld. Hoe oordeelt de minister over de instelling van een woningbouwstimuleringsfaciliteit, zoals voorgesteld door Depla en Van Delden, en over de totstandkoming van een wet fonds betaalbare en passende woningbouw, zoals door Bregman wordt geadviseerd? Wat staat eraan in de weg dat het Rijk

risicodragend participeert? Graag een reactie van de minister.

De woningbouwcorporaties nemen een belangrijke plaats in. Hoe kunnen hun positie en hun investeringscapaciteit worden versterkt? Is de minister het met onze fractie eens dat zo'n versterking onontkoombaar is? Graag een reactie van de minister.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Ik hoor een mooi doordacht betoog, maar ik meen er toch enige incongruentie in te bespeuren. Ik hoor hem klagen over de marktwerking en het gebrek aan ethiek daarin. Wat betreft die marktwerking zou ik willen zeggen "was het maar zo'n feest", want we zitten verstrikt in een regeltjesmoeras. Er is geen goede marktwerking in Nederland. Dus vraag één zou eigenlijk zijn: is het niet eens tijd om die markt eens de kans te geven, nadat bijna een eeuw regeldruk ons overduidelijk flink in de soep heeft gebracht?

De heer Nicolai (PvdD):

Ik denk dat de essentie — daarin verschillen mevrouw Nanninga en ik heel erg — precies zit in wat ik probeerde aan te duiden, namelijk dat de markt geen moraal kent. Dat vindt u niet erg, maar dat vind ik wel erg. De moraal wordt binnengebracht doordat wij als gemeenschap zeggen: nee, we laten ons niet regeren door de marktwerking maar we gaan doelen stellen en we gaan bevorderen wat de gemeenschap nodig heeft. Dat kan je ook alleen maar bevorderen door in te grijpen en door regie te nemen en dat kan je alleen maar bevorderen met recht. Recht kent wel een moraal. Als u dat niet belangrijk vindt, is dat uw zaak. Ik vind dat wel heel belangrijk.

Mevrouw Nanninga (JA21):

Zoals eerder in het debat ook al gebeurde, worden hier dingen door elkaar gehaald. Ik pleit niet voor anarchie. Er moet natuurlijk recht zijn. Waar het erom gaat dat de markt geen moraal of ethiek kent, zou ik bijna zeggen: gelukkig maar. Wat stelt de heer Nicolai dan voor? Dat de overheid een moraal moet gaan implementeren in de manier waarop wij onze huizen bouwen, kopen en inrichten? Dit even los van recht, consumentenrecht en volksgezondheid; schimmel vinden we natuurlijk niet gezellig in een woning. Is de heer Nicolai dan van mening dat de overheid ethiek en moraal moet gaan opleggen aan volkshuisvesting, via de markt of hoe dan ook?

De heer Nicolai (PvdD):

Zeker niet. Moraal wordt niet opgelegd; je hebt een moraal of je hebt die niet. Mensen die de markt de regie geven, gaan ervan uit dat er dingen kunnen gebeuren waar de moraal geen invloed meer op heeft. Wat ik zeg, is niets anders dan wat de Grondwet zegt. Daarin vind je de klassieke grondrechten, die je bevrijden van de druk en de regie van de overheid, maar ook de sociale grondrechten. Kijk hoe die sociale grondrechten tot stand zijn gekomen en wat de achtergrond daarvan is. Dat is exact waar ik het over heb. Ik heb hier woorden als "solidariteit" enzovoort gehoord. Ik heb het erover dat wij als gemeenschap ons verantwoordelijk voelen voor hoe wij onze gemeenschap gestalte geven. Dat zijn wij. Dat is niet het geld en niet de markt. Dat zijn wij. Daar is een democratie voor. Het is

allemaal keurig geregeld hoe we daar de beslissingen in kunnen nemen. Ik neem aan dat mevrouw Nanninga daar wel gelukkig mee is.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Nanninga.

Mevrouw **Nanninga** (JA21):

Zielsgelukkig. Ik zou toch willen meegeven dat wij als samenleving de markt maken en vormgeven. Ik val in herhaling met een eerder deel van dit debat, maar het idee dat marktwerking per definitie leidt tot immorele of amorele situaties is natuurlijk onzin. Ik zou ervoor willen pleiten dat we eens kijken hoe echte marktwerking in dit land daadwerkelijk gaat uitpakken. Ethiek en moraal is allemaal schitterend, maar als mensen nergens kunnen wonen, zit je heel ethisch onder een brug met je kat. Dat moeten we ook niet willen.

De heer Nicolai (PvdD):

Draagt die dakloze of student die een woning nodig heeft bij aan de markt of is die slachtoffer van de markt? Dat wil ik mevrouw Nanninga nog even meegeven.

De heer Kemperman (BBB):

Ik zou, uiteraard via de voorzitter, aan de heer Nicolai willen vragen om wat verduidelijking. Hij gebruikt grote woorden als "het gebrek aan ethiek en moraal bij de markt". Bedoelt hij de markt in abstracte zin of duidt hij op het gebrek aan ethiek bij al die marktpartijen? Dan denk ik aan ondernemers, aan de bakker waar hij zijn brood koopt en de zaak waar hij zijn mooie pak gekocht heeft. Ontzegt hij hun nu met deze grote woorden het gebrek aan ethiek of moraal? Dat zou ik namelijk heel bijzonder vinden.

De heer Nicolai (PvdD):

Ik ben heel blij met deze vraag. Als de heer Kemperman goed geluisterd heeft, weet hij dat dat nou juist niet mijn punt is. Ik heb het over het marktdenken, dus het denken dat de markt regeert. Ik zeg dat het regeren van de markt geen moraal kent. De markt kent alleen vraag en aanbod. Daar ontstaat iets uit. Dat zijn feitelijke gebeurtenissen. Daar zit niet iets in dat we met z'n allen ... Je kan de markt reguleren, maar dan hebben we het niet meer over de markt, maar over het reguleren van de markt. Dat is één. Twee. Wie in dit systeem waarin wij leven, dat voor een groot deel marktverhoudingen is en waar — we gaan niet het hele socialisme behandelen — ook heel veel gedachten zijn over hoe dat uiteindelijk ertoe leidt dat er mensen met macht en zonder macht, en mensen met vermogen en zonder vermogen zijn ... Dat marktsysteem is er. In de afgelopen eeuwen hebben we geleerd — de heer Van Meenen heeft dat ook al tot uitdrukking gebracht — dat de gemeenschap zich niet moet laten regeren door de markt, maar dat de gemeenschap de markt moet reguleren. Maar de markt zelf, als je die het laat zeggen, heeft geen moraal. Daar blijf ik bij.

De voorzitter:

Een puntje van orde. We lopen inmiddels behoorlijk achter. We hebben een aantal commissievergaderingen in de pauze

gepland, dus ik ga de interrupties even rantsoeneren. Ik ga de interrupties beperken tot twee vragen of liefst één vraag.

De heer Kemperman (BBB):

Ik wilde alleen maar zeggen dat ik blij ben met deze toelichting van de heer Nicolai. Het betreft dus niet personen als marktpartij, maar hij ontzegt de markt in abstracte zin moraal en ethiek. Dat is een fijne toelichting.

