Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2023–2024

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1104

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 12 oktober 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 27 september 2023 overleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 september 2023 inzake voortgang programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting (Kamerstuk 32 847, nr. 1096);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 7 september 2023 inzake voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030 (Kamerstuk 33 104, nr. 31);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 september 2023 inzake voortgang aanpak woondiscriminatie en aanbieding derde landelijke monitor (Kamerstukken 32 847 en 30 950, nr. 1079);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juli 2023 inzake handhaving op vakantieparken (Kamerstuk 32 847, nr. 1074);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juli 2023 inzake nieuwe achtervangovereenkomst tussen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Staat (Kamerstuk 29 453, nr. 565);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 13 juli 2023 inzake voortgang programma Betaalbaar wonen (Kamerstuk 32 847, nr. 1073);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 13 juli 2023 inzake rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (Kamerstuk 35 488, nr. 19);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 13 juli 2023 inzake toezichtrapport WSW 2022 (Kamerstuk 29 453, nr. 564);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2023 inzake actualiteit huurbeleid juli 2023: onderzoek huurregister en diverse onderwerpen Huurcommissie en huurbeleid (Kamerstuk 27 926, nr. 376);**

kst-32847-1104
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2023

- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2023 inzake evaluatie marktwaarde en beleidswaarde woningcorporaties en oob-status woningcorporaties (Kamerstukken 29 453 en 33 977, nr. 563);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 5 juli 2023 inzake reactie van de Nationale ombudsman en de Kinderombudsman op hun rapport Als de overheid niet thuis geeft (Kamerstuk 36 200 VII, nr. 173);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 4 juli 2023 inzake voortgang herziening Besluit servicekosten in verband met een scherpere afbakening (Kamerstuk 36 130, nr. 46);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 juni 2023 inzake vervolgaanpak vakantieparken (Kamerstuk 32 847, nr. 1070);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 16 juni 2023 inzake financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale prestatieafspraken 2023 (Kamerstuk 29 453, nr. 561);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juni 2023 inzake afwegingen en jurisprudentie in het kader van het eigendomsrecht die van belang zijn bij het tot stand komen van nieuwe wetgeving op het terrein van volkshuisvesting (Kamerstuk 36 281, nr. 28);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 juni 2023 inzake voortgang programma Een thuis voor iedereen (Kamerstuk 32 847, nr. 1044);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 juni 2023 inzake toezegging gedaan tijdens het commissiedebat Staat van de volkshuisvesting op 23 mei 2023, over overzicht wijzigingen ten aanzien van de huurtoeslag (Kamerstuk 27 926, nr. 375);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 mei 2023 inzake reactie op verzoek commissie inzake brief van NEPROM en IVBN naar aanleiding van onderzoek Brink naar middenhuurregulering (Kamerstuk 27 926, nr. 374).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De waarnemend griffier van de commissie,
Honsbeek

Voorzitter: Hagen
Griffier: Morrin

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Baudet, Beckerman, Boulakjar, Grinwis, Peter de Groot, Van Haga, Hagen en Nijboer,

en de heer De Jonge, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 15.01 uur.

