
10

Staat van de volkshuisvesting

Aan de orde is het **tweeminutendebat Staat van de volkshuisvesting (CD d.d. 30/06)**.

De **voorzitter**:

Ik wil overgaan tot het tweeminutendebat over de Staat van de volkshuisvesting. Ik wil als eerste spreker de heer Van Haga namens de Groep Van Haga uitnodigen voor zijn inbreng.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Voorzitter, allereerst een punt van orde, dus ik vraag u mijn tijd nog even niet te laten lopen als dat kan. Dat punt van orde gaat over de secondes en minuten, waarover we het hier altijd hebben. Het gaat dan niet over de vier minuten die de minister te laat was en ons liet wachten, maar over het feit dat ik voor één minuut sta ingeschreven, terwijl er volgens mij een motie is aangenomen dat je, als je een plenair debat aanvraagt, ook als afsplitser je normale spreektijd krijgt. Klopt dat?

De **voorzitter**:

Dat moet nog verwerkt worden in het Reglement van Orde. Wij zullen nagaan of dat reeds gebeurd is. Voor nu zal ik u enige coulance geven, maar dat is voor deze ene keer. Ik ga het uitzoeken. Ik kijk even rond: volgens mij zie ik niemand daar bezwaar tegen maken. Ik geef u dus voor nu die ruimte en dan gaan we uitzoeken of het al daadwerkelijk geïmplementeerd is.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dat verbaast me dan, want daar had ik helemaal niet op gerekend, dus ik heb het gewoon binnen één minuut gehouden. Maar in ieder geval dank.

(Hilariteit)

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Ja, voor hetzelfde geld krijg je geen gelijk.

De **voorzitter**:

Dan boft u maar met zo'n nieuwe voorzitter!

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Zo'n voorzitter hebben we vaker nodig! Dank u wel.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet voornemens is de liberalisatiegrens te verhogen;

overwegende dat hierdoor vele miljarden aan beleggingsvermogen c.q. mkb-pensioenvermogen dreigen te verdampen;

overwegende dat de dreiging van deze maatregel inmiddels heeft gezorgd voor een bouwinfarct;

verzoekt de regering de liberalisatiegrens niet te verhogen en hier op korte termijn duidelijkheid over te verschaffen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 934 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel gemeentes een splitsingsverbod kennen;

verzoekt de regering het splitsen van woningen juist aan te moedigen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 935 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering de kostendelersnorm voor alle Nederlanders af te schaffen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 936 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de minister voor Volkshuisvesting groesiert in marktverstorende en kapitaalvernietigende plannen;

constaterende dat dit inmiddels heeft geleid tot een exodus van investeerders, een implosie van de markt en een totaal bouwinfarct;

spreekt haar afkeuring uit over de plannen van de minister voor Volkshuisvesting,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 937 (32847).

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Haga. Dan wil ik graag de volgende spreker uitnodigen, mevrouw Beckerman namens de SP.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goedemiddag. Het voelde wel als meer dan een minuut.

Drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het kabinet in het coalitieakkoord aangeeft meer ruimte te creëren voor coöperatieve woonvormen die door bewoners zelf ontwikkeld worden;

constaterende dat financiering van deze coöperatieve woonvormen het grootste struikelblok vormt;

constaterende dat in Wenen en in andere Europese steden zeer goede resultaten zijn behaald;

verzoekt de regering om een eenmalige garantiestelling van 50 miljoen in het leven te roepen in het landelijke leenfonds voor wooncoöperaties, waar SVn zich voor inzet, waardoor wooncoöperaties externe financieringen kunnen aantrekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Sylvana Simons.

Zij krijgt nr. 938 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het kabinet een norm van minimaal 30% sociaal wil hanteren;

constaterende dat er gemeenten zijn die nog steeds hun aandeel sociale huurwoningen verminderen;

van mening dat in gemeenten met meer dan 30% aandeel sociale huurwoningen dat aandeel niet mag dalen;

verzoekt de regering om die normering van 30% enkel te gebruiken om het aandeel sociaal te verhogen en niet te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Sylvana Simons.

Zij krijgt nr. 939 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

En de laatste.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad nog veel te wensen overlaat en de aanpak al decennia duurt;

overwegende dat het hebben van een kwalitatief goede woning de fundamentele basis is van waaruit alle andere vrijheden en gezondheid genoten kunnen worden;

verzoekt de regering om met een programma van maatregelen met bijbehorende tijdslijnen te komen om huurders en kopers met een lager inkomen te helpen bij het inhalen van de achterstand in de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Sylvana Simons.

Zij krijgt nr. 940 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan nodig ik nu de heer Peter de Groot van de VVD uit.