De heer Van Meenen (D66):

Ik wil het even over de sociale grondrechten hebben, heel kort. Ik ben maar een eenvoudige schoolmeester en de heer Nicolai is een gerenommeerd jurist. De pest — zo zou ik het haast zeggen — met die sociale grondrechten is dat je dan nooit meer naar de rechter kan stappen en kan zeggen: kijk, in de Grondwet staat dat het voorwerp van aanhoudende zorg is. Voor onderwijs geldt exact hetzelfde. Er zitten tienduizenden kinderen thuis; dat heb ik ook in mijn verhaal gebruikt. Mijn vraag is: zou de heer Nicolai er eens over kunnen filosoferen hoe het zou zijn als je van huisvesting een klassiek grondrecht zou maken, dus als je zou zeggen dat mensen in Nederland gewoon recht op huisvesting hebben? Hoe kijkt hij daarnaar? Want dat is natuurlijk iets anders dan dat het voorwerp van aanhoudende zorg van de overheid is. Hoe ziet hij dat?

De heer Nicolai (PvdD):

Dat is duidelijk. Bij het ene gaat het om een taak die wordt opgelegd aan de overheid, maar die uitdrukking van een moreel besef is. Bij het andere leidt het morele besef ertoe dat je al een plicht en een recht zou kunnen concretiseren. Dat gaat veel verder. Ik weet niet of ik er al aan toe ben om van alles wat er in deze maatschappij mis is en waarin de overheid wel een taak heeft, een klassiek grondrecht te maken. Dat is één. Twee: we moeten daarmee oppassen. Ook als het een klassiek grondrecht is, wil dat nog niet zeggen dat de rechter aan de Grondwet zou kunnen toetsen in die zin dat wetten opzij gezet worden.

De heer Van Meenen (D66):

De reden dat ik het vraag is dat de overheid meer dan nu ... Het is nu een soort inspanningsverplichting — zo zie ik het — maar misschien zou er meer een resultaatsverplichting uit kunnen voortvloeien.

De heer Nicolai (PvdD):

Dat kan. Dat kan, maar ...

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog, meneer Nicolai.

De heer Nicolai (PvdD):

... dat is een essentiële wijziging van de Grondwet. Daar hebben we het op dit moment niet over, hoewel dit debat gelukkig — bij aanvang dacht ik even van niet — steeds meer naar de fundamenten en de visies toe gaat.

Voorzitter. Ik kom nog even terug op de woningbouwcorporaties. De VNG bepleit een sterkere lokale en regionale binding van woningbouwcorporaties en acht het onwense-

lijk dat corporaties te grote werkgebieden krijgen. Hoe verhoudt dit zich, zo vraag ik aan de minister, tot de mogelijkheid van schaalvergroting die in het wetsontwerp Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen? Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. De grondwetbepaling heeft het niet over voldoende woningen, maar over voldoende woongelegenheden. Dat brengt mij bij een analyse van het Platform Woonopgave. Het Platform Woonopgave is een groeiende alliantie van ontwerpers en andere experts uit verschillende organisaties die samen willen werken aan een bewoonbaar Nederland. Ze hebben een mooie site en ik verwijs u daar graag naar. In een analyse wordt terecht de vraag opgeworpen: moeten we nou 1 miljoen nieuwe woningen bouwen of moeten we eerst 1 miljoen extra woonplekken vinden?

Aan de hand van de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS berekende het platform dat er momenteel 39 vierkante kilometer aan nettogebouwoppervlak leegstaat en dat dit in potentie 390.000 woningen kan opleveren. Volgens de CBS-gegevens is er bij gebouwen met woonbestemming 19,7 miljoen vierkante meter leegstand, bij kantoren 3,7 miljoen vierkante meter, bij industriegebouwen 7,7 miljoen en bij retail 6,6 miljoen. Allemaal leegstand. Het verbouwen van bestaande gebouwen levert minder problemen op. Dat lijkt mij logisch. Er is geen grond nodig en ook de stikstofproblemen doen zich daar minder voor.

Ook kijkt het platform naar de toekomstige leegstand. Afstoot van vastgoed door de politie en door Defensie en de landbouwtransitie leveren in potentie 30.000 woningen op. Sinds de coronacrisis heeft het meer thuiswerken een verborgen leegstand opgeleverd van 6% van alle kantoorvloeren. Dat berust allemaal op onderzoek. Bij transformatie kan dat 33.000 woningen opleveren.

Voorzitter. Dan is er nog de woningsplitsing. Er zijn berekeningen uitgevoerd, bijvoorbeeld door BGL Wonen, die op honderdduizenden te winnen woningen uitkomen. In zijn positionpaper wijst professor De Zeeuw erop dat door middel van woningsplitsing, optoppen van bestaande appartementsgebouwen en aanbouwen, volgens onderzoek globaal 220.000 woningen kunnen worden gecreëerd. Graag hoor ik van de minister of hij het oordeel van onze fractie deelt dat er vooral ook gekeken moet worden naar de mogelijkheden om in, op en aan bestaande bebouwing woningen te creëren en dat daarop het juridisch instrumentarium met spoed aangepast moet worden indien dit nodig is. Ik heb daar ook de heer Meijer van de VVD over gehoord. Is de minister bereid om in een brief in te gaan op de analyse van het Platform Woonopgave? Ik ken de minister als iemand die creatieve oplossingen omarmt. De benadering van het Platform Woonopgave zal hem zeker aanspreken.

Voorzitter. Tot slot ga ik nog in op andere creatievelingen. Ook hun benadering zal de minister aanspreken, want hij sprak een van hen aldus toe: "Het laat zien dat het met daadkracht, creativiteit en samenwerking mogelijk is om woningen te blijven bouwen voor mensen die al langere tijd hard op zoek waren naar een betaalbare en duurzame woning. Denken in mogelijkheden, dat is ook de sleutel voor de toekomstige woningbouwopgave." De minister stond een jaar geleden naast de wethouder volkshuisvesting van Rijswijk en overhandigde symbolisch de sleutels aan de huurders van 100 nieuwe woningen die de gemeente

zelf, in samenwerking met Dura Vermeer en VSN, had ontwikkeld.

Voorzitter. Artikel 75 van de Woningwet biedt gemeenten uitdrukkelijk de mogelijkheid om "rechtstreeks van gemeentewege voorzieningen in het belang van volkshuisvesting te treffen". Het is een vergeten artikel, terwijl het in de periode voor en na de Tweede Wereldoorlog heel normaal was dat gemeenten zelf woningwetwoningen bouwden en beheerden. In 1953 werd in kleine gemeenten — dat is minder dan 100.000 inwoners — circa 60% van de sociale woningbouw door gemeenten zelf gebouwd. In grote gemeenten lag dat percentage op 40%. Ik herinner mij uit mijn beginjaren als advocaat nog het Gemeentelijk Woningbedrijf Amsterdam, dat zelfs in de jaren tachtig van de vorige eeuw nog zeer actief was. In 1991 beheerde het bedrijf bijna 40.000 objecten, waarvan 37.000 woningen en zogeheten HAT-woningen.

Voorzitter. Het marktdenken smoorde vorige eeuw uiteindelijk ook deze ultieme regie op het gebied van volkshuisvesting. Een publieke taak in het kader van een grondwettelijke opdracht werd uitgedaald, zoals dat met vele andere publieke taken ook het geval is geweest. Enkele gemeenten bleven echter deze eeuw nog creatief en maakten gebruik van artikel 75 van de Woningwet. Tot ontsteltenis van marktdenkpartijen ging bijvoorbeeld de gemeente Assen in 2013 zelf sociale huurwoningen bouwen, wat leidde tot Kamervragen van de VVD. VVD-minister Stef Blok, die in mijn herinnering ooit zijn trots uitsprak dat hij het ministerie van Volkshuisvesting als apart departement de nek omdraaide, uitte vervolgens kritiek op de gemeente Assen. Ik citeer: "Naar mijn opvatting is het bouwen van sociale huurwoningen geen kerntaak van gemeenten." Het zelf bouwen van woningen door gemeenten riekte hem kennelijk te veel naar een verleden met socialistische volkshuisvestingswethouders. Toch ging de gemeente Assen door en werd het daar een groot succes. Ook in enkele andere gemeenten koos het gemeentebestuur voor de ultieme regie van zelf bouwen, onafhankelijk van private investeerders, bijvoorbeeld in de gemeente Edam-Volendam.