De **voorzitter**:
Een hele goede middag. Hartelijk welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Vandaag gaan wij in debat met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer De Jonge. Aan tafel zitten in ieder geval al vier leden. Wellicht verschijnen er nog meer. U heeft vandaag vijf minuten per fractie. Ik laat, gegeven de tijd die we hebben, de interrupties wat los. Maar goed, dat kan ik natuurlijk altijd weer aanpassen naargelang uw interrupties te lang of te kort zijn. Laten we zeggen: vijf minuten per fractie en interrupties een beetje vrij onderling. Dan wordt het vast een heel mooi debat. Allereerst is het woord aan de heer Van Haga.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dank u wel, voorzitter. Ik moet zoals gebruikelijk eerder weg, want ik zit meestal in een ander debat, maar nu zit ik helaas ook plenair in het spreidingswetdebat. Maar iedereen volgt de antwoorden.
Voorzitter. De woningmarkt stevent af op een regelrechte ramp. Inderdaad, dat is niet nieuw. Ik hoor iemand zeggen dat dat mijn vaste tekst is. Dat is niet zo, maar wat ik zeg, is wel het geval. De verkoop van woningen aan beleggers en particulieren is ingestort en het aantal bouwaanvragen keldert. Het regent ontslagen bij architecten en er zijn vacaturestops bij opdrachtgevers. Volgend jaar zullen ook onze aannemers ongetwijfeld hun orders zien kelderen. Denkt de Minister echt dat de regulering van de middenhuur meer betaalbare huurwoningen gaat opleveren? Hoe verklaart hij de exodus van verhuurders uit de woningmarkt?
Voorzitter. De regulering van de middenhuur komt boven op allerlei andere contraproductieve maatregelen, zoals de stikstofbouwstop, de CO_2-gekte, duurzaamheidseisen, warmtepompen, die inmiddels gelukkig niet meer verplicht zijn, de 40-40-20-regel, lange vergunningstrajecten, niet te vergeten de aanval op box 3, de WOZ-cap, de afschaffing van de leegwaarderatio en de earningsstrippingmaatregel, die niemand nog op zijn vizier heeft staan. Er lijkt geen einde aan dit wanbeleid te komen. Orkaan Hugo blaast iedereen omver, van bouwer tot ontwikkelaar, van ondernemer tot investeerder. Dit was overigens een compliment. De schade in de markt bedraagt honderden miljarden euro's. Ik vraag me af wie de last van dit wanbeleid moet dragen. Kan de Minister aangeven wat de totale dekapitalisatie van de vermogens van deze mkb-ondernemers bedraagt? Ik las op de website van Vastgoedjournaal dat de vastgoedwaarden volgens ABN AMRO zelfs 12% lager waren in het tweede kwartaal van 2023. Natuurlijk komt dat een beetje door de rente – dat is altijd het antwoord van de Minister – maar het komt ook door de overheidsmaatregelen. Ik wil dus graag een uitsplitsing.
Voorzitter. De vraag naar woningen is geëxplodeerd, onder andere door immigratie, met een nettomigratiesaldo van 228.000 mensen in 2022. Is de Minister het met BVNL eens dat de problemen bij een toenemende vraag en een stagnerend aanbod alleen maar groter worden?
Voorzitter. De particuliere verhuurder is nu dankzij de overheidsmaatregelen massaal aan het uitponden. Kan de Minister aangeven wat het