De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter. Ik heb een tweetal moties meegenomen vandaag.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het woningwaarderingssstelsel (WWS) is gekozen als middel om de aangekondigde huurprijsregulering in de vrije huursector vorm te geven;

overwegende dat voor het bepalen van de huurprijs in de vrije sector andere indicatoren nodig zijn om investeringen in deze huurwoningen te laten renderen dan in de sociale sector;

overwegende dat het toepassen van het generieke WWS niet past voor elke soort verhuurder;

verzoekt de regering te onderzoeken in hoeverre het WWS aanpassing behoeft om het geschikt te maken voor de middenhuur, en daarbij naast betaalbaarheid ook oog te houden voor investeerders en hen in de uitwerking te betrekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 941 (32847).

De heer Peter de Groot (VVD):

Dan de tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Nederland ten minste 1.500 recreatieparken heeft;

constaterende dat een deel van deze recreatieparken geen recreatieve functies op het park heeft, maar kan worden gezien als een verzameling van huizen;

overwegende dat dit deel, naar schatting 25.000 huizen op recreatieparken, kan worden toegevoegd aan de woonvoorraad, als benodigde aanpassingen die gelden voor permanente woningen worden gedaan;

overwegende dat dit een oplossing is om de woningnood te verlichten, omdat eigenaren van de recreatiewoning hun

eigen koopwoning vrijspelen en geen beroep doen op een ander huis;

verzoekt de regering om landelijke regie te nemen in een zorgvuldige transformatie van deze specifieke recreatieparken naar woonwijken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 942 (32847).

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik heb daar wel een vraag over. Wat bedoelt de heer De Groot hier met "deze specifieke recreatieparken"? Een zorg bij mijn partij is dat we een soort Nederlandse variant van trailerparken gaan creëren. Volgens mij is dat ook een zorg die breder leeft in deze Kamer. Een andere zorg is dat de druk op het landschap toeneemt als we permanente bewoning mogelijk maken op plekken waar dat eigenlijk niet de bedoeling is. Zou de heer De Groot hierop kunnen reageren?

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik denk dat het terechte punten en vragen zijn van mevrouw Beckerman. Het gaat hierbij vooral over recreatieparken die dicht bij de dorpen en steden liggen, waar, zoals in de motie ook is omschreven, geen echte recreatieve functies zijn maar wel versteende huizen. Met goede aanpassingen zou dat dan door kunnen gaan voor een park met woningen. Dus het moet echt aan die condities voldoen. Bij de transformatie moet er ook goed gekeken worden naar de effecten, zoals het creëren van een trailerpark zoals u zelf aangeeft, en dat het geen risico vormt. Het moeten echt volwaardige woonwijken worden die passen bij de kern of de gemeente waar die parken staan. Ik ken zelf heel goede voorbeelden van waar dat al gebeurd is. Ik ben ook op bezoek geweest bij parken waar dat goed gedaan kan worden.

Mevrouw Beckerman (SP):

Met dat laatste ben ik het wel eens, want het kán goed gedaan worden, mits we echt zorgen dat het een volwaardige woonwijk is, dus dat er bijvoorbeeld ook een ambulance kan komen en dus al die voorzieningen op orde zijn. Dat kost ook geld. Hoe zou de heer De Groot dat willen betalen? Moeten de mensen die bijvoorbeeld een waarde-sprong maken vanwege hun woning, daaraan meebetalen of wilt u dit met gemeenschapsgeld doen? Dan vraag ik me dus af of die motie niet overbodig is. Het kan op dit moment immers al.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het grootste verschil zit in het volgende. De motie roept eigenlijk op tot een aanpak die landelijk herkenbaar is. Nu is het namelijk vaak zo dat het in de provincies of in de plaatsen heel verschillend of misschien niet onder de juiste condities gebeurt. Mevrouw Beckerman en ik delen blijkbaar dat het goed moet gebeuren en dat het ook volwaardige woonwijken moeten zijn, waarin de woningen voldoen aan

het Bouwbesluit en aan de veiligheid maar bijvoorbeeld ook aan geluidsregels. Het moet dus goed gebeuren. En het moet ook uniform gebeuren, overal in het land hetzelfde. Mensen moeten daarvan uit kunnen gaan.

U vraagt ook hoe dat dan wordt betaald. Ik denk dat het niet meer dan logisch is dat als je van een recreatiewoning naar een woonhuis gaat en je mogelijk een sprong qua waarde stijging maakt, er dan een vereffening plaatsvindt om de kosten te kunnen betalen.

De voorzitter:

Ik zie dat dat een vervolgvraag van de heer Boulakjar oproept.

De heer Boulakjar (D66):

Een hele korte vraag aan de heer De Groot. We hebben op dit thema als D66 en VVD samen opgetrokken, maar de heer De Groot vraagt in zijn motie om meer landelijke regie. Kan hij dat toelichten?