Voorzitter. Mijn vraag aan de minister is of hij net zo afwijzend staat als de VVD'er Stef Blok en, zo niet, of hij bereid is om te onderzoeken hoe het Rijk meer van zulke initiatieven zou kunnen ondersteunen en om onze Kamer daarover in een brief te informeren. Onze fractie kijkt met belangstelling uit naar de reactie van de minister.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nicolai. Dan is het woord aan de heer Talsma namens de ChristenUnie.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Dank u zeer, meneer de voorzitter. Allereerst een felicitatie aan collega De Vries met zijn maidenspeech. Hij trakteerde ons op een Heideggeriaanse opening. Ik doe hem als cadeautje een citaat van Heidegger toekomen. Heidegger schreef eens: "De taal is het huis van het zijn. In haar woning leeft de mens." De bijdrage van collega De Vries was ook in die zin een fraai bouwwerk. Ik heet hem nogmaals welkom in ons midden.

Voorzitter. Wat ook al verschillende keren geciteerd is, is artikel 22, lid 2 van onze Grondwet: "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid." Die kernachtige volzin is in tweeërlei opzicht treffend juist. Allereerst natuurlijk in staatsrechtelijk opzicht. De overheid in brede zin heeft een belangrijke taak, een zorgplicht, waar het gaat om het wonen in Nederland. Deze minister, zijn departement en tal van andere betrokkenen, onder wie de inzenders van de vele positionpapers, zetten zich daarvoor in. Mijn fractie waardeert dat zeer. De volzin uit de Grondwet klopt ook in feitelijk opzicht. Er zijn zorgen en er zijn forse uitdagingen als het gaat om het wonen in Nederland. Veel mensen vinden maar geen geschikte woonruimte, voelen zich kwetsbaar in de positie waarin zij zitten of vragen zich af hoe het in de toekomst moet met woonruimte voor henzelf en bijvoorbeeld hun kinderen en kleinkinderen.

Woongelegenheden is vanuit beide gezichtspunten inderdaad voorwerp van zorg der overheid. Daarom is het goed dat deze Kamer besloten heeft om gebruik te maken van de mogelijkheid die het Reglement van Orde biedt om te beraadslagen over andere zaken dan wetsvoorstellen. Aan die beraadslaging draag ik namens mijn fractie graag bij, waarbij wij ons terdege realiseren dat de totale omvang en complexiteit van de onderling verbonden vraagstukken zich niet in één beleidsdebat en al helemaal niet in één bijdrage laten vatten. Daarom focus ik namens mijn fractie in deze bijdrage op drie thema's.

Allereerst is dat het thema van de verdeling van woonruimte. Ik was verrast toen ik in het rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 las dat 64% van onze woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, terwijl in Nederland 40% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden is en nog eens 25% een huishouden van twee mensen zonder kinderen. Anders gezegd: van de ongeveer 8 miljoen woningen in Nederland zijn er 5 miljoen eengezinswoningen en in bijna de helft daarvan woont geen gezin. Daarbij komt dat het aantal eenpersoonshuishoudens naar verwachting fors zal toenemen en de omvang van een gemiddeld huishouden in Nederland verder zal afnemen. Dat betekent dus dat we in Nederland door de bank genomen heel ruim wonen en heel ruim bouwen. Waar de gemiddelde Duitser of Vlaming volgens de staatscommissie 47 vierkante meter woonoppervlak ter beschikking heeft, is dat voor een gemiddelde Nederlander 53 vierkante meter en voor een alleenwonende gemiddeld zelfs 88 vierkante meter.

Hoewel dat op het eerste gehoor heel aantrekkelijk klinkt en mijn fractie iedereen meer dan voldoende woonruimte gunt, gaat er achter deze cijfers heel vaak niet alleen een mismatch schuil in woonruimte qua vierkante meters, maar ook qua betaalbaarheid, comfort en mogelijkheden van zorg aan huis. Denk bijvoorbeeld aan een hulpbehoevende oudere die alleen in een groot huis woont, de bovenverdieping van het huis niet meer kan bereiken en extra voorzieningen en zorg aan huis nodig heeft, terwijl enkele straten verderop een gezin met drie opgroeiende kinderen woekt met de ruimte in een krap appartementje. Of denk aan twee singles — ik hoorde een soortgelijk voorbeeld bij collega Janssen-van Helvoort — die net aan hun eerste baan beginnen en hun studentenkamer, of tegenwoordig steeds vaker het ouderlijk huis, graag zouden verruilen voor hun eigen plek. Ieder voor zich komen ze er bij kopen of huren niet aan te pas, maar formeel een woning delen stuit dan

weer op juridische en financiële belemmeringen. Dat zijn zomaar twee voorbeelden van een mismatch in levensfase en bijbehorende behoeften.

Dit thema krijgt nadrukkelijk aandacht in verschillende positionpapers, bijvoorbeeld die van de Landelijke Versnelingstafel voor de versnelling van de woningbouw. In die positionpaper wordt ons het volgende handelingsperspectief aangereikt: "Betere benutting, soms na herstructurering van de bestaande woningvoorraad, in combinatie met het wegnemen van belemmeringen met betrekking tot collectieve en niet zelfstandige woonvormen". Heel concreet gaat het dan om het aanmoedigen en juridisch faciliteren van woningsplitsing en voordeurdeling. Daarnaast gaat het om het bevorderen van de doorstroming van ouderen door met name de ontwikkeling en opschaling van woonzorgarrangementen bij de bouw van nieuwe koop- en huurwoningen. Recent werd in de media bericht over enkele experimenten hiermee. Dan bedoel ik voor de goede orde natuurlijk niet die mevrouw van 84 jaar die de aansporing kreeg om maar gauw te gaan verhuizen naar een seniorenwoning. Nee, het ging over andere experimenten. De vraag is hoe de minister kijkt naar deze thematiek. Welke concrete mogelijkheden ziet hij om de bestaande woningvoorraad beter te benutten? Wat kan de landelijke overheid bijdragen om juridische drempels te verlagen of weg te nemen? Hierbij denk ik aan bestemmingsplannen die woningdeling of omzetting in meerdere wooneenheden niet toestaan of beperkende bepalingen in de APV of de huisvestingsverordening. Eigenlijk geldt dezelfde vraag voor financiële drempels, zoals de beperkte mogelijkheden voor meerdere zelfstandige individuen om gezamenlijk een lening aan te gaan.

Liever nog dan minder drempels ga ik een stapje verder. Welke stimulerende maatregelen zijn denkbaar om ervoor te zorgen dat bijvoorbeeld projectontwikkelaars, verhuurders of banken splitsen of delen niet als een risico, maar veel meer als een kans gaan benaderen? Naar de mening van mijn fractie vraagt dat niet alleen om financieel en juridisch-technische ingrepen, maar in de eerste plaats om een verandering in denken en in handelen. Deelt de minister die visie? Wat is zijn inzet om die veranderingen op weg te helpen? Wat is er van een adequatere verdeling van de bestaande woonruimte of een adequatere benutting van de bestaande woonruimte te verwachten in harde cijfers als deel van de oplossing? Verschillende collega's hebben daar ook naar gevraagd.

