

8

Begroting Binnenlandse Zaken 2024 - Wonen en ruimtelijke ordening

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024 (36410-VII)**.

De voorzitter:

We gaan door met de voortzetting van de behandeling van de begroting Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. We zijn toe aan de tweede termijn van de zijde van de regering. Daarin zal de minister ook zijn appreciatie geven over 26 ingediende moties.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De voorzitter:

Ik geef de minister van BZK het woord.



De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Dank ook voor de behandeling van de begroting. Volgens mij was het een heel inhoudelijke behandeling van de begroting. Dank daarvoor. Ik wil graag de moties doen in volgorde van binnenkomst en vervolgens heb ik nog een tweetal vragen.

Allereerst de motie op stuk nr. 31: verzoekt de regering de sociale huurprijzen te verlagen. We hebben daarover een uitvoerig debat gehad. Die motie ontraad ik.

Dan de motie op stuk nr. 32. Deze verzoekt de regering de sociale huurprijzen niet te verhogen. Dat is een variant op hetzelfde verhaal. Ook die ontraad ik.

De motie op stuk nr. 33 verzoekt de regering geen voorrang meer te geven aan statushouders bij de toewijzing van woonruimte. Dat debat hebben we nu niet gehad, maar al heel vaak wel. Dat leidt tot meer asielzoekerscentra, dus dat is ook niet per se een oplossing voor iets. Daarmee ontraad ik ook deze motie.

De motie op stuk nr. 34 verzoekt de regering voorrang te geven aan de Nederlanders bij de toewijzing van woonruimte. Die ontraad ik. Ook daar hebben we het veel eerder over gehad. Dit zou in de ogen van de PVV een oplossing zijn voor de woningnood, maar het tegendeel is natuurlijk waar. Als je statushouders geen plekje meer geeft, zou dat ook in dit geval leiden tot meer asielzoekerscentra en dat lijkt me ook een wonderlijke beleidsinzet voor de PVV.

Dan de vijfde motie, die op stuk nr. 35. Kijk, als ik die motie zo lees, dan lijkt die natuurlijk verrekt veel op datgene wat we aan het doen zijn in de regionale woondeals, en met name in de versnellingstafels die we vervolgens afspreken. Wat de heer De Groot zegt is waar, dat het echt nog zo is dat in een aantal regio's wel, maar in een aantal andere regio's nog niet voldoende marktpartijen zijn betrokken bij die regionale versnellingstafels. Als ik die motie zo mag lezen als om daaraan een steun in de rug te geven en daar

echt werk van te gaan maken in alle regio's, dan laat ik het oordeel aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 36 verzoekt de regering om met ...

De voorzitter:

Een ogenblik. De heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben bereid om aan te geven dat het zo kan, wat de minister eigenlijk vraagt. Alleen, bouwakkoorden gaan er natuurlijk wel over dat er goed geluisterd wordt aan die tafels naar wat er nodig is om te komen tot bouwen. Dat zou ik er dus nog graag aan toe willen voegen: dat marktpartijen die nog niet zijn aangesloten wellicht met inhoud en wensen komen, waar dan ook wel goed naar geluisterd wordt. Want pas dan ga je bouwen.

De Jonge:

Zo is het, absoluut. In de regio Alkmaar doen ze dat bijvoorbeeld heel erg goed. Maar er zijn ook regio's waarin marktpartijen of veel te laat, of eigenlijk maar mondjesmaat of vooral informelerend aan tafel zitten. Nee, het is een gesprek. Je maakt afspraken. Je haalt locaties naar voren daar waar je weet dat andere locaties naar achteren gaan, in alle openheid en gelijkwaardigheid. Dus absoluut, ik ben het daar zeer mee eens. Dus zo gaan we het ook doen, wat mij betreft.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 35 heeft oordeel Kamer.

De Jonge:

Dan de motie op stuk nr. 36, over de sloop. Nee, die ga ik ontraden. Kijk, er zal af en toe sloop moeten zijn; dat kan niet anders. Dat gaan we dus ook niet onmogelijk willen maken. Ik denk wel dat we hele goede afspraken hebben gemaakt in de nationale prestatieafspraken. Daar hebben we namelijk afgesproken om landelijk een sociaal statuut op te stellen over bewonersparticipatie en over inspraak. Ik verwacht dit sociaal statuut voor het einde van het jaar afgerond te hebben, en ik zal het dan ook aan de Kamer doen toekomen. Maar ik ga daar wettelijk nu geen wijzigingen op aanbrengen.