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik gaf net richting mevrouw Beckerman ook al aan dat het volgens mij heel belangrijk is dat we als we dit aanpakken en we die parken ook hebben geïdentificeerd, we dit ook op een eenduidige manier moeten doen. Daarover heb ik in voorgaande debatten ook vragen gesteld aan de minister: als je kijkt naar de verschillende parken in Nederland, welke parken voldoen dan aan de criteria, zodat ze echt omgezet kunnen worden naar woonparken? Dan is het ook belangrijk om die aanpak in Nederland op een eenduidige manier doen, zodat er geen verschillen ontstaan. Want anders loopt straks in de ene provincie of gemeente zo'n proces wel goed en hoeft daar bijvoorbeeld niet voldaan te worden aan het Bouwbesluit als je overgaat naar woonwijken, maar in een andere provincie of gemeente wel. Dat is eigenlijk mijn vraag uit de motie aan de minister: hoe kijkt de minister aan tegen die landelijke regie, en welke opties ziet hij daarvoor?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Een verhelderingsvraag. Het dictum van de motie spreekt duidelijk over "parken" en dus niet over "individuele woningen". Elders in de motie gaat het wel over individuele woningen. Voor alle helderheid, het gaat er niet om dat er ergens een individuele woning kan worden omgezet van een recreatiewoning naar een gewone woning, maar het gaat echt om hele parken die van de functie recreatie naar de functie wonen gaan. Begrijp ik het zo goed?

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat heeft de heer Grinwis goed begrepen.

De voorzitter:

Dan dank ik bij dezen de heer De Groot voor zijn inbreng. Ik nodig de heer Grinwis van de ChristenUnie uit voor zijn inbreng.

□

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Een van de grootste knelpunten bij bouwen is niet de stenen maar de grond. Over grond en grondbeleid heb ik eerder al een motie ingediend. Ik ben benieuwd hoe het met de uitvoering van die belangwekkende motie staat.

Maar ik heb er nog eentje meegebracht. Die dien ik samen met collega Geurts in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat woningcorporaties sinds 2015 alleen grond mogen aankopen met een woonbestemming en als er binnen vijf jaar op gebouwd wordt;

overwegende dat deze maatregel ervoor heeft gezorgd dat het grondbezit van corporaties sterk is afgenomen en 66,3% van de corporaties niet voldoende grond in bezit heeft om aan de nieuwbouwoopgave te voldoen;

overwegende dat corporaties een belangrijke rol vervullen binnen de nieuwbouwoopgave van dit kabinet met de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen tot en met 2030;

verzoekt de regering om de belemmeringen voor woningcorporaties om bouwgrond te kopen om betaalbare woningen te kunnen bouwen weg te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Geurts.

Zij krijgt nr. 943 (32847).

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Grinwis. Dan nodig ik de heer Geurts uit voor zijn inbreng namens het CDA.

□

De heer Geurts (CDA):

Voorzitter. Ik heb geen aanvullende moties maar wel twee vragen met wat inleidende tekst.

Voorzitter. De opgaven in de volkshuisvesting zijn groot. Te veel Nederlanders kunnen op dit moment geen betaalbare woning vinden. Jongeren en starters vissen steeds achter het net. Ze wonen steeds langer thuis dan de generaties voor hen. Maar in de steden is het ook voor de gewone inkomens onbetaalbaar geworden. De wachttijd voor een huurhuis loopt op tot vele jaren. Kortom, het woningtekort is een groot sociaal-maatschappelijk vraag-

stuk. Daarbovenop komen ook nog de hoge energieprijzen. De bestaanszekerheid staat voor veel mensen onder druk.

Voorzitter. Regie vanuit Den Haag is noodzakelijk. Het CDA is blij dat deze minister die regierol ook pakt. Zo wordt de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen vanaf volgend jaar niet meer gekoppeld aan de inflatie maar aan de cao-loonontwikkeling. Dat is een inventieve zet, maar hoe houdbaar is die, nu de lonen ook fors stijgen? Ik hoor graag een reactie van de minister daarop.

Dan nog een tweede vraag, en eerst wat inleidende woorden. Ook maakt mijn partij zich zorgen over de opgave op de langere termijn. Een aantal institutionele beleggers — lees: pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen — en bouwers geven aan dat ze de woningmarkt onvoorspelbaar vinden. Sommige instellingen dreigen investeringen in Nederlandse woningbouw op een lager pitje te zetten. Ik ben van mening dat de woningcorporaties dat gat niet geheel kunnen opvullen. In het coalitieakkoord is vastgelegd dat het voor institutionele beleggers rendabel moet blijven om in de middenhuurwoningen te investeren. Ik heb daarover een vraag aan de minister. Hoe geeft de minister invulling aan deze passage en hoe zorgt hij voor een balans tussen huurprijzbescherming voor de middenhuurwoningen en een gezond investeringsklimaat? Ik kan me voorstellen dat de minister zegt: dat wordt een heel lang antwoord, want dat wil ik de Kamer uitgebreid duidelijk maken. Wat mij betreft, mag het ook op papier gezet worden. We hebben binnenkort een commissiedebat Wonen waarin dit onderwerp ook aan de orde komt. Dan hoop ik dat de reactie van de minister tijdig voor dat commissiedebat beschikbaar is.

Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Geurts. Dan nodig ik graag de heer Boulakjar uit voor zijn inbreng namens D66.

De heer Boulakjar (D66):

Dank u wel, voorzitter. En gefeliciteerd met uw eerste voorzitterschap in de plenaire zaal.

