

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

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

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

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

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

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

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

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

Dank u wel.

**De voorzitter:**

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

**De heer De Vries (SGP):**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Geroffel op de bankjes)

**De voorzitter:**

Ik dank u wel voor uw mooie maidenspeech.

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

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

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

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

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

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

Nogmaals van harte gefeliciteerd met uw maidenspeech.

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

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

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

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

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 12.23 uur tot 13.30 uur geschorst.