De zevende motie, die op stuk nr. 37, verzoekt de regering pas op de plaats te laten maken met de verkoop van sociale huurwoningen. Die ga ik ook ontraden. Over verkoop hebben we hele goede afspraken gemaakt. Op zichzelf genomen gaan corporaties daar juist heel terughoudend mee om, behalve als het gaat om verkoop aan de eigen inwoners, aan eigen huurders. En dat vind ik eigenlijk ook wel mooi, dat je die mogelijkheid krijgt, als dat allemaal kan vanwege de leefbaarheid in die wijk, hè. Maar dat je de mogelijkheid krijgt om als huurder je eigen woning te kopen, vind ik eigenlijk wel een mooie bevordering van betaalbaar woningbezit. Dus ik ga deze ontraden.

Dan de motie op stuk nr. 38. Die verzoekt de regering om te bezien hoe een opkoopfonds bijvoorbeeld samen met woningcorporaties, coöperaties en gemeenten in het leven geroepen kan worden. Nee, die ga ik ook ontraden. Volgens

mij is het heel prima als ... Stel dat particuliere verhuurders of institutionele verhuurders hun woningen verkopen, ook aan particulieren, dan levert dat gewoon een mooie mogelijkheid op voor mensen die al heel lang een betaalbare koopwoning zoeken. Volgens mij is dat gewoon iets wat we eventjes moeten laten gebeuren. Als corporaties zouden willen "inpenden" — want zo heet dat dan — dan kan dat natuurlijk allang. Maar goed, wat zij natuurlijk ook zouden kunnen doen, is hun investeringsvolume gebruiken voor nieuwbouw. Misschien is dat wel de beste toevoeging die woningcorporaties zouden kunnen doen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dan lijkt de tegenstelling ineens alsof je tegen nieuwbouw bent. Maar deze motie gaat niet over onder andere lege woningen die dan verkocht worden. Nee, dit gaat bijvoorbeeld over de huurders van Heimstaden, die vaak bij een corporatie begonnen; die toen zagen dat het kabinet hun woningen in de uitverkoop deed; zagen dat een belegger die opkocht; de belofte kregen, omdat ze daar langjarig actief waren, van "we gaan die woningen verbeteren"; en nu in grote onzekerheid zitten omdat die woningen verkocht gaan worden. Wat zegt de minister dan tegen die huurders, als hij niet wil wat wij hier voorstellen, namelijk zorgen dat het betaalbare huurwoningen blijven?

De Jonge:

Dat er gewoon huurbescherming geldt. En die huurbescherming bepaalt dat de woningen bloksgewijs zullen worden overgenomen door een andere verhuurder, die ook weer precies dezelfde verplichtingen heeft op grond van de Wet goed verhuurderschap en op grond van alle huurbescherming die gewoon geldt in Nederland. Dus huurders hebben helemaal niets te vrezen. Als een woning vrijkomt, dan zou Heimstaden die kunnen verkopen. Dat kan; een eigenaar kan een woning verkopen. Maar daarom zal het ook echt wel eventjes duren voordat al die grote getallen die Heimstaden heeft genoemd, daadwerkelijk waar zijn. Als dat gebeurt, komt er dus een betaalbare koopwoning beschikbaar. Ik denk dat heel veel mensen die nu in een dure huurwoning zitten, eigenlijk staan te springen om een betaalbare koopwoning. Dus ik denk dat daar helemaal geen man overboord is. Dat was ook een beetje de lijn van het interview dat ik heb gegeven in Het Financieel Dagblad.

Mevrouw Beckerman (SP):

Deze minister zegt heel terecht: "Ik kom terug op heel veel fouten van voorgangers. Ik pak de regie terug. Ik sta voor de volkshuisvesting." Maar wat me hieraan eigenlijk het meest bevreemdt — dat zie je wel vaker in de debatten — is dat hij juist over dit stukje, namelijk de grote fout van onder anderen minister Blok, die woningen zo massaal verpatste aan beleggers, zegt: "Nou ja, dat komt wel goed. Laten we maar even afwachten. Misschien valt het allemaal wel mee." Dat vind ik een hele gekke situatie, want deze huurders hebben niks verkeerd gedaan. Die zijn gewoon in de uitverkoop gedaan door een kabinet. Herkent de minister dat beeld niet een heel klein beetje?

De Jonge:

Een heel klein beetje wel. Maar als mevrouw Beckerman het met deze grote streken schetst, dan toch ook weer niet.

Kijk naar de herkomst van de woningen van Heimstaden. Dat is geen buy-to-let geweest. Dat heb ik al rechtgezet. Dat is opkoop geweest, ook van de oude boedel van Vestia bijvoorbeeld. Maar Vestia is niet meer. Vestia is juist ten onder gegaan. Daar zijn overigens drie nieuwe corporaties uit ontsproten. Maar dit is uit de boedel van Vestia. Stel je eens voor dat dit bloksgewijs weer zou worden verkocht aan een andere verhuurder — dat mag een corporatie zijn of een andere verhuurder — dan is dat oké, want die andere verhuurder heeft gewoon weer dezelfde opgave te doen, dus die heeft dezelfde verduurzamingsopgave en dezelfde opgave op het gebied van huurbescherming. Dat zou dus prima zijn. Dat kan. Het is waarschijnlijker, zo heb ik begrepen, dat ze gaan verkopen aan particulieren. Dat is ook prima, want dat kan alleen maar als die woning leeg, vrij, is. Anders wordt die waarschijnlijk niet opgekocht door een particuliere woningeigenaar. Die particuliere woningeigenaar was waarschijnlijk op zoek naar een betaalbare koopwoning. Nou, die heeft hij dus bij dezen gevonden.