Tot slot vraag ik in dit verband welke mogelijkheden de minister ziet om te zorgen voor een woningaanbod dat zo goed mogelijk aansluit bij de veranderende demografie. Het tekort aan seniorenwoningen bijvoorbeeld is al substantieel en loopt mede door de snelle vergrijzing elk jaar verder op. Hoe draagt de minister eraan bij dat ouderen voldoende mogelijkheden hebben om een aantrekkelijke en passende woning te bemachtigen, om daarnaast door te stromen, waardoor er ook weer meer opties ontstaan voor andere leeftijdsgroepen, groepen in andere leeftijdsfasen?

Het tweede thema dat ik aan de orde stel, is bouwen. Linksom of rechtsom: er is sprake van een woningtekort en er moet gebouwd worden. Ook daar ligt een forse uitdaging, onder meer in de ruimtelijke ordening. Er moeten flink meer woningen bij, maar de natuur moet worden ontzien, landbouwgrond is van grote betekenis en we hebben een van

de grootste luchthavens van Europa met alle voordelen maar ook belemmeringen van dien. Dit zijn dan nog maar vier van vele factoren. De vraag is hoe we dat alles met elkaar combineren.

In 2022 heeft het kabinet ingezet op de bouw van 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030, waarvan ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen moeten zijn. Dat het behalen van die doelstelling nog geen gelopen race is, is een understatement van enig formaat. Een opeenstapeling van factoren, waaronder de bouwkosten, rentestand, stikstofbeperkingen en een overvol elektriciteitsnetwerk, speelt daarbij een limiterende rol. Voor die combinatie van factoren bestaat geen instant oplossing. Het is daarom, in de visie van mijn fractie, extra belangrijk om kritisch te kijken naar wat er wordt gebouwd en voor welke doelgroepen. Dit vraagt, in onze visie, om meer monitoring en meer regie, bijvoorbeeld op het aantal senioren- en studentenwoningen dat wordt gebouwd. Het risico bestaat namelijk dat er een selectie plaatsvindt, waardoor vooral projecten met een hoge rentabiliteit doorgang vinden. Dat zijn projecten die wel tegemoetkomen aan de economische vraag, maar niet of onvoldoende voorzien in een prangende maatschappelijke behoefte aan betaalbare woningen.

Zo bedroeg de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning begin 2023 ruim vijf ton, wat aanzienlijk hoger is dan de gemiddelde prijs van een bestaande koopwoning. Dat is namelijk zo'n €417.000. En dat terwijl tweeverdieners met een modaal inkomen maar krap €350.000 hypotheek konden krijgen in dat jaar. Natuurlijk valt daar veel meer over te zeggen. Maar het beeld dat eruit oprijst, is dat nieuwbouwwoningen gemiddeld genomen niet of nauwelijks binnen het bereik liggen van de groepen waarin de woningnood het hoogst is.

De heer Rietkerk (CDA):

Die doelgroepen zijn een interessant onderdeel binnen het totale verhaal van de te bouwen productie, de transitie en het woningdelen. Dat is ook een opgave voor gemeenten en regio's die een regionale woningmarkt hebben met een lokale en een provinciale woonvisie. In het verlengde daarvan hoorde ik het woord "regie". Kan de heer Talsma namens de ChristenUnie aangeven hoe hij denkt over de gespreide verantwoordelijkheid van de gemeenschap, de taak van de gemeenten met woonvisies, provincies met woonvisies en omgevingsplannen als hij het woord "regie" in dat kader noemt? Wat is de taak van de rijksoverheid en hoe ziet hij in dat kader het begrip "regie" ingevuld?

De heer Talsma (ChristenUnie):

Dat is een heel terechte vraag, waarvoor ik collega Rietkerk dank. Wat mij betreft is die regie een heel ruim begrip. Het is niet zo dat mijn fractie van de minister verwacht dat er een soort plan uit Den Haag neerdaalt op provincies en gemeenten en dat het vervolgens een kwestie wordt van "bouwen conform plan". Die regie is een kwestie van het aanjagen, maar dan wel langs de lijnen van wat er in een specifieke gemeente, regio of provincie nodig is. Ik denk dat de heer Rietkerk dat zelf ook genoemd heeft. Het gaat mijn fractie iets te gemakkelijk ... Ik zeg niet dat de heer Rietkerk dat beweert, maar de indruk zou kunnen ontstaan dat het iets te gemakkelijk zou zijn als we zouden zeggen: daar moet de rijksoverheid zich niet mee bemoeien; dat gaat allemaal vanzelf wel. Als het zo mooi was, dan stonden

we hier niet een uitgebreid debat te voeren over de grote opgave.

De heer Rietkerk (CDA):

Dat is de lijn van de woningdeals. Daar waar er een nationaal belang is, want dat is er, volg ik het betoog van de heer Talsma. Dan de vraag naar de verbinding met de ruimtelijke inrichting. De ruimtelijke inrichting wordt in een aantal provincies gedomineerd door rode contouren. Dus niet door stikstof, maar door rode contouren. Kan de heer Talsma in zo'n geval meedenken over mijn suggestie om de kwetsbare natuur en de goede landbouwgrond te beschermen, en ook de wateropgave met blauwe en groene contouren, in plaats van die rode contour? Komt de heer Talsma daar straks nog op terug, of kan hij daar in het kader van de ruimtelijke inrichting het licht van de ChristenUnie over laten schijnen?

De voorzitter:

Tot slot, meneer Talsma.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Dank u zeer. Daarna ga ik nog door, dus in die zin ben ik nog niet helemaal aan het slot. Het flauwe antwoord op de vraag zou zijn: ja, ik zou er graag over meedenken. Het eerlijke antwoord is dat het wel iets is waar ik nog even op moet kauwen. Ik heb het collega Rietkerk horen zeggen in zijn termijn en ik heb dat met belangstelling aangehoord, maar ik moet er nog wel eventjes op kauwen. Hoe graag ik ook het ChristenUnie-licht laat schijnen over allerlei contouren, kan ik niet helemaal overzien wat de implicaties daarvan zijn. Ik zeg de heer Rietkerk graag toe dat ik daarover doordenk, ook nog tijdens dit debat.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Talsma (ChristenUnie):

Dank u zeer, voorzitter. Over het binnen en buiten bereik zijn van woningen, is de vraag aan de minister: herkent de minister dat beeld? Is de minister het ook met mijn fractie eens dat deze situatie resulteert in een afname of een vertraging van de gewenste effecten van het bouwbeleid? Op welke manier zouden we, en zou de minister, denken grip te kunnen krijgen op dit probleem?

Verder is mijn fractie benieuwd naar de huidige vooruitzichten over die minimaal twee derde betaalbare huur- en koopwoningen en de bouw van de voorgenomen aantallen senioren- en studentenwoningen. Welke maatregelen neemt de minister nu om te bevorderen dat die doelstellingen ook daadwerkelijk worden behaald? Want nogmaals, een gelopen race is het bepaald niet. Wordt die doelstelling bijvoorbeeld concreet vertaald naar de goedkeuring van projecten? Kan het zijn dat er, gezien de limiterende omstandigheden, voorrang moet worden gegeven aan bepaalde projecten die voorzien in huizen voor kwetsbare groepen, in plaats van bijvoorbeeld aan de bouw van vakantieparken? Zijn er plannen voor subsidies of lokale quota die kunnen bijdragen aan de oplossing van dit probleem? De zorg van mijn fractie heeft, zo zal u niet verbazen, met name te maken betrekking op wat ik maar noem "de kwetsbare groepen" op de

woningmarkt: starters, mensen met lage middeninkomens en ouderen. Wat kan de minister doen om ervoor te zorgen dat het bouwbeleid juist ook voor hen effectief is?