effect is voor het middenhuursegment? Naast het gegeven dat de huurregulering zijn doel niet behaalt, speelt er nog iets belangrijks: het eigendomsrecht, een basisrecht, wordt ingeperkt door deze stapeling van maatregelen. Kan de Minister aangeven wat de impact is van al deze beleidsmaatregelen op het eigendomsrecht? Deelt de Minister de zorgen dat deze regulering mogelijk strijdig is met het EVRM?
Voorzitter. Dan de oplossingen, uiteraard van BVNL. Stimuleer woningcorporaties om meer sociale woningen te bouwen en geef ze ook de mogelijkheid om woningen te verkopen aan verhuurders of huurders. Die huurders worden dan eigenaar en minder afhankelijk. Dat is heel erg goed voor de samenleving. Stimuleer het splitsen van grote woningen in kleine woningen, met een minimum van 30 vierkante meter. Schaf de kostendelersnorm af zodat mensen kunnen samenwonen zonder hun uitkering te verliezen. Versnel het vergunningsproces voor bouwvergunningen; daar is de Minister inderdaad mee bezig, waarvoor complimenten. Pak scheefwoners aan; 7% van de huurders in sociale woningen woont scheef. Pak woonfraude aan; er zijn talloze sociale huurders die hun sociale woning voor veel geld onderverhuren en dat moet stoppen. Pas bestemmingsplannen aan zodat bestaande woningen opgetopt kunnen worden. Los de stikstofdwaling op.
Sta woningdelen in studentenhuizen weer toe. Het tekort wordt 56.800 woningen in 2030. Mijn vraag is dan ook: waarom hebben we niet minder buitenlandse studenten? Dat percentage is toegenomen van 9% naar 16%. Nu hebben we 120.000 buitenlandse studenten. Dat kan toch wel een beetje minder? Maak het transformeren van bedrijfsruimte naar woningen makkelijker. Er staat maar liefst 3 miljoen vierkante meter woonruimte leeg. Ook perifere bedrijfsruimten in woonwijken kunnen makkelijk getransformeerd worden, maar dat gebeurt niet omdat de bestemmingsplannen dwarsliggen. Voer een asielstop in; daar heb ik het natuurlijk al over gehad. Bouw bejaardentehuizen en hofjes voor ouderen. Doe iets aan de Wwft, de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zodat mensen weer een financiering kunnen krijgen. Die wet leidt tot enorme blokkades bij het verkrijgen van financieringen.
En het allerbelangrijkste is natuurlijk een betrouwbare overheid. Verhuurders, eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, banken en ondernemers kunnen niet investeren met deze onbetrouwbare overheid. Het continu wijzigen van wetten en regels levert een slecht investeringsklimaat op en bedrijven stemmen met hun voeten. Iedere ondernemer of belegger die zijn onderneming naar het buitenland kan verplaatsen of zijn belegging kan liquideren, vlucht.
Voorzitter, tot slot. Minder overheid is de sleutel tot succes. Minder ingrijpen, minder overheid en meer marktwerking kunnen de balans herstellen en tot duurzame oplossingen voor onze woningmarkt leiden. Laten we dus stoppen met allerlei jaloeziemaatregelen, laten we stoppen met het voeren van linkse marketingcampagnes en laten we weer starten met investeren, bouwen en winst maken. Nederland moet weer voorop en vooruit, in het belang van Nederland.
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Van Haga. Gaat u direct weg of kunnen we nog even van u genieten?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dat weet ik nog niet. Nou, ik blijf nog even zitten.

De **voorzitter**:
Oké. Hartelijk welkom ook aan de heer Nijboer. U heeft vijf minuten en interrupties zijn vrij. Dan weet u dat alvast. We gaan het meemaken. Mevrouw Beckerman, van de SP, aan u het woord.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dank u wel, voorzitter. Vorige week werd er door iedereen gesproken over bestaanszekerheid en werden er beloftes gedaan. Deze week wordt dat keihard tenietgedaan. Met de ene hand wordt gegeven en met de andere hand keihard weer afgepakt, want de huren voor sociale huurders dreigen komend jaar met 5,8% te stijgen en die voor vrijesectorhuurders met 4,9%. Dit zou weleens een van de hoogste huurstijgingen voor sociale huurders in de afgelopen 30 jaar kunnen worden. Is dat echt het record dat deze Minister wil breken? Wil hij de boeken ingaan als de hoogste huurverhoger van een generatie? Heel veel mensen zijn één rekening, één krantenkop verwijderd van problemen. Gisteren waren er twee van die krantenkoppen: hogere zorgpremie en een huurexplosie.
Voorzitter. We kunnen niet kletsen over bestaanszekerheid en tegelijkertijd keihard zekere grond onder de voeten van mensen wegslaan. De SP heeft drie amendementen ingediend om deze huurverhogingen tegen te houden. Twee jaar geleden lukte het ons vier weken voor de verkiezingen om een huurbevriezing aangenomen te krijgen. Wij vragen dat andere partijen nu opnieuw: stop deze huurverhoging. 0% is genoeg en huurverlaging is beter.
Voorzitter. Een zeker bestaan kan niet zonder een zeker thuis. Dat is natuurlijk een gigantische open deur. Tegelijkertijd zien we dat het voor heel veel mensen nog steeds niet de realiteit is. Is er een interruptie?