Als dit betekent dat van te dure huurwoningen betaalbare koopwoningen worden gemaakt, is dat goed nieuws voor woningzoekenden, bijvoorbeeld voor starters of andere mensen die met een middeninkomen gewoon graag een betaalbare koopwoning willen. Dus ik denk dat er geen man overboord is, als we maar zorgen dat het bij de regulering van de middenhuur mogelijk blijft om nieuwe betaalbare huurwoningen te bouwen, want daar is natuurlijk wel grote behoefte aan. We moeten wel voorkomen dat de totale markt van betaalbare huur, betaalbare middenhuur, te veel slinkt. Maar dat er enkele tienduizenden woningen verkocht worden aan particulieren is echt prima. In zijn totaliteit zijn er heel erg veel betaalbare woningen opgekocht in de afgelopen jaren, en juist voor de neus van mensen met een middeninkomen verkocht. Vervolgens zijn die woningen van een betaalbare koopwoning een te dure huurwoning geworden. Als dat de komende periode weer een beetje wordt gecorrigeerd, is dat eigenlijk gewoon helemaal prima.

De motie op stuk nr. 39 verzoekt de regering de huren in de corporatiesector te bevriezen. Daar hebben we het volgens mij over gehad. Dat moeten we niet doen, dus die ontraad ik.

De motie op stuk nr. 40 verzoekt de regering om als voorwaarde van bouwsubsidies, impulsen en woonafspraken te waarborgen dat een aanzienlijk deel van de op te leveren woningen een verkoopprijs heeft van onder de €250.000. Ik zou willen dat ik deze aan het oordeel van de Kamer kon laten, maar het lijkt mij onverstandig. De reden hiervoor is niet dat ik niet zou willen dat er meer betaalbare koopwoningen onder de €250.000 komen. De reden hiervoor is wél dat de realiteit in de markt op dit moment echt een andere is: de bouwkosten zijn enorm gestegen en de grondprijzen zijn enorm de lucht in gejubeld door het gebrek aan regulering in de afgelopen jaren. Het is dus niet reëel om dit soort strenge voorwaarden te stellen. Dan houden we wel een hoop geld over; dat dan weer wel. Als je deze voorwaarden zou hanteren, krijg je je geld namelijk waarschijnlijk niet weggezet. Maar dit kan niet, denk ik.

Wat wel kan, is sturen op betaalbaar, en dat doen we ook. De betaalbaarheidsgrens hebben we op €355.000 gezet, overigens ook in overleg met de Kamer. De Kamer heeft zelfs nog gezegd: doe dat dan wel op zo'n manier dat je

jaarlijks indexeert. Dat ben ik ook eens met de Kamer. Dat moeten we ook doen. Die €355.000 blijft dus niet €355.000. We hebben wel voor het eerst een loskoppeling gehad tussen de NHG-grens en de betaalbarekoopwoninggrens. Dat hebben we heel bewust gedaan, want de NHG-grens moest omhoog vanwege de bescherming van kopers, maar we vonden dat een woning van meer dan 4 ton natuurlijk geen betaalbare koopwoning meer is. Die hielden we op de oude grens van de NHG, op €355.000. Ik denk dat dit reëel is. Ik denk overigens ook dat dit al heel spannend is. €250.000 zou ik wel willen, maar op dit moment gaat dat gewoon niet. Over een tijdje is dat misschien weer mogelijk.

De heer Boulakjar (D66):

Dank, maar ik ben toch wel een beetje teleurgesteld in het defensieve antwoord van de minister. Het is wel reëel, misschien niet op de korte termijn, maar het gebeurt nu ook al. Ik spreek met innovatieve bouwondernemers die zeggen: wij kunnen het als we productiematig bouwen. Ze leveren al woningen van rond de €160.000-€180.000. Die zijn niet allemaal heel groot maar ruimte-optimaal, naar de behoeften van mensen. Het is dus wel reëel. Het is ook reëel dat 97% van de alleenstaanden met een middeninkomen nu geen toegang heeft tot een betaalbare koopwoning. Er moet op een gegeven moment toch ook een omslag komen, ook bij deze minister? Voor wie bouwen we nou nog in Nederland, voor wie?