Veel mensen hebben last van de woningcrisis. Zo ook studenten. Voor hen heb ik vandaag een motie die ik wil indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een enorm tekort is aan studentenwoningen;

constaterende dat er op Kronenburg in Amstelveen plannen liggen voor meer dan 2.500 studentenwoningen;

constaterende dat de Raad van State het bestemmingsplan hiertoe heeft vernietigd vanwege het ontbreken van een

verklaring van geen bezwaar van de minister van Infrastructuur en Waterstaat;

constaterende dat de minister van Infrastructuur en Waterstaat geen verklaring van bezwaar heeft afgegeven vanwege de geluidsoverlast van het nabijgelegen Schiphol;

overwegende dat in de directe nabijheid van Kronenburg op campus Uilenstede al 3.500 studenten wonen;

verzoekt de regering om een uiterste inspanning te leveren en op korte termijn een oplossing te vinden, zodat gestart kan worden met de realisatie van de studentenwoningen bij Kronenburg in Amstelveen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar en Grinwis.

Zij krijgt nr. 944 (32847).

Dank u wel, meneer Boulakjar. Dan nodig ik mevrouw Den Haan uit namens de Fractie Den Haan.

Mevrouw Den Haan (Fractie Den Haan):

Voorzitter, dank u wel. Ik moest even diep in mijn geheugen graven, want het commissiedebat was al weer enige tijd geleden. Ik mocht dat commissiedebat voorzitten. Daar was de minister ook te laat, en ik heb hem toen als straf twintig keer opdrukken opgelegd. Maar we hebben die nog niet gezien.

We hebben het in dat debat ook gehad over de woonzorgvisies, waarbij ik de minister op het hart heb gedrukt om de door mij ingediende en aangenomen motie voor ogen te houden, die ertoe strekt om het "woonleefvisies" te noemen. De minister heeft aangegeven: dat doe ik ook, maar woonzorgvisies zijn in de volksmond nou eenmaal wat meer bekend. We moeten er in de uitwerking goed op letten dat het hele leefgedeelte wel meegenomen wordt in de criteria en de prestatieafspraken. Dus vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de voorwaarden van woon-zorgvisies nu met de koplopergemeenten worden uitgewerkt;

overwegende dat het bij woon-zorgvisies niet alleen gaat om zorg, maar ook over de leefbaarheid in de wijk;

overwegende dat de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving in een rapport concludeert dat bij de bouwopgave de overheid meer moet inzetten op het creëren van socialere wijken;

overwegende dat socialere wijken de toenemende eenzaamheid tegengaan;

verzoekt de regering om bij de uitwerking van de voorwaarden waaraan de woon-zorgvisies en de daaropvolgende prestatieafspraken moeten voldoen ook de aanbevelingen van het rapport "Ruimte maken voor ontmoeting" van de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving mee te nemen, en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Den Haan.

Zij krijgt nr. 945 (32847).

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Den Haan. Dan gaan we door met de laatste spreker van de zijde van de Kamer. Dat is de heer Nijboer namens de PvdA.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Het is inmiddels genoegzaam bekend dat de PvdA-fractie samen met een aantal andere oppositiepartijen, sterker nog, samen met de volledige oppositie vindt dat er voor dit jaar wat moet gebeuren voor de inkomens van mensen, want ze vergaan gewoon. Ik verwijt de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geen luiigheid. Hij is een van de ministers die nog weleens een keer wat durft en wat sneller wil gaan. Ik wil hem oproepen om gebruik te maken van zijn mogelijkheden om die inkomenspositie te verbeteren.

Daarvoor de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat heel veel Nederlanders last hebben van de toegenomen energieprijzen en huurders van slecht geïsoleerde woningen hierdoor tegen enorme kosten aanlopen;

verzoekt het kabinet de huren van huurwoningen met energielabels slechter dan C dit jaar nog te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 946 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

U hoeft niets meer te zeggen, want het was eerder ...

Voorzitter. Ik heb eerder een soortgelijke motie ingediend. Daar wilde de minister mee aan de slag gaan, maar ik wil wel graag dat er wat gebeurt. Dus vandaar die motie.

Een andere motie ziet op volgend jaar, want ook de caolonen stijgen hopelijk wat meer dan voorzien. Maar als we dat koppelen aan de huurprijzen, dan zien we straks huurprijzen stijgen met 5% en meer. Dat willen we niet.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat heel veel Nederlanders last hebben van de toegenomen energie- en consumentenprijzen, deze naar verwachting in 2023 verder blijven stijgen en ook huurders de prijsstijgingen hard voelen;

verzoekt het kabinet de huren voor 2023 te bevriezen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 947 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank aan de heer Nijboer. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de Kamer. We hebben even contact gehad met de minister. Hij gaf aan ongeveer acht minuten nodig te hebben. Ik zou willen voorstellen om de vergadering om 13.52 uur te hervatten. Wel stipt, al was het maar omdat velen van u straks om 14.00 uur weer elders worden verwacht, waaronder de minister zelf.