De **voorzitter**:
Ja, er is een interruptie van de heer De Groot.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik zat even te kijken wanneer het stuk over de huurbevriezing of huurverlaging van mevrouw Beckerman van de SP afgerond was. Ik heb daar een vraag over. De VVD heeft het bevriezen van de huren in het verleden ook gesteund. Natuurlijk moeten we ervoor zorgen dat de huren goed betaalbaar blijven en dat mensen een dak boven hun hoofd kunnen blijven betalen, maar ik heb daar wel een vraag bij. We hebben natuurlijk ook ontzettend veel geld gereserveerd om bijvoorbeeld te bouwen voor mensen die op de wachtlijst staan van de corporatiesector. Dat voelt wel een beetje als een keuze maken tussen zorgen voor de mensen die een dak boven hun hoofd hebben en zorgen voor de mensen die nog op zoek zijn naar een woning. Dat zijn er ontzettend veel. Ik ben dus benieuwd hoe mevrouw Beckerman daartegen aankijkt, want het zal gewoon een grote impact hebben op de tientallen miljarden die klaarstaan om geïnvesteerd te worden in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dat klopt. In de vorige periode dienden wij heel veel voorstellen in voor huurverlaging en huurbevriezing. Die kregen in de Tweede Kamer telkens geen meerderheid, tot net voor de verkiezingen. Ik weet dat nog erg goed. Dat kwam omdat de VVD in de kieswijzer een huurbevriezing beloofde, maar daar altijd tegen stemde. Toen liep ik de Kamer in met een print van de kieswijzer en zei ik tegen Koerhuis: of u liegt hier of u liegt in de kieswijzer, maar ergens klopt dit niet. Dat heeft ervoor gezorgd dat hij inderdaad voor die motie stemde, waarvoor nog veel dank.
Voorzitter. Nu is de vraag: waaruit ga je zo'n huurbevriezing dan betalen? Ik ben er zelf heel blij mee dat gisteren de door mijzelf, de heer Grinwis en mevrouw Bromet ingediende spreekt-uitmotie over het vrijstellen van corporaties van winstbelasting en de ATAD is aangenomen. Die situatie vinden wij al heel lang heel erg bizar. We zijn heel erg blij dat de Kamer nu deze stap heeft gezet. Het is natuurlijk vrij bizar dat huurders nu per jaar 1 miljard en straks misschien wel 1,5 miljard aan winstbelasting moeten betalen. Dit extra geld zouden wij dus bijvoorbeeld willen inzetten om dit te betalen. Dus we hebben een voorstel en we kunnen het ook nog

betalen. Ik zou zeggen: VVD, doe net als twee jaar geleden en stem voor het voorstel.

De **voorzitter**:
De heer De Groot.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik zal daar zeker over nadenken, maar uiteindelijk is de vraag of het dan niet een sigaar uit eigen doos is. Als die corporaties doen wat ze hebben gezegd te doen, namelijk die prestatieafspraken nakomen en hun vermogen investeren om meer sociale huurwoningen te bouwen, dan hoeven ze ook niet veel of geen winstbelasting te betalen. Dan gaat het dus alsnog af van het geld dat zij ter beschikking hebben om te kunnen investeren in nieuwe woningen. Dat laat onverlet dat ik niet zeg dat ik het er niet mee eens ben dat we goed voor zittende huurders moeten zorgen. Dan doel ik bijvoorbeeld ook op het plan van de huurtoeslag. Maar ik zou toch graag van mevrouw Beckerman, van de SP, willen weten hoe zij ertegen aankijkt dat dat mogelijk leidt tot minder nieuwe sociale huurwoningen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Voorzitter, zou ik een wat langer antwoord mogen geven? Er zitten namelijk heel veel aspecten in. Hier werd ook geschetst dat die huurverhoging nu misschien wel meevalt omdat er vorige week minder eigen bijdrage in de huurtoeslag is beloofd. Daar wil ik graag twee dingen over zeggen. Eén: een heel groot deel van de huurders krijgt geen huurtoeslag. Twee: dat wordt dus volledig tenietgedaan. Het rekensommetje is vrij simpel. Stel dat je huur € 575 is. Dan heb je trouwens geluk. En stel dat je geluk hebt en je een huurverhoging krijgt van 3,5%. Als je die huurverhoging daarbovenop rekent, is dat extra geld voor die huurtoeslag dus alweer bijna weg. Dat bedoelde ik toen ik zei: wacht eens even; vorige week kletsten we over bestaanszekerheid en deze week pakken we het gewoon weer af. Dat om mee te beginnen.
Zou een huurbevriezing of huurverlaging leiden tot minder woningen? Het is wrang om dat zo te stellen. Waarom? Jarenlang werd er gezegd: we gaan verhuurderheffing heffen. De SP zei hier jarenlang: «Stop daarmee. Je maakt de sociale huur kapot. Je helpt huurders hiermee niet. Er wordt te weinig gebouwd. De huur wordt te hoog. Woningen worden van slechte kwaliteit.» Dat was allemaal niet waar. Nu is die afgeschaft en nu worden de winstbelasting en de ATAD weer heel erg hoog. De huurders hebben al 13 miljard aan verhuurderheffing betaald en betalen nu dus weer miljarden aan winstbelasting. Als de VVD zegt het met de SP eens te zijn dat we die huren moeten bevriezen of verlagen, prima, dan is dat een politieke keuze en dan vinden we daar het geld voor. Ik heb al een suggestie gedaan: afschaffing van de vennootschapsbelasting, winstbelasting en ATAD voor corporaties. Ik heb ook opgezocht dat er nog wat vrij te besteden geld in de begroting zit. Met mij valt over dekking te praten, maar laten we vooropstellen dat die extra huurverhoging, misschien wel de hoogste van een generatie, heel veel huurders heel veel pijn gaat doen.