De Jonge:

Ik geloof dat u dat deze minister niet hoeft te vertellen, omdat deze minister volgens mij nou juist voor het eerst daarin echt een tournure heeft aangebracht door te zeggen: twee derde van onze woningen moet betaalbaar zijn. We ontkoppelen de NHG-grens van de betaalbarewoninggrens. We sturen juist op betaalbaar. Ik spreek natuurlijk dezelfde bouwers als die u spreekt. Zij zeggen dat zij wel degelijk voor rond de twee ton een woning zouden kunnen neerzetten, maar dat is wel altijd exclusief de grond. Als je dit in Drenthe doet, dan gaat dat natuurlijk prima. Maar we bouwen niet alleen in Drenthe. We gaan óók en méér in Drenthe bouwen, natuurlijk, maar je bouwt ook in de Randstad. En in de Randstad is het vanwege de grondprijzen gewoon geen reële optie. Daarom moeten we volgens mij sturen op betaalbaarheid. Ik ben het wel met de heer Boulakjar eens dat je de betaalbaarheidssturing naar de toekomst toe ferm moet vasthouden en het niet te makkelijk moet maken om de lucht in te gaan. Dat doet uiteindelijk ook iets met grondprijzen, die residueel worden vastgesteld. Uiteindelijk moet je echt weer toe naar meer betaalbare woningen, maar wat we in tien jaar hebben losgelaten, heb je niet zomaar overnight hersteld. Als je dat wel probeert, breng je de bouw waarschijnlijk tot stilstand.

De heer Boulakjar (D66):

Dit was een kleine nuancering van zijn eerdere defensieve antwoord, maar goed. Ik zeg ook niet dat het morgen of volgende week moet, maar het kan nu al. Neem het voorbeeld van de ondernemers die het al doen. Plat mijn motie ontraden, doet volgens mij ook geen recht aan de inzet van deze motie. Ik zou dus toch willen dat de minister iets anders en positief kijkt naar deze motie.

De Jonge:

Waar ik positief over ben, is de gezamenlijke strijd voor meer betaalbaarheid. Ik ben positief over meer geïndustrialiseerd bouwen, waardoor de bouwkosten inderdaad omlaag kunnen. Ik ben ook positief over het vastnagelen van twee derde betaalbaar in de wet. Daarom wil ik dat de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt aangenomen. Ik ben er ook positief over dat dit uiteindelijk zou kunnen betekenen dat grondprijzen, die residueel worden bepaald, op z'n minst in de hand gehouden worden maar eigenlijk nog wat verder gedrukt kunnen worden, en dat je daarmee speculatie in ieder geval tegengaat. Daar hebben we ook nog heel veel andere maatregelen voor. Uiteindelijk moeten we dus veel meer betaalbaar bouwen. Maar ik ben minder enthousiast — dat hoort er ook bij — over het dictum, dat de suggestie wekt dat je zomaar eventjes toe zou kunnen naar €250.000 als een reële prijs voor een op te leveren koopwoning, want daar gaat het hier over. Dat is in grote delen van Nederland voorlopig gewoon eventjes geen reële prijs. Daarvoor zijn de verschillen, überhaupt nu al in grondprijzen, gewoon veel te groot. Als deze motie ging over Drenthe, had ik het oordeel aan de Kamer kunnen laten. Maar deze motie gaat niet over Drenthe maar over heel Nederland. Er staat: "als voorwaarde voor bouwsubsidies". We hebben als voorwaarde 50% van alles betaalbaar, met als grens €355.000. Maar in de motie staat: "als voorwaarde voor bouwsubsidies te waarborgen dat een aanzienlijk deel van de op te leveren woningen een verkoopprijs heeft van onder de €250.000". Dat kan ik gewoon niet waarmaken. Daar moet ik gewoon wel echt eerlijk in zijn.

De voorzitter:

Tot slot dan, afrondend. Het oordeel is niet veranderd.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter, de laatste interruptie. Kijk, ik ben de moeilijkste niet: als die voorwaarde te hard is, wil ik die motie best even aanpassen. De minister gaf in zijn beantwoording ook aan: we gaan massaal optoppen. Daar zit geen grondprijs in, dus ...

De Jonge:

Nou, in Amsterdam wel.

De heer Boulakjar (D66):

... daar kun je dat al doen en die voorwaarde al wel stellen. Vervolgens kun je toewerken naar een omslag, naar een visie op hoe we in Nederland uiteindelijk vooral bouwen voor mensen die het kunnen betalen. Want nu bouwen we veel te dure woningen, die mensen gewoon niet kunnen betalen.