Het derde en laatste thema dat ik namens mijn fractie in dit debat kort aanstip, betreft de uiterst kwetsbare groep van dak- en thuislozen. Ze kwamen eerder ook al aan bod. Ons land telde er begin vorig jaar volgens het CBS bijna 31.000. Het bericht dat in Rotterdam de afgelopen maanden drie dakloze mannen op straat zijn overleden, heeft mijn fractie pijnlijk geraakt. In een land waarin, zoals ik eerder aanhaalde, een eenpersoonshuishouden gemiddeld 88 vierkante meter bewoont, hebben we het hier over buitenslapers zonder welke vierkante meter dan ook. Natuurlijk ben ik me ervan bewust dat deze thematiek niet centraal staat in dit beleidsdebat, maar ook voor deze groep mensen geldt de volzin uit de Grondwet waarmee ik mijn bijdrage begon. Met klem leg ik dan ook tot slot de minister de vraag voor wat de regering nog meer kan doen om dakloosheid zo veel mogelijk te voorkomen of te beëindigen en te werken aan menswaardig onderdak voor iedereen.

Voorzitter. Mijn fractie ziet uit naar de beantwoording door de minister.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Talsma. Het woord is aan de heer Van Hattem namens de PVV.

De heer Van Hattem (PVV):

Dank, voorzitter. Allereerst mijn felicitaties aan de heer De Vries van de SGP met zijn maidenspeech.

Voorzitter. Dit beleidsdebat is een goede gelegenheid om stil te staan bij lopende zaken. In de eerste plaats sta ik stil bij de problemen in de woningbouw waar Nederland momenteel mee te maken heeft, maar ook bij de diverse beleidsinitiatieven waar de demissionaire minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nog mee bezig is. Dit doe ik zonder daarbij vooruit te lopen op wetgeving die eventueel nog de kant van de Eerste Kamer op kan komen, maar wel om meer inzicht te krijgen in wat we nog kunnen verwachten en wat de samenhang is tussen de verschillende initiatieven van de minister. Zijn beleidsbrief van afgelopen vrijdag, 19 april, over bouwen en wonen in Nederland, noemt diverse van deze ontwikkelingen. Maar kan de minister ook aangeven of dit een volledig beeld is, en nader toelichten wat hij allemaal nog meer op stapel heeft qua wetgeving en beleid?

Zo merk ik bijvoorbeeld bij de provinciale overheden, die nu werken aan het ruimtelijk voorstel, dat dit nog best wel wat vragen kan oproepen. De provincie is gevraagd om een inventarisatie te maken van een ruimtelijke opgave, waaronder dus ook de woningbouwopgave. Kan de minister aangeven of mijn beeld klopt dat het met het ruimtelijk voorstel niet zozeer de bedoeling is om als provincies met nieuwe beleidsvoorstellen te komen, maar vooral richting het Rijk in kaart te brengen wat er al in de pijplijn zit? Zou in dat geval niet beter van een "ruimtelijke voorstelling" gesproken kunnen worden in plaats van een "ruimtelijk voorstel"? En kan de minister ook een doorkijk geven van wat in dit kader voorzien is ten aanzien van de Nota Ruimte?

Volgens de in het Beleidsonderzoek woningbouw en grond geraadpleegde experts is er in Nederland een tekort van 390.000 woningen. Dit tekort wordt voor een zeer groot deel veroorzaakt door immigratie. Volgens cijfers van het CBS is het migratiesaldo van de laatste tien jaar bijna een miljoen mensen. Stel dat immigranten met vier mensen een woning delen, dan heeft het migratiesaldo van de laatste tien jaar tot een extra vraag van omgerekend 250.000 woningen geleid. Dit buitenlandse migratiesaldo begint steeds duidelijker te knellen op de woningmarkt, en dit probleem wordt ook door medeoverheden erkend. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar eigen beleidsdocumenten aan dat ten aanzien van de demografische ontwikkeling wordt uitgegaan van 3 miljoen Brabanders in 2050. Dit is een stijging van een kleine 0,5 miljoen, die vrijwel volledig toe te schrijven is aan buitenlandse migratie, waaronder asielmigratie en arbeidsmigratie. Het nieuwe Brabantse provinciale Beleidskader Wonen en Werken koppelt letterlijk "de sterke bevolkingsgroei vanuit buitenlandse migratie" aan woningtekorten. Brabant wordt steeds voller, stelde een PvdA-gedeputeerde afgelopen vrijdag nog. Ik zou zeggen: veel te vol. Die massa-immigratie gaat wel ten koste van de beschikbare woningen en de leefruimte voor de eigen inwoners.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

De heer Van Hattem kent de situatie in Brabant natuurlijk veel beter dan ik. Hij stelt dat voor Brabant een migratie van 0,5 miljoen mensen geldt. Daarbij gaat het om arbeidsmigratie en asielmigratie.

De heer Van Hattem (PVV):

Grotendeels, ja.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Kunt u aangeven hoe die verhouding is? Is het vooral arbeidsmigratie of vooral asielmigratie?

De heer Van Hattem (PVV):

Van alles zit er een belangrijk deel in. Er zit een deel arbeidsmigratie en een deel asielmigratie in. Ook de kenniswerkers en dergelijke zitten erin. Het is dus een totaal, maar we gaan uiteindelijk van ongeveer 2,5 miljoen inwoners nu naar ruim 3 miljoen inwoners in 2050. Het punt is dat de diverse migratiestromen een verschillend effect hebben. De kenniswerkers blijven vaak relatief kort in Nederland. De asielmigrant blijft hier meestal de rest van zijn leven, dus die zorgt voor een levenslange druk op de woningmarkt. Iemand die hier tijdelijk verblijft, zorgt voor een druk die hooguit een paar jaar duurt. De totale druk van asielmigratie is relatief gezien dus zwaarder dan van de andere onderdelen. Men kan zeggen dat de asielmigratie slechts een beperkt deel van het totale aantal uitmaakt, maar dat deel weegt veel zwaarder dan het andere deel. Dat is de context die ik even wil aangeven.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Janssen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik krijg nu een klein college over hoe het zit met migratie, maar dat was niet mijn vraag. Mijn vraag was: hoeveel van die 500.000 wordt gevormd door asielmigratie en hoeveel wordt gevormd door kennis- en arbeidsmigratie?

De heer Van Hattem (PVV):

Dat is afhankelijk van hoe zich dat gaat ontwikkelen in de komende jaren. Wat mij betreft zou in ieder geval de asiel- en arbeidsmigratie een stuk minder moeten worden. Eerlijk gezegd heb ik de exacte percentages niet voorhanden, anders had ik die wel meteen genoemd, maar het is ook een voorspelling. Die is opgenomen in de demografische statistieken. Daar wordt in ieder geval gezegd dat het buitenlandse migratiesaldo vrijwel volledig, voor ongeveer 95%, verantwoordelijk is voor die bevolkingsgroei met 0,5 miljoen inwoners naar 3 miljoen inwoners in 2050, alleen al in één provincie. Daar hoort voor een belangrijk deel ook arbeids- en asielmigratie bij.

De voorzitter:

Ik stel voor dat de heer Van Hattem zijn betoog vervolgt. Gaat uw gang.