De **voorzitter**:
Vóór de heer Boulakjar heeft de heer Van Haga nog een interruptie.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Het is natuurlijk wel een beetje dezelfde riedel. Het is wel grappig dat de VVD en de SP elkaar hier helemaal hebben gevonden. Die zijn beide tegen huurverhoging. De VVD heeft voor huurbevriezing gestemd. Dat de SP dat heeft gedaan begrijp ik, want de SP komt op voor de onderkant van de markt. BVNL komt op voor de ondernemer en de ondernemer is dan de verhuurder. Er is vorig jaar een inflatie geweest van meer dan 10%. Is het

dan onredelijk om een huurverhoging van iets van 5% te vragen op sociale woningen? De onderkant van de markt, waar mevrouw Beckerman voor opkomt, krijgt dan namelijk een hogere huurtoeslag, dus die voelt daar vrij weinig van. Laten we eerst naar de reactie daarop luisteren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ja, ik vind dat onredelijk. Ik vind namelijk dat wonen een recht is, ik vind dat bestaanszekerheid een groot goed is en ik vind het bizar dat we het erover hebben dat er in Nederland 1 miljoen mensen in armoede dreigen te raken en dat we dat met lapmiddelen oplossen. De huur en een zeker huis vormen wat mij betreft een grondrecht – daar zal de heer Van Haga geheel anders over denken, maar voor mij staat dat recht overeind – en niet de markt en wat je eraan kunt verdienen. Dus ja, ik vind dat we huren betaalbaar moeten maken.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Maar die woningen moeten ook onderhouden worden. De grootste lastenstijging komt bijvoorbeeld door de gemeentelijke lasten, die 10%, 20% en soms wel 50% hoger zijn geworden. Die moeten door een verhuurder worden opgebracht. Dan is het toch niet onredelijk om te stellen dat een huurder er feitelijk netto niets op achteruitgaat. Die bestaanszekerheid vindt BVNL net zo belangrijk. Wij vinden ook dat iedereen een huis moet hebben. Maar als je aan de ene kant mensen binnenlaat – vorig jaar was de netto-immigratie 228.000 mensen – en meneer De Jonge er vervolgens voor zorgt dat er niks wordt bijgebouwd, dan krijg je dus een onbalans in de woningmarkt. Die wordt dan door de SP en de VVD afgewend op de verhuurders. Dat is apert onredelijk, maar het gevolg daarvan is ook dat niemand meer zin heeft om een nieuwe woning te bouwen. De hele markt is ingestort door precies dit beleid. Dus nogmaals, is het dan niet beter om te zeggen: er komt een redelijke huurverhoging, van bijvoorbeeld 5%? De mensen die voldoende verdienen om dat te kunnen betalen, kunnen dat gewoon betalen. Dat is nog niet eens in lijn met de inflatie. Maar de mensen die echt aan de onderkant zitten, worden gecompenseerd door de huurtoeslag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Het is echt moeilijk om hier kort op te reageren. De heer Van Haga zegt dat de echte onderkant wordt gecompenseerd. Die huurtoeslag is maar voor een beperkte groep. Heel veel mensen zien wel jaar op jaar hun huur stijgen en komen daarmee dus steeds verder in de problemen. Ik had verwacht dat de heer Van Haga ook daarvoor op zou komen, want de groep die in de problemen komt, wordt steeds groter. Daarnaast zegt de heer Van Haga dat de huurtoeslag meestijgt. Het cadeautje dat vorige week werd gepresenteerd is gewoon in één klap weg. Dat kan gewoon in één klap weg zijn. Daarmee gaan mensen er dus op achteruit. Ja, ik snap dat dit een probleem is als je wonen als verdienmodel ziet, maar mijn partij is voorstander van een hele brede sociale sector. Mijn partij is er voorstander van dat ook middeninkomens in sociale huurwoningen kunnen wonen. Mijn partij is er ook voorstander van dat we corporaties laten bouwen voor die groepen. Ik ben het helemaal met de heer Van Haga eens dat er een gigantische wooncrisis is gecreëerd door foute politieke keuzes. Daarom hebben we ons ook altijd ingezet tegen die afbraak van de trotse volkshuisvesting, want dat is volgens ons de oplossing. En inderdaad, wonen als verdienmodel werkt niet als je huurders op die manier wil uitknijpen.