De Jonge:

Met dat laatste ben ik het zeker eens. Wat is er in de afgelopen jaren gebeurd? We hebben geprogrammeerd op woningen van dik vier ton, terwijl mensen met normale inkomens, als de rente niet zo absurd laag had gestaan, nooit dat soort bedragen zouden hebben kunnen lenen. Dus we hebben echt heel verkeerd geprogrammeerd. Dat gaat niet meer gebeuren, want daar sturen we nu op met die "twee derde betaalbaar" die we ook in de wet gaan

vastleggen. Dat hebben we trouwens in de Vinex-tijd ook altijd gedaan. Hierover hoor je ook veel gemopper, terwijl iedere bouwer die zich nog de Vinex-tijd herinnert, zich ook nog herinnert dat er toen 70% betaalbaar werd gebouwd. Alleen, als je als definitie van wat je betaalbaar vindt, iets opschrijft wat eigenlijk net niet kan, of dat nou bouwsubsidies zijn of woonplekken, dan ben je de bouw niet aan het helpen maar juist aan het afremmen. Dat is de reden dat ik het niet wil. Wat ik natuurlijk wel wil — en daarmee trekken we volgens mij aan hetzelfde eind van het touw — is ervoor zorgen dat bouwen goedkoper wordt, dat er sprake is van meer geïndustrialiseerde bouw en meer gestandaardiseerde eisen. Dat helpt allemaal in het verlagen van de gemiddelde kostprijs.

Overigens, over het optoppen zijn we het ook eens. Ik was vorige week in een niet nader te noemen stad in Noord-Holland, een vrij grote stad, misschien wel de grootste van Nederland, met een voetbalclub uit het rechterrijtje, ergens rond nr. 14.

De voorzitter:

Nu wordt het bijna persoonlijk, minister.

De Jonge:

Ergens rond nr. 14, als eerbetoon aan Johan Cruijff; op die plek staat nu dus ongeveer de voetbalclub uit die stad. Maar goed, die zijn hartstikke goed bezig met optoppen. Er is één probleem daarbij: ze rekenen nog wel de grondprijs door bij optopping. Ik keek toen net zoals de heer Boulakjar nu kijkt. Ik dacht namelijk: maar die grond is toch al een keer betaald? Maar niet in Amsterdam, want daar geldt natuurlijk overal erfpacht. De wethouder daar is een buitengewoon bouwlustige wethouder, de heer Van Dantzig, die gaat kijken of dat kan. Ik ben het eens dat je bij optoppen echt zou kunnen "drukken" omdat je daarbij eigenlijk de grondprijs niet in rekening hoeft te brengen. Dan kun je dus wel degelijk voor andere prijzen bouwen. Misschien ook weer niet in Amsterdam, maar daarbuiten misschien weer wel.

De voorzitter:

Mooi. We gaan nu naar de motie op stuk nr. 41.

De Jonge:

Zo is dat. Die motie is ook weer van de heer Boulakjar. Op dat punt ga ik hem wel gelukkig maken, want eigenlijk is dat de drijfveer in mijn leven: de heer Boulakjar gelukkig maken. Het leek net even niet zo, maar het is wel zo. De hamsterhuren. Sowieso vanwege het woord alleen al moet je het willen, maar ik laat het oordeel over deze motie aan de Kamer. Het is mogelijk. We noemen het in Nederland iets anders maar dit type constructen kan al in Nederland en bestaat ook al in Nederland. Dat heet "koop later". Het gebeurt ook wel op kleine schaal, overigens wel op erg kleine schaal, maar ik wil er best met corporaties over nadenken. Het combineert dan overigens wel weer moeilijk met de motie over een verkoopverbod voor corporaties, want hiervoor moet je wel de bereidheid hebben om woningen te verkopen.

Dan de motie op stuk nr. 42. Daarin wordt de ministers van BZK en van IenW gevraagd om uiterlijk dit najaar tot een

akkoord te komen met de gemeente Amstelveen over de start van de bouw van zo veel mogelijk studentenwoningen op de locatie Kronenburg. Ook op dit punt ga ik de heer Boulakjar gelukkig maken, want ik laat het oordeel hierover ook aan de Kamer. We hebben er al uitgebreid over gesproken, dus hoef ik dat niet allemaal te herhalen. Een akkoord veronderstelt wel dat twee kanten van de tafel er net zo enthousiast over worden, maar ik wil heel graag dat gesprek aangaan met Amstelveen over wat er wel kan. Er kan namelijk ongelofelijk veel wél.

Dan de motie op stuk nr. 43, waarin het kabinet wordt verzocht een premie in te voeren op bouwvergunningen. Dat debatje hebben we nu niet zo heel erg gehad, eerdere keren wel. Volgens mij weet de heer Nijboer ook wel een beetje hoe ik er in zit, namelijk: we betalen gemeenten al een keer om vergunningen af te geven. Dat doen we via het Gemeentefonds. Daarnaast worden er leges geheven waarbij dus ook wordt betaald om vergunningen af te geven. Dus laten we nu geen prestatiebeloning introduceren. Ik vind dat ook zo marktgeoriënteerd voor iemand van de Partij van de Arbeid, van verenigd links, mag ik bijna wel zeggen misschien.