De vergadering wordt van 13.44 uur tot 13.54 uur geschorst.

De voorzitter:

Het is inmiddels 13.52 uur geweest. Ik zie dat de minister terug is en klaar is voor de beoordeling van de moties en de beantwoording van een aantal resterende vragen. Ik geef de minister het woord.



Minister **De Jonge**:

Voorzitter, dank u wel. De motie op stuk nr. 934 verzoekt de regering de liberalisatiegrens niet te verhogen. Die wil ik ontraden, omdat het noodzakelijk is om huurders met een middenhuurwoning te beschermen.

Bij de motie op stuk nr. 935, over het aanmoedigen van het splitsen van woningen, heb ik al toegezegd dat ik goede voorbeelden wil ophalen. Daar kom ik in de richting van uw Kamer op terug. Als ik uw motie op zo'n manier mag

uitleggen, ben ik bereid het oordeel daarover aan de Kamer te laten.

De voorzitter:

Ik zie de heer Van Haga knikken.

Minister De Jonge:

Dank u wel. Het afschaffen van de kostendelersnorm doen wij tot 27 jaar. Daarboven is die opdracht niet opgenomen in het regeerakkoord en overigens ook niet in de begroting. Dit kost namelijk nogal veel geld. Ik wil de motie op stuk nr. 936 dus ontraden.

Dan de motie op stuk nr. 937.

De voorzitter:

Dat is een spreekt-uitmotie.

Minister De Jonge:

Dit is onzin, maar ik begrijp dat ik daarover geen appreciatie hoor te geven. Prima.

Dan de motie op stuk nr. 938, over de eenmalige garantstelling. Ik kan dit niet zomaar doen, want ik heb die 50 miljoen niet, tenzij die ten koste van iets anders gaat. Ik zou zeggen: maak er een amendement van voor bij de begrotingsbehandeling die we binnenkort hebben. Op dit moment moet ik de motie ontraden, omdat ik haar niet kan betalen. Overigens zijn wooncoöperaties absoluut een goed idee.

Dan de motie op stuk nr. 939. Die ontraad ik om een andere reden. Ik denk dat ik de hoofdlijn bij de hele discussie over de sociale huur wel deel: jammer genoeg hebben we in de afgelopen tien jaar te weinig sociale huurwoningen bijgebouwd. Hadden we dat wel gedaan, dan zouden we een hoop zorgen hebben kunnen voorkomen, bijvoorbeeld over de plaatsing van statushouders en de potentiële verdringing die dat oplevert. We zullen dus naar meer sociale woningbouw toe moeten. Dat is ook de afspraak met de woningcoöperaties. We hebben de verhuurderheffing afgeschaft. De investeringsruimte bij woningcorporaties is ernstig toegevoegd, en dus de ruimte voor meer sociale woningbouw.

We hebben ook gezegd: laten we die sociale woningen vooral neerzetten in gemeenten die nog heel ver van de 30% af zitten. Die hebben de grootste opdracht. Dat betekent ook dat je op regionaal niveau kijkt of de woningmarkt voldoende in balans is. Als een enkele grotere gemeente — want die zijn het vaak — zegt: wij moeten er in onze stad juist voor zorgen dat we de middeninkomens ook de ruimte geven, en die gemeente zou net iets onder de 30% zitten, dan kan al niet meer worden voldaan aan de passage onder "van mening" in deze motie. Daarin staat namelijk dat in gemeenten met meer dan 30% het aandeel sociale huurwoningen niet mag dalen. Om die reden ontraad ik de motie. Met de geest van de motie, namelijk dat we moeten zorgen voor sociale woningen, ben ik het denk ik best eens. We zullen ook moeten zorgen voor meer balans. De harde afspraak dat nergens het aandeel mag dalen, kun je niet maken. Daarmee doe je grote steden tekort.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dan ben ik erg benieuwd in welke grote stad een aandeel van minder dan 30% aan sociale huur überhaupt realistisch is. Want dat is wat de minister zegt: op sommige plekken mag het dalen. Volgens mij zijn de wachtlijsten in al die steden enorm.

Minister De Jonge:

Zeker. Dat zijn ze óók omdat er in de omliggende gemeenten van die grote steden te weinig sociaal is gebouwd. Er zijn steden die over de 40% heen gaan. Die steden hebben in afnemende mate voldoende woningen voor middeninkomens, omdat de prijzen van koopwoningen ook fors zijn opgevoerd. Inmiddels is de rente ook weer fors gestegen. Grotere steden moeten dus alle zeilen bijzetten om voor middeninkomens nog een plekje te bieden. Als je dan zegt: je aandeel sociaal mag niet dalen, is het zeer de vraag of je in die gemeente bezig bent om voldoende balans aan te brengen in de woningvoorraad.