De heer Van Hattem (PVV):

Voorzitter. Met name woningzoekenden met een kleine portemonnee zijn hier de dupe van, omdat er minder goedkope en betaalbare huurwoningen overblijven. Voor sociale woningen gelden eindeloze wachttijden, waardoor veel jonge mensen noodgedwongen een te groot deel van hun inkomen uitgeven aan woonlasten in de vrije sector, of niet zelfstandig kunnen wonen. Voor de PVV staat buiten kijf dat immigratie tot een minimum moet worden beperkt.

In een interview in het BD van 8 maart jongstleden gaf minister De Jonge aan dat hij uitgaat van 981.000 te bouwen woningen. Daarbij stelde hij: "Dat krijg je als je in 2010 stopt met plannen maken voor het aantal mensen dat een woning zoekt en geen plannen maakt om iets te doen aan de migratie." Deze minister heeft zelf sinds 2017 een leidende rol gehad in het landsbestuur, zelfs als vicepremier. De vraag is dus: wat heeft hij zelf gedaan vanuit het kabinet om iets te doen aan migratie? Waarom bleven die plannen in de afgelopen zeven jaar uit? Graag een reactie van de minister.

Het lijkt er zeer sterk op dat Nederlandse woningzoekenden niet alleen door de overheid zwaar gedupeerd worden door het faciliteren van massa-immigratie, maar ook nog eens worden achtergesteld. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties constateerde dat in 2022 van de 9.500 vrijgekomen sociale huurwoningen in Amsterdam er slechts 22 werden toegewezen aan huurders die niet onder de voorrangregeling vielen. Kan de minister aangeven of het klopt dat er in Amsterdam in 2022 slechts 22 van de 9.500 sociale huurwoningen naar mensen gingen die gewoon op de wachtlijst stonden? Hoeveel van de ongeveer 9.478 vrijgekomen sociale huurwoningen in Amsterdam gingen naar mensen zonder Nederlands paspoort, zoals statushouders? Ik kan me voorstellen dat de minister deze cijfers niet exact voorhanden heeft, maar kan hij dan wel aangeven of dit beeld en deze scheve verhoudingen kloppen?

Dit probleem speelt door heel Nederland. Zo schreef de Dordtse editie van het AD gisteren nog, en ik citeer: "Sociale

huurwoning wordt alsmaar schaarser. Meer dan 1.200 reacties op één advertentie is geen uitzondering." Einde citaat. Kan de minister bij benadering aangeven welk aandeel van de vrijgekomen sociale huurwoningen landelijk naar mensen zonder Nederlands paspoort is gegaan in de afgelopen drie jaar? Wat zijn de verwachtingen van de minister voor de nabije toekomst over de verdeling van vrijkomende sociale huurwoningen tussen mensen met en zonder Nederlands paspoort?

De minister doet er nog een schepje bovenop door de Huisvestingswet in te zetten om evacués uit het Midden-Oosten, waaronder Gaza, direct en met voorrang te laten doorstromen naar een reguliere woning. Want, zo stelt de minister in zijn brief van 29 maart jongstleden, "om ervoor te zorgen dat deze groep niet op straat terechtkomt, dan wel langdurig is aangewezen op een relatief dure tijdelijke vorm van huisvesting door de overheid, acht ik de regeling de enige en de beste oplossing." Maar waarom krijgen een 27-jarige vrouw en haar baby, die in Amsterdam al maandenlang in een auto wonen, deze zorg niet? Voor deze vrouw en haar baby, die nu dus in een Renault Clio moeten wonen, wordt een urgentieverklaring steeds afgewezen. Eerder was deze bijzondere zorg uit de Huisvestingswet, onder andere voor evacués uit Afghanistan en Soedan, wel beschikbaar. De minister acht de regeling noodzakelijk omdat deze mensen niet zelfredzaam zijn bij het vinden van een woonruimte. Zijn andere woningzoekenden, zoals de vrouw en haar baby die in een auto wonen, wel zelfredzaam volgens de minister?

De PVV ziet dit als een achterstelling van Nederlanders. Heeft de minister de reacties op de internetconsultatie Huisvesting Nederlandse evacués gelezen en, zo ja, wat doet de minister als gevolg van deze reacties? Het gaat daarbij ook om personen met een tijdelijke verblijfsvergunning. Wat is volgens de minister de rechtvaardiging om mensen zonder een Nederlands paspoort, voorrang te geven bij een woning? Zijn daar objectieve criteria voor? Wil de minister die criteria met de Kamer delen? En als een woning door de overheid of door een woningcorporatie wordt toegewezen aan mensen die niet op een wachtlijst staan, wordt de reden hiervan dan geregistreerd? Zo nee, wil de minister dit in de toekomst laten registreren? Zo ja, wil de minister deze registratie dan ook inzichtelijk maken?

Op dit moment worden door het COA ook statushouders gehuisvest in hotels, zonder dat gemeenten daar vooraf bij betrokken worden en dus ook zonder een ontheffing voor bewoning in een hotelvoorziening. Kan de minister aangeven hoe deze huisvesting van statushouders in hotels zich verhoudt tot de regels uit bestemmingsplannen of omgevingsplannen? Kan dit zomaar in die hotels? Ondertussen moeten Nederlandse bewoners van vakantieparken vertrekken om plaats te maken voor vluchtelingen en statushouders, zoals nu het geval is in Putten. Hoe kan de minister die achterstelling van Nederlanders rijmen met artikel 22 van de Grondwet — bevordering van voldoende woongelegenheid als voorwerp van zorg door de overheid — waarmee de minister zijn brief opent? Graag een reactie.

In de periode tot en met 2030 zouden er 981.000 nieuwe woningen nodig zijn om op een statistisch of gewenst woningtekort te komen van 2%. De minister wil dat twee derde van de woningen die worden gebouwd, betaalbaar is. De minister gaat daarbij uit van een migratiesaldo van

maximaal 83.000 per jaar. Dit migratiesaldo is gewoon veel te hoog. Daar is ook niet tegenop te bouwen. Klopt het, volgens de minister, dat van de 981.000 geplande woningen meer dan de helft bedoeld is voor toekomstige immigranten? Met het binnenstedelijk bouwen van betaalbare huizen voor een snelle, grote bevolkingsgroei kan het niet anders dan dat de kwaliteit van de woningen op plaatsen waar bouwgrond duur is, onder grote druk komt te staan. Er zullen veel kleine woningen worden gebouwd, zonder eigen tuin, zonder parkeermogelijkheid en met nauwelijks of geen groen. Als we niet oppassen, worden zo toekomstige achterstandswijken gecreëerd.

Ook heeft de minister allerlei plannen om bestaande grotere woningen te splitsen of te laten delen. Dat lijkt winst, maar het is eigenlijk het kannibaliseren van de bestaande woningvoorraad. Er staan immers nog genoeg gezinnen jarenlang op een wachtlijst voor zo'n gezinswoning. Ook de inzet op flexwoningen is geen echte oplossing. Vaak ontbreken de locaties en zijn er evengoed lange bezwaarprocedures. In het AD van 10 februari jongstleden rekende een Gorinchemse woningcorporatie voor dat de kosten van een flexwoning relatief hoger liggen dan voor een reguliere woning. Niet alleen de bouw maar ook de inrichtingskosten bij herplaatsing tellen zwaar op. De totale kosten voor een flexwoning liggen daarmee rond de drieënhalf ton. Dat is net zo veel als voor een reguliere sociale huurwoning die minstens twee keer zolang meegaat. Ik hoor graag van de minister of hij deze nadelen onderkent.