Dan de motie op stuk nr. 44.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 43 wordt dus ontraden?

De Jonge:

Wat zegt u?

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 43 wordt dus ontraden door u?

De Jonge:

Ja, dat hoorde u al een beetje, hè.

De voorzitter:

Ja, maar het moet ook letterlijk uitgesproken worden.

De Jonge:

U heeft gelijk.

Dan de motie op stuk nr. 44. Die verzoekt het kabinet actie te ondernemen om de verkoop van sociale huurwoningen sterk terug te dringen. Eerlijk gezegd ga ik die ontraden. Ik ben het ook echt niet eens met het beeld. Het is niet zo dat er steeds meer woningen worden verkocht. Dat is volgens mij helemaal niet aan de orde. Dus ik ga deze motie echt ontraden. Volgens mij hebben we een prima verkoopteam met corporaties afgesproken als uitvloeisel van de nationale prestatieafspraken. Dat gaat met name over verkoop aan eigen mensen, eigen huurders. Dat is gewoon bevordering van eigenwoningbezit voor mensen met een bescheiden inkomen. Dat is juist iets heel moois.

De motie op stuk nr. 45 verzoekt het kabinet om alsnog een tochtkorting in te voeren. Daarvoor hebben we hele andere maatregelen, die eigenlijk minstens zo mooi zijn. Een

daarvan is namelijk de normering van E-, F- en G-woningen per 2029. Die mogen dan gewoon niet meer verhuurd worden. Nou, als je woningen per 2029 niet meer verhuurd mogen worden, spring je nu heus wel in de houding. We gaan het woningwaarderingstelsel aanpassen met minpunten voor slechte labels en pluspunten voor goede labels. We hebben ook de nationale prestatieafspraken en daarnaast natuurlijk nog de koopkrachtcompensatie. Dat is eigenlijk allemaal toch mooier dan die tochtkorting in uw model; die kent heel veel uitvoeringsissues, namelijk dat iedereen in een lange rij voor de Huurcommissie moet gaan liggen.

De voorzitter:
Ontraden dus?

De Jonge:
Ontraden, ja. Excuus. Ik zal het erbij vertellen.

De motie op stuk nr. 46 verzoekt het kabinet om een huurregister uit te werken en daarvoor een voorstel aan de Kamer te doen. Ik laat het oordeel aan de Kamer. Ik denk inderdaad dat een huurregister echt behulpzaam kan zijn. Het is wel heel complex. Er lopen al onderzoeken naar de doelmatigheid en de doeltreffendheid. Ik hoop dat het oordeel op basis van al dat soort onderzoeken positief kan zijn, want ik zie echt heel erg de meerwaarde ervan in. Het is verder een hoop gedoe, maar 't mot wel. Ik laat het oordeel dus aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 47 verzoekt het kabinet om de maximale huurverhoging te koppelen aan het laagste niveau van inflatie en loonontwikkeling. Dat debatje hebben we, denk ik, wel gevoerd; dat ontraad ik.

De motie op stuk nr. 48 verzoekt de regering om te onderzoeken of, en op welke wijze tijdelijke verlaging van het btw-tarief kan worden vormgegeven. Ja: óf en op welke wijze. Dat vond ik nou zo sterk aan dit dictum: het woordje "of". Het kost namelijk ook gewoon heel veel geld. Het is wel eerlijk om dat erbij te vertellen. Ik kan dit toevoegen voor de club die bezig is met het interdepartementaal beleidsonderzoek, om te kijken of dit inderdaad een doeltreffende maatregel zou kunnen zijn. Als het antwoord nou eens "ja" zou kunnen zijn, is vervolgens de hele moeilijke discussie nog: wie gaat dat betalen en hoe gaan we dat betalen?

De voorzitter:
Oordeel Kamer?

De Jonge:
Oordeel Kamer, excuus. Dan wel met al die kanttekeningen.

De motie op stuk nr. 49 verzoekt de regering de inwerking-treding van de Omgevingswet opnieuw uit te stellen. Nee, zeg. Al zou ik het willen; ik kan het niet. En ik wil het niet. Maar al zou ik het willen; ik kan het niet. Die ontraad ik dus.

In de motie op stuk nr. 50 staat: straatje erbij kan alleen als het de natuur niet schaadt. Sterker nog, de motie zegt "als er juist ruimte wordt gemaakt". Nou, dat zal soms kunnen,

maar soms ook niet. Dit ga ik dus niet als voorwaarde daaraan verbinden. Deze ontraad ik.

De voorzitter:
Het was een spreekt-uitmotie.

De Jonge:
O, sorry. Excuus.

De voorzitter:
Het is fijn dat u uw mening heeft gegeven, maar ...