Ik wil helemaal niet dat het aantal daalt. Integendeel, er moet fors worden bijgebouwd, ook sociaal, met 250.000 van de 900.000 woningen. Maar ik wil niet aan een verbod richting gemeenten om het aandeel te laten dalen. Gemeenten waarin de zorg voornamelijk is of er nog voldoende huizen voor middengroepen zijn, ontnemt dat de mogelijkheid om daarop te kunnen acteren. Dat zou onverstandig zijn.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman voor een vervolgvraag.

Mevrouw Beckerman (SP):

Je krijgt bijna heel veel zin om deze discussie te gaan voeren. Maar wat ik mis bij de minister is het volgende. Hij spreekt natuurlijk wel allerlei grote woorden over heel veel sociaal bouwen, maar geeft geen garantie dat het aantal, of zelfs het aandeel, niet gaat dalen. Want we kunnen niet de middenklasse uitspelen tegen mensen in sociale woningen. We hebben voor ál die mensen goede, betaalbare woningen nodig. Wat mij betreft mag dat ook sociale huur zijn. Maar als de minister deze kant niet op wil, welke garantie geeft hij dan dat aandeel en aantal niet dalen?

Minister De Jonge:

Me dunkt: we hebben met elkaar een Nationale Woon- en Bouwagenda afgesproken met de ambitie van 900.000 woningen, waarvan twee derde betaalbaar, waarvan 250.000 sociaal. We hebben de verhuurderheffing afgeschaft, waardoor woningcorporaties heel veel meer investeringsvolume hebben. We hebben prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties over de bouw van 250.000 nieuwe sociale woningen en 50.000 middenhuurwoningen, te bouwen door de woningcorporaties. Dat vertalen we vervolgens in prestatieafspraken op lokaal niveau. We sluiten met alle regio's woondeals, waarbij het hebben van een woondeal verplicht is om vervolgens in aanmerking te kunnen komen voor MIRT-financiering of voor financiering uit de Woningbouwimpuls. Kortom, we zorgen werkelijk op alle fronten, echt op alle fronten, voor hele concrete afspraken, waar we partijen ook aan kunnen houden. Me

dunkt dat dat een enorme change of scenery is ten opzichte van de afgelopen jaren.

Dan de motie op stuk nr. 940. Deze motie verzoekt de regering om met maatregelen en bijbehorende tijdslijnen te komen om huurder en kopers met een lager inkomen te helpen bij het inhalen van de achterstand in de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Ik begrijp eerlijk gezegd niet zo goed wat deze motie doet ten opzichte van datgene wat we al doen. Het eerste is de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Daarin is niet alleen heel veel nieuw te bouwen sociale woningbouw afgesproken, maar ook heel veel herstructurering en heel veel verbetering van de woningen in het kader van duurzaamheid afgesproken, zodat we daadwerkelijk afscheid nemen van E-, F- en G-woningen. Dat zijn echt wel de slechte woningen die moeten worden vervangen. Daar is heel erg veel geld mee gemoeid, dus dat is, denk ik, de belangrijkste bijdrage. Daarnaast hebben we het Programma Leefbaarheid en Veiligheid, waarin we ook middelen uit het Volkshuisvestingsfonds uitgeven. Dat gaat heel erg over de herstructurering. Daarbovenop nog met een andere afspraak komen zie ik eerlijk gezegd gewoon niet zo. Als u dit eigenlijk bedoelt dan bestaat het al, en als het iets anders is dan dat, dan zou ik eigenlijk niet zo goed weten wat daar dan nog bovenop moet.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, omdat de minister een vraag aan mevrouw Beckerman stelt, maar ik zou wel willen vragen om zowel de vragen als de antwoorden kort te houden, ook gelet op de tijd.

Minister De Jonge:

Excuus, excuus.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat begrijp ik, voorzitter. Het is ook wel lastig om dat dan te beantwoorden. Dit debat voeren we natuurlijk al heel veel jaar. We zien dat mensen bijvoorbeeld in slechte schimmelwoningen zitten. Er zijn ook heel veel moties van de Kamer aangenomen om dat aan te pakken. Toch zien we dat het blijft bestaan. We zien dat dit soort woningen er nog steeds zijn, en dat ook deze winter mensen nog in een woning zitten met enkel glas. We kunnen die afspraak dus keer op keer maken, maar we zien nog onvoldoende resultaat. Daar zoeken wij een garantie op, zodat het ook echt tot het verleden behoort. Want ziek worden van je eigen woning, dat moet gewoon niet kunnen.

Minister De Jonge:

Nee, zeer eens. Ik ben overigens ook echt onder de indruk van de vasthoudendheid waarmee mevrouw Beckerman dit thema al heel lang naar voren brengt. Maar ik denk juist daarom ook dat de prestatieafspraken ons hierin echt gaan helpen. De E-, F- en G-woningen uitfasen in 2028 is echt een hele harde afspraak. Daar beginnen ze natuurlijk niet in 2027 mee. Dat gaat over duizenden woningen die eruit gaan de komende tijd. Die worden vervangen. Die worden vernieuwd. Er zijn overigens miljarden gemoeid met die vervangingsvraag.