In het woondebat wordt één factor consequent niet genoemd: sociale cohesie. Massa-immigratie ondermijnt de sociale cohesie. Ook het verplicht spreiden van betaalbare woningen kan de sociale cohesie ondermijnen. Sommige mensen, en steeds meer mensen, voelen zich een vreemde in hun eigen omgeving. De minister geeft in zijn brief aan dat bij de plannen voor grootschalige woonlocaties 85 miljoen is uitgetrokken voor zogenaamde aandachtsgroepen. Dat zijn voor een groot deel statushouders. Ook met de door de minister aangekondigde wet voor regie op de volkshuisvesting zullen nog meer woningen verplicht aan statushouders als aandachtsgroep worden toegewezen. Kan de minister aangeven wanneer de gewone Nederlandse woningzoekende eens de primaire aandachtsgroep wordt, in plaats van statushouders?

De PVV is voor het goedkoper maken van de woningbouw. Dat is niet door de grondprijzen op te stuwen met het verspillen van kostbare ruimte aan bijvoorbeeld windparken. De PVV is ook voor minder regels, het schrappen van duurzaamheidseisen als stikstofvrij bouwen en het nuchterder omgaan met ecologische onzekerheden. Dat is zoals ze het in Duitsland doen, waar ze niet per se de woningbouw stilleggen als er misschien een vleermuis zit. Dat kan de woningbouwkosten omlaag brengen. Dat is niet door huiseigenaren te verplichten hun spaargeld in te zetten voor verduurzaming, zoals De Nederlandsche Bank gisteren voorstelde. Wat is dat voor ambtelijke dwingelandij? Graag een reactie van de minister op deze plannen.

Voorzitter, tot slot. De Nederlandse bevolking groeit te hard en er zijn te weinig woningen. Daarmee is migratie de allesbepalende factor. Alleen door iets aan die onhoudbare immigratie te doen, is de woningmarkt beheersbaar te houden, want tegen deze instroom is niet op te bouwen.

Voorzitter, tot zover in eerste termijn.

De heer Van Meenen (D66):

De heer Van Hattem spreekt zijdelings over "statushouders en gewone Nederlanders". Kan hij mij even het verschil tussen die twee categorieën uitleggen?

De heer Van Hattem (PVV):

Om te beginnen is een statushouder een asielzoeker die een vergunning voor tijdelijk verblijf in Nederland heeft. In principe is dat voor vijf jaar. Dat is dus al een wettelijk verschil tussen andere Nederlandse inwoners en statushouders. Ten tweede kan een statushouder pas na een x-aantal jaren over een Nederlands paspoort beschikken. Dat zijn dus al twee belangrijke verschillen tussen de positie van statushouders en die van andere inwoners van Nederland.

De heer Van Meenen (D66):

Maar vindt de heer Van Hattem met de fractie van D66 dat mensen die het recht hebben om hier in Nederland te verblijven, hetzelfde recht hebben op een woning?

De heer Van Hattem (PVV):

Het punt is dat statushouders voorrang krijgen. Dat gebeurt nu en dat is op handen met de door de minister voorziene wet voor regie op de volkshuisvesting. Zij krijgen voorrang op sociale huurwoningen ten opzichte van andere Nederlandse woningzoekenden. Dat is totaal krom. Het moet niet zo zijn dat iemand die Nederland binnenkomt een voorrecht heeft ten opzichte van anderen die vaak jarenlang, soms meer dan tien of vijftien jaar, op een wachtlijst moeten staan om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dat is wat scheef zit. Daaraan zou een einde moeten worden gemaakt.

De voorzitter:

Dan ga ik naar de heer Van der Goot namens OPNL.

De heer Van der Goot (OPNL):

Dank u wel, meneer de voorzitter. Allereerst een woord van felicitatie aan de heer De Vries voor zijn maidenspeech. Het was een genoegen om daarnaar te luisteren. Dan uiteraard een woord van welkom aan onze minister. Ik ben de laatste spreker in de rij, hierna is de pauze. Toen minister De Jonge aantrad in kabinet-Rutte IV was dat aanvankelijk als minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Gelukkig was dat niet voor woningmarkt en ruimtelijke ordening. Dat is duidelijk gesignaleerd. Daarmee was hij verantwoordelijk voor wonen en bouwen. Naar zijn oordeel was meer regie en sturing vanuit de rijksoverheid nodig, maar met oog voor initiatieven van onderop, zoals van de wooncorporaties. Die meervoudige strategie, van regie en sturing van bovenaf maar met ruimte voor van onderop, onderschrijft deze fractie van harte.

Als minister van BZK is hij inmiddels verantwoordelijk voor een breder palet aan dossiers, zoals Elke regio telt! en burgerparticipatie op decentraal niveau. Over dat laatste spreken we over een maand verder. Dat zijn hoofdthema's waarvoor ik aandacht vroeg tijdens mijn maidenspeech en bij recentere gelegenheden, zoals de begroting van IenW.

Die combinatie van VRO en BZK bij minister De Jonge is weliswaar een toevallige omstandigheid, maar ze is tegelijkertijd ook een relevante omstandigheid. Met die beide hoedanigheden in het achterhoofd zal ik vandaag aan het debat in deze Kamer deelnemen. Zoals u kunt merken, kunt u mijn bijdrage zien als een zoveelste positionpaper, omdat die combinatie in de huidige positionpapers naar het oordeel van deze fractie misschien wat onderbelicht is gebleven.

Het serieus bedoelde grapje van toenmalig minister Blok dat het woningprobleem was opgelost en dat we geen bouwminister meer nodig hadden omdat de markt het nu verder wel zou regelen, begint al een beetje afgezaagd te worden. Dat hebben we geweten. Al binnen een paar jaar tekende de wooncrisis zich af, waar grote groepen Nederlanders de dupe van zijn. Dat alles zeg ik in relatie tot artikel 22 van de Grondwet, dat over de sociale grondrechten gaat. Juist het verwaarlozen van dat grondrecht heeft geleid tot veel maatschappelijke onrust en zorgen voor jonge bewoners die moeilijk aan huisvesting komen en senioren die moeten verhuizen.

Minister De Jonge stelt in zijn Kamerbrief terecht dat hij de regie wil hernemen. Mijn fractie wil hem dan ook complimenteren met de voortvarendheid en het ambitieniveau dat hij daarbij aan de dag legt. Tegelijkertijd zien we echter dat er behoorlijk wat ruimte zit tussen het niveau van de ambities en de realisatie daarvan. De urgentie om met oplossingen te komen is onverminderd groot. In de meer dan twintig positionpapers die zijn ingediend bij dit onderwerp, waarvoor dank, vindt u niet alleen veel visies op bouwen en wonen in Nederland, maar ook heel veel problemen die vooral de minister moet oplossen. Ik heb een aantal vragen naar aanleiding daarvan, maar daar kom ik aan het eind van mijn betoog op terug.

Is het dan alleen maar kommer en kwel? Zeker niet. Ik heb goed nieuws voor de minister. Hij krijgt hulp en wel vanuit een hoek die in de Kamerbrief onderbelicht blijft. Hij krijgt hulp van burgers uit de regio. In de regio en meer in het bijzonder op het platteland was het voor de burgers al veel langer duidelijk dat ze voor de markt niet interessant zijn en dat ze van de overheid evenmin veel te verwachten hebben, zoals indringend werd geconcludeerd in het rapport Elke regio telt!. Dat is een trigger geweest voor de kracht van onderop. Dan nu het goede nieuws. Mariëberg in de gemeente Oost Gelre krijgt morgen Zijne Majesteit de Koning op bezoek. Mariëberg won vorig jaar namelijk de Dorpsvernieuwingsprijs met een veelheid aan activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid van het dorp, waaronder niet alleen de oprichting van een eigen zorgcorporatie, maar ook de bouw van een Brede Maatschappelijke Voorziening als basis voor de leefbaarheid in de toekomst. Ook in de dorpen op de gedeelde tweede en derde plaats, Grijskerk en Vledder, respectievelijk in Groningen en Drenthe gelegen, was het voor de toekomstbestendigheid van de leefbaarheid, het welzijn en de zorg in het dorp nodig om te bouwen. De dorpen namen dus het heft in eigen hand en bouwden gemeenschappelijke voorzieningen en woningen, woningen voor ouderen, zodat ze langer thuis kunnen blijven bij een verslechterende gezondheid, en woningen voor starters, zodat jonge mensen in hun eigen dorp een toekomst op kunnen bouwen.