De Jonge:
Nee joh, die mening is totaal irrelevant bij een spreekt-uitmotie. Nee hoor, ik trek mijn mening weer in.

De voorzitter:
Heel goed.

De Jonge:
Ik word geacht hierover geen mening te hebben, maar die heb ik natuurlijk wel.

Dan de motie op stuk nr. 51. Hier mag ik wel een mening over hebben; dat is een verzoek. Mijn mening is dat dit wel een handige truc is. Kijk, er loopt gewoon een heel bos aan onderzoeken. In de motie staat dan: verzoekt de regering, mits uit het in gang gezette onderzoek geen onoverkomelijke bezwaren ten aanzien van de volksgezondheid naar voren komen ... Ja, het is niet alleen de volksgezondheid. Het is bijvoorbeeld ook de MPG; in welke mate kun je de milieuprestatie-eis die gewoon geldt voor gebouwen nog makkelijk halen? Er geldt bijvoorbeeld ook een kostending. Als alle woningen daar duurder van worden, lukt het nooit meer om ook maar een beetje in de buurt te komen van de heer Boulakjar met zijn €250.000. Dus ja, er zitten wel grenzen aan wat er kan, maar we zijn dat nou juist aan het onderzoeken. Eerder heeft mevrouw Van Esch ons daar al toe aangemoedigd, dus wij hebben die aanmoediging ter harte genomen. Er wordt nu volgens mij een drietal onderzoeken uitgevoerd, dus er wordt niet alleen naar de volksgezondheid gekeken. Als het kan, ben ik ook voor, maar dat ben ik nou juist aan het bekijken. Het is dus wel een beetje een voorschotje. Maar goed, als we het onderzoek gewoon serieus nemen — zo zou ik het willen zeggen — kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

De voorzitter:
Heel goed. Oordeel Kamer voor de motie op stuk nr. 51.

De Jonge:
Dan de motie op stuk nr. 52. Die geef ik ook oordeel Kamer, want we moeten én de natuur beschermen én verduurzamen en dus moeten we met deze werkwijze aan de slag. Oordeel Kamer dus.

Dan de motie op stuk nr. 53. Die verzoekt de regering te onderzoeken of particuliere verhuurders kunnen worden

vrijgesteld van de regulering. Daar zouden de particuliere verhuurders gelukkig mee zijn, maar we gaan dat niet doen. Het is namelijk juist een beetje bedoeld voor diezelfde particuliere verhuurders om te zorgen dat hun huurders nog een beetje betaalbaar kunnen wonen.

Dan de motie op stuk nr. 54. Die verzoekt de regering om een heroverweging van de regulering waarbij zowel de rentabiliteit van de nieuwbouw als die van bestaande huurwoningen in overweging wordt genomen. Nee, het woningwaarderingssysteem geldt natuurlijk breed, dus ook de regulering geldt breed. De meeste mensen wonen niet in een nieuwbouwwoning, maar in een bestaande huurwoning. Als je dus wilt dat de bescherming van huurders recht wordt gedaan, dan moet de wet juist ook gelden voor bestaande huurders. Dus nee, deze motie ontraad ik. Overigens werken we natuurlijk met allerlei vormen van overgangsrecht, juist ook om recht te doen aan datzelfde EVRM, dat werd aangeroepen. Die nieuwbouwopslag is bedoeld als overgangsrecht voor projecten die gewoon al in de pijplijn zitten. Voor bestaande huurwoningen gaat die regulering gelden voor nieuwe contracten, en dus niet voor bestaande contracten. In algemene zin zorgen we ervoor dat we met die regulering ruimte houden voor een redelijker rendement en investeringen. Laten we dit debat dus herkennen bij de wetsbehandeling zelve, maar deze motie ontraad ik.

De voorzitter:

Dat gold ook voor de motie op stuk nr. 53. Die is ook ontraden, stel ik even vast. Dan de motie op stuk nr. 55.

De Jonge:

De motie op stuk nr. 55 verzoekt de regering om woningcorporaties aan te moedigen om woningen te verkopen — zo zie je maar hoe verschillend je daarover zou kunnen denken — aan zittende huurders om op die manier kapitaal vrij te maken om nieuwe sociale woningen te bouwen. Ook deze motie ga ik ontraden, omdat dat ook weer het verkeerde signaal geeft. We hebben juist met verhuurders en corporaties een heel behoedzaam, prima kader afgesproken. Daar gaan we ons gewoon aan houden, dus deze motie ontraad ik.