De voorzitter:

Ik zou toch willen voorkomen dat we hier weer een heel lang debat van gaan maken, dus ik ben eigenlijk wel nieuwsgierig wat het oordeel is, ook gehoord hebbende wat mevrouw Beckerman toevoegde, over deze motie.

Minister De Jonge:

Ik ga het oordeel toch op ontraden laten staan, omdat ik anders niet weet wat ik eraan toe moet voegen. Dus excuus. Mevrouw Beckerman brengt mij in vervoering; dat is echt zo. Maar toch ontraad ik haar motie. Dat is dan weer wel de realiteit.

Dan de motie op stuk nr. 941 van de heer De Groot. Die verzoekt de regering te onderzoeken in hoeverre het WWS aanpassing behoeft. Dat doe ik graag. Dan beantwoord ik ook meteen de vraag van de heer Geurts: hoe voorkomen we nou dat de regulering van de middenhuur, die niet alleen afgesproken is in het regeerakkoord maar ook gewoon nodig is gegeven de schaarste, vervolgens zo ontmoedigend werkt voor investeerders dat ze middenhuurwoningen helemaal niet meer gaan bouwen? Dan zijn we natuurlijk verder van huis. Dat is de opdracht die ik heb: die beide elementen met elkaar in overeenstemming brengen. De eerste keuze die we moeten maken, is: tot welke grens? Doen we het tot €1.000 of doen we het tot €1.250, of tot iets ertussenin? De tweede keuze die we moeten maken, is: hoe gaan we daarbij om met de cap op de WOZ? Die is op 33% gezet. De vraag is: is dat overal, in alle grote steden, met name Amsterdam en Utrecht, even adequaat? Dus moeten we daar niet ook nog eventjes opnieuw naar willen kijken, ook in de huidige marktsituatie? Een derde is: ga je een soort generieke opslag op het woningwaarderingstelsel zetten, of kies je een aantal elementen daaruit die je anders gaat waarderen? Met een doorgetrokken WWS kun je er geen brood aan verdienen, zou je kunnen zeggen, en dan worden die woningen gewoon niet meer gebouwd. Dus de zorg die u beiden naar voren brengt, is terecht. Onder andere met IVBN doen wij een aantal botsproeven in een aantal steden om te kijken hoe het zou uitpakken als we een aantal keuzes maken. Die hangen natuurlijk ook met elkaar samen. In november wil ik daarover helderheid verschaffen, want — over dat element spreekt de heer Van Haga een terechte zorg uit — als die onzekerheid daarover lang aanhoudt, in de optelsom van ook alle andere onzekerheden, zoals over de renteontwikkeling en de bouwkostenontwikkeling, dan kan dat natuurlijk erg ontmoedigend werken bij het aangaan van nieuwe investeringen. Dat kunnen we ons niet veroorloven; die moeten we juist willen aanmoedigen. We gaan dus wel reguleren, maar wel op zo'n manier dat het voor investeerders nog aantrekkelijk blijft om te blijven investeren in de middenhuur. Dat is een lang antwoord, maar ik bedoel eigenlijk te zeggen: oordeel Kamer.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik wil nogmaals in herinnering brengen dat dit allemaal af gaat van de debattijd van het volgende debat, en daar bent u nu ...

Minister De Jonge:

Ook de heer De Groot brengt mij in vervoering. Het is echt zo. Ik ga nu mezelf heel erg disciplineren.

De motie op stuk nr. 942 van de heer De Groot verzoekt de regering om landelijke regie te nemen in een zorgvuldige transformatie van specifieke recreatieparken naar woonwijken. Ik laat het oordeel daarover aan de Kamer, als ik het zo mag uitleggen dat we de inventarisatie doen naar potentieel te transformeren recreatieparken. Dat wil ik doen via de provincies. Ik wil daar in het eerste kwartaal klaar mee zijn. Dan leg ik die inventarisatie van wat het potentieel is van te transformeren recreatieparken graag bij u terug.

De voorzitter:

De heer De Groot heeft daar een vraag over.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ja, een korte vraag daarover aan de minister. Zou hij bij de inventarisatie — daar roept de motie ook toe op — dan ook kunnen nadenken over hoe hij die "landsaanpak", een soort van gelijke aanpak per provincie of richtlijn, wellicht via de provincies mee zou kunnen sturen, als dat een positief beeld geeft?

Minister De Jonge:

Ik wil er wel naar kijken hoe je daar een zekere nationale regie op zou kunnen voeren. Tegelijkertijd zijn het vaak hele lokale disputen. Het is wel ingewikkeld om daar doorheen te fietsen, omdat alle voor- en nadelen van keuzes om tot een transformatie naar een woonwijk over te gaan, ook wel echt lokaal gewogen keuzes kunnen zijn. Maar ik snap wel dat u zegt: iets meer eenduidigheid daarin zou misschien wel prettig zijn. Ik kijk dus naar wat zinvol zou kunnen zijn om nationaal op te pakken.

De voorzitter:

Ik zie de heer De Groot instemmend knikken. Vervolgt u de appreciaties.