Dergelijke burgerinitiatieven maken op lokaal niveau het verschil voor de burgers. Zo helpen burgers door het aanpakken van hun eigen problemen niet alleen minister De Jonge bij het aanpakken van de wooncrisis, maar ook zijn collega's Helder, Dijkstra en Van Gennip en zelfs Jetten, want soms exploiteert het dorp een windmolen om het allemaal te kunnen betalen. De kracht van onderop is bij uitstek sectoroverstijgend en daardoor divers, waarbij wonen slechts één bouwsteen is — vergeeft u mij de woordspeling.

Meneer de voorzitter. Door diversiteit hebben we ook geen precies idee van de omvang omdat burgerinitiatieven niet altijd goed in cijfermatige hokjes passen. Wel zijn het er veel. De Monitor Zorgzame Gemeenschappen meldt dat in 2020 16% van de toen 1.500 aangesloten zorgzame gemeenschappen wonen als aandachtspunt heeft. Dat ging toen al om een paar honderd. Daarbij moeten we bedenken dat recentere projecten als bouwinitiatieven die niet voortkomen uit geregistreerde zorgzame wijken, zoals het jongereninitiatief in het Friese dorp Burgum, niet in de aantallen voorkomen. Ik noem verder Grolloo, Austerlitz, Kloosterburgen, Brummen, Hoogeloon, Leusden, Olst, et cetera, et cetera. Maar ik zal u en mijn collega's en natuurlijk ook de minister sparen. De lijst is in ieder geval te lang om op te noemen en wordt snel langer. Ook burgers helpen dus de overheid bij het oplossen van de wooncrisis, en in één moeite door ook met andere maatschappelijke opgaven. Noem het een integrale aanpak of noem het maatwerk; het is beide. De maatschappelijke meerwaarde is daardoor groot. Denk ook aan de rol bij het herstel van sociale samenhang en oude en nieuwe vormen van naberschap. Dat laat zich niet uitdrukken in stenen alleen.

Maar wat doet de overheid op haar beurt om de burgerinitiatieven te helpen? Minister De Jonge draagt de wooncoöperaties een warm hart toe, weten we uit zijn brief aan de Tweede Kamer over aanpak wooncoöperaties, van 8 februari 2023, onder andere omdat ze niet alleen huizen bouwen, maar ook gemeenschappen. Hij steunt ze daarin, onder andere door het financieren van Cooplink, het kennisnetwerk voor wooncoöperaties. Dit sectorale beleid betreft echter alleen collectief wonen, dat wil zeggen een relatief klein onderdeel in het veel bredere palet aan lokaal wonen en bouwen voor de gemeenschap dat door burgerinitiatieven wordt gedragen. Veel problemen waar de burgerinitiatieven tegenaan lopen, en met hen de gemeenten waar zij mee samenwerken, zijn echter niet alleen sectoraal, maar komen juist voort uit een sectoroverstijgende aanpak, die wringt met bestaande juridische en financiële kaders en schotten. Waar gemeenten een baken van steun willen vormen, worden zij door wet- en regelgeving of financiële beperkingen vaak beperkt in het echt ondersteunen van burgerinitiatieven.

Hoe anders is die praktijk nu ten opzichte van voor 1900? Toen bestond de sociale woningbouw bijvoorbeeld altijd uit burgerinitiatieven. Dat gebeurde toen nog langs de lijnen van de verzuiling, met protestants-christelijke en rooms-katholieke woningbouwverenigingen. Natuurlijk past het hier ook om de eerste woningbouwvereniging in Nederland te noemen die de bescherming van de arbeidersklasse in haar naam had staan: de Vereniging ten Behoeve der Arbeidersklasse te Amsterdam, VAK, opgericht in 1822. Ik zeg dat er even bij richting GroenLinks-PvdA; dat ik ze niet vergeten heb. Die verzuiling komt niet meer terug, maar

onze fractie staat wel voor een herwaardering van burgerinitiatieven, zeker in de context van wonen en bouwen.

De vergadering wordt van 15.39 uur tot 16.05 uur geschorst.

De minister noemt in de bovengenoemde Kamerbrief specifiek de diversiteit van wooncoöperaties als probleem bij het ontwikkelen van ondersteunend beleid. Dat herken ik. Tegelijkertijd acht mijn fractie de maatschappelijke meerwaarde van burgerinitiatieven, op het platteland, maar ook in wijken en buurten, groot, omdat ze daar sectoroverstijgend proberen te opereren en in al hun diversiteit synergie weten te creëren tussen verschillende maatschappelijke opgaven. Het sectoroverstijgend faciliteren daarvan is dan ook voor onze samenleving een must, die mijn fractie met kracht onder de aandacht van de minister wil brengen.

Gelukkig kennen we de minister als een man die niet afhaakt bij een beetje uitdaging. Bovendien staan de burgers altijd klaar om hem te helpen, zoals ook blijkt uit het document over zorgzame buurten, uit 2023. Daarin vinden we niet alleen vele inspirerende initiatieven, maar ook een beschrijving van de vele hobbels op de weg.

Concreet heeft mijn fractie de volgende vragen aan de minister:

1. Herkent de minister de oplossingskracht van de burgerinitiatieven voor de maatschappelijke opgaven ten behoeve van bouwen en wonen? Is de minister bereid na te gaan hoe kennisnetwerken als Cooplink en Nederland Zorgt voor Elkaar vanuit de overheid financieel en wettelijk voldoende ruimte krijgen om burgerinitiatieven inhoudelijk te ondersteunen?

2. Herkent de minister de maatschappelijke meerwaarde van de sectoroverstijgende aanpak van burgerinitiatieven ten behoeve van leefbaarheid, zorg, welzijn en wonen op lokaal niveau, of het nou is in dorpen, wijken of buurten? Hoe vertaalt dat zich in het kabinetsbeleid?

3. Is de minister bekend met de juridische en financiële en fiscale barrières die burgerinitiatieven en met hen de gemeenten als eerstbetrokken overheid tegenkomen bij hun inzet ten behoeve van bouwen, wonen en welzijn?

4. Daarop aansluitend: is de minister bereid om dienaangaande te inventariseren wat hier binnen de bestaande wet- en regelgeving al aan gedaan kan worden en te verkennen welke aanpassingen in de regelgeving de huidige barrières kunnen wegnemen? Dat zien we graag in het pakket van wettelijke voorstellen terug.

5. Ziet de minister mogelijkheden om concrete hindernissen voor burgercoöperaties, zoals bij het verwerven van grond, te adresseren in het lopende traject modernisering grondbeleid?

Mijn fractie kijkt uit naar de antwoorden van de minister. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van der Goot. Wenst een van de leden in de eerste termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Dan schors ik de vergadering tot 16.05 uur.

De beraadslaging wordt geschorst.