De motie op stuk nr. 56, over stimulering van verhuur in plaats van verkoop, verzoekt de regering om maatregelen te treffen die het voor woningeigenaren aantrekkelijker maken om hun woningen te blijven verhuren in plaats van te verkopen. Deze motie ontraad ik. Laten we eventjes bij alle grote krantenkoppen nuchter zijn. Tot op heden zijn er 13.000 verkopen gedaan in 2023. Vorig jaar waren het er 19.000. Laten we nou niet doen alsof al die woningen massaal in de verkoop komen te staan. Dat wordt wel gezegd, maar dat zien we op dit moment nog helemaal niet. Overigens ben ik van mening dat er geen man overboord is als er enkele tienduizenden woningen zouden worden verkocht. Dan komen er waarschijnlijk betaalbare woningen terug voor de te dure huurwoningen die er nu zijn.

De voorzitter:

Oké. Toch is er nog een vraag van de heer De Groot.

De Jonge:

Ik heb zelf nog een tweetal vragen die ik moet beantwoorden, onder andere een van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb een vraag over de appreciatie van de motie op stuk nr. 55. Volgens mij ligt er een handreiking bij alle corporaties over hoe ze eventueel een corporatiewoning zou kunnen verkopen aan de zittende huurder. Dat is een kans voor de huurder om een stap te maken. Daarmee wordt dat geld ontsloten om juist meer sociale huurwoningen te bouwen. Volgens mij is dat precies wat in de motie staat. Ik snap het oordeel van het kabinet dus eigenlijk niet zo.

De Jonge:

Ik kijk ook gewoon een beetje naar het sentiment in de Kamer. Aan de linkerkant van de Kamer zie ik een sentiment dat antiverkoop is. Daar ben ik niet voor, want we hebben volgens mij een hele evenwichtige afspraak gemaakt dat het in het kader vervat wordt waar de heer De Groot terecht naar verwijst. Dat kader zegt eigenlijk dat het onder een aantal condities verstandig kan zijn: aan zittende huurders, om daarmee betaalbaar woningbezit mogelijk te maken, et cetera. Deze motie zegt: aan te moedigen. Die zegt dus: "Doe het nou, beste corporaties. Hupsakee, verkopen!" Dat is, denk ik, weer het andere uiterste. Dat moeten we niet doen. Ik ben niet voor een verbod en niet voor aanmoedigen. Ik ben gewoon voor een rustig en verstandig beleid van woningcorporaties. Dat rustige en verstandige beleid staat precies in dat kader. Daarom zeg ik: nee, deze motie zou ook weer het verkeerde signaal afgeven. Dus allebei ontraden.

De voorzitter:

U heeft nog twee antwoorden.

De Jonge:

Ja. Het eerste antwoord is voor mevrouw Van Dijk. Zij wilde weten: hoeveel mensen hebben we eigenlijk al aangemen? Dat weten we niet. Maar we weten wel waar het meest behoefte aan is, namelijk aan ambtenaren in schaal 10. Als je 90 miljoen deelt door het salaris van ambtenaren op schaal 10, dan zou je er een jaar lang 1.500 mensen mee kunnen aannemen. Dat is natuurlijk nooit een jaar, want ze werken meerdere jaren. En je hebt ook weleens een andere schaal nodig. Maar laten we daar eventjes van uitgaan, als richting. Hoeveel is er dan al uitgekeerd? In 2022 hebben we 40 miljoen uitgekeerd. In 2023 volgt snel de 10 miljoen. In 2024 is het weer 40 miljoen. Zo geven we dat geld uit. In de vorige kabinetperiode hebben we in 2020 al eens 30 miljoen uitgegeven aan die flexpool.

Wat betreft Bleizo zit ik op de lijn van De Groot. Ik heb het over iets meer subtiliteit aanbrengen. In de woondeal voor de regio Rotterdam is de woningbouw op de locatie Lansingerland-Bleizo al onderdeel van het regionaal woningbouwprogramma. Het coalitieakkoord van de provincie Zuid-Holland benoemt heel concreet dat voor de bouwmogelijkheid op Bleizo de ontwikkeling van windenergie elders randvoorwaardelijk is. Dat komt omdat het vorige college van Gedeputeerde Staten had bedacht: misschien moeten we daar juist de windmolens doen. Je kunt daar woningen

bouwen, als je ergens anders de windmolens kwijt kunt. Dat is onderwerp geweest van bestuurlijk overleg. Afgesproken is dat de provincie onderzoek doet naar de ontwikkelingsmogelijkheid van windenergie elders. Eerlijk gezegd denk ik dat het een verstandige stap is. Ik hou dat natuurlijk heel goed in de gaten. Ik hoop dat de conclusie zal zijn: ja, die molens kunnen elders. Dan kunnen we bouwen in Bleizo. Daar ligt namelijk inderdaad een pracht van een locatie.

De voorzitter:

Dank voor dit deel van de begroting, minister.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

We gaan zo dadelijk verder. Maar we gaan nu even vijf minuten schorsen. Dan kunnen de woordvoerders voor een deel gewisseld worden. De staatssecretaris komt nog. En de minister kan dan zijn stukken krijgen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.