Minister De Jonge:

De motie op stuk nr. 943, van de heren Grinwis en Geurts, verzoekt om belemmeringen weg te nemen voor woningcorporaties. Ik laat het oordeel daarover aan de Kamer. We hebben in de prestatieafspraken de afspraak gemaakt dat we die vijfjaarstermijn tegen het licht houden, want vijf jaar is wel heel kort om van een stuk grond een wijk te maken. Dat zou je misschien wel ietsje langer willen hebben.

Ook over de motie op stuk nr. 944, van de heren Boulakjar en Grinwis, laat ik het oordeel aan de Kamer. Maar ik zeg er ook wel bij: als het allemaal makkelijk was, was het allang gerealiseerd, zeker de aantallen. In dat gebied zit het hem echt in het geluid en daarmee wat je daar wel of niet zou kunnen. Wat men van plan was, blijkt moeilijk te realiseren te zijn. We moeten dan kijken hoe het wél kan, want ik begrijp de behoefte wel heel goed. Maar of het in deze aantallen lukt, is echt zeer de vraag. Ik kom erop terug. Ik laat het oordeel over deze motie aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 945, van mevrouw Den Haan, verzoekt eigenlijk om de aanbevelingen van het rapport "Ruimte maken voor ontmoeting" van de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving te hanteren bij de prestatieafspraken in de woon-zorgvisies. Dat vind ik eigenlijk wel heel mooi. Ik kom

dus graag terug op de manier waarop we dat kunnen doen. Ik heb pas dat rapport in ontvangst genomen. Ik kom er graag in de Kamer op terug. Ik laat het oordeel hierover aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 946 van het lid Nijboer verzoekt het kabinet de huren van huurwoningen met energielabels slechter dan C nog dit jaar te verlagen. Allereerst hebben we met de woningcorporaties de prestatieafpraak gemaakt om E, F en G helemaal uit te faseren. Ik denk dat dat fantastisch nieuws is. De hele verduurzaming komt voor rekening van de corporaties. De mensen gaan er dus wel op vooruit in hun energierekening, maar ze gaan er niet op achteruit in hun huurrekening. Dat is, denk ik, goed nieuws voor de huurder. Het kan alleen nog even duren, afhankelijk van wanneer je wijk aan de beurt is. Dat snap ik wel. Ik weet ook dat individuele corporaties daarom dit type keuzes maken, maar het kabinet kan daar niet generiek voor kiezen. Dat zou namelijk heel erg afbreuk doen aan het investeringsvolume van de woningcorporaties. Dat hebben ze juist nodig om in de verduurzaming en in de nieuwbouw et cetera te investeren. Daarom kiezen we als kabinet voor een deel voor een generieke compensatie. Dat weet u. Het andere deel van de plannen wordt op Prinsjesdag bekend. Ik denk dat we er overigens morgen weer over in debat gaan, want morgen spreken we over de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Ik wil het voor nu dus hierbij laten. Ik ontraad deze motie.

De motie op stuk nr. 947 verzoekt de huren te bevriezen. Wij kiezen voor een specifiekere benadering, namelijk het verlagen van de huren. We kiezen dus niet voor een generieke benadering als het bevriezen van de huren. Hoe het er exact uitziet, hoort u volgende week met Prinsjesdag.

Dan is er nog één vraag. Dat is de vraag van de heer Geurts. Hij vroeg: is de koppeling van loonstijging en huurstijging wel houdbaar? Voor nu is het het beste, denk ik, want de inflatie is skyhigh. Als je de inflatie berekent over de afgelopen elf maanden, zou er vervolgens sprake zijn van een heel hoog percentage huurverhoging. Dat moet je niet willen. Daarvoor is de loonstijging min 0,5% in de plaats gekomen in de corporatiesector. Ik kom er binnenkort op terug richting uw Kamer hoe we dat in de geliberaliseerde sector moeten doen. Ik denk niet dat het langjarig houdbaar is. Je mag hopen dat de hoogte van de inflatie op een zeker moment weer onder die van de loonstijging zakt en dat de inflatie dus weer een betere leidraad wordt dan de loonstijging. Maar voorlopig, zolang de loonstijging lager is dan de inflatie, denk ik dat loonstijging een veiliger anker is voor huurders.

De voorzitter:

Dank u wel.

Minister De Jonge:

Dank, voorzitter. Dit was het alweer.

De voorzitter:

Dank aan de minister en aan de leden. We zijn hiermee aan het einde gekomen van dit tweeminutendebat.

De beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Voor de volledigheid wil ik nog even melden dat de stemmingen vanwege Prinsjesdag niet aanstaande dinsdag zijn, maar de week daarop, dus op de 27ste. Dan wens ik u allen een goede voortzetting in een andere zaal. Ik schors hierbij de vergadering. Ik wil u nog even melden dat de plenaire vergadering weer verdergaat om 14.30 uur. Dank u wel.

De vergadering wordt van 14.11 uur tot 14.32 uur geschorst.