De **voorzitter**:
Meneer Van Haga, heeft u een ander punt? U wilt dit nog even uitdebatteren?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ik zal nog eens proberen om op een andere manier een overeenkomst te zoeken. In de Sovjet-Unie duurde het gewoon 25 jaar voordat je een woning kreeg omdat de staat dat ging doen. De staat ging over de woningen, de staat ging over auto's en de staat heeft laten zien dat die incompetent is. Die kan helemaal niks. Dat is altijd zo, dus hoe meer overheid, hoe slechter het wordt, ook voor uw achterban.
Maar goed, we gaan het ergens over eens worden. Er is een hele grote groep mensen in die sociale woningen die veel te veel geld verdient. Er zijn mensen die een ton verdienen en € 400 betalen terwijl ze aan een gracht wonen in Amsterdam. Dat wordt gesubsidieerd door de andere mensen. Dat kost ook de achterban van mevrouw Beckerman woningen. Dus als de SP, en de VVD blijkbaar ook, zegt «we gaan de huren bevriezen», wat gaan we dan doen aan dat contingent van scheefwoners? Zij zitten voor een dubbeltje op de eerste rang en worden gesubsidieerd door ons allemaal, want wij werken allemaal heel hard en betalen belasting. Die 2 miljoen ondernemers die hun pensioen op die manier hebben geregeld, betalen dat. Hoe gaan we dit oplossen? U bent het toch met me eens dat dit een fout is in het systeem?

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Als je over de Sovjet-Unie begint, dan zijn de argumenten volgens mij wel ongeveer op. Dat lijkt me geen systeem waar iemand hier naartoe wil. Maar laten we eens kijken naar voorbeelden waarbij de mensen het goed regelen.
Het voorbeeld van Wenen wordt hier vaak aangehaald. In die stad mag je ook met een hoger middeninkomen in de sociale huur wonen. Ongeveer 70% van de inwoners in Wenen mag in een sociale huurwoning wonen en woont daar ook in. We zijn daar geweest. Ze hebben prachtige, duurzame nieuwbouwwijken. Je kunt het zo gek niet bedenken of ze hebben het. Het mooie is dat ze geen huizen bouwen, maar echt gemeenschappen. Je hebt wooncomplexen met daarin een bibliotheek, met een zwembad op het dak of met theaterruimten of hele kleine winkels, zodat mensen kunnen starten met hun onderneming. Dat kan allemaal met een overheid en mensen die ervoor zorgen dat iedereen in de sociale huur kan wonen, dus zowel lage inkomens als middeninkomens. Het mooie daaraan is dat je geen achterstandswijken hebt. Dat vinden wij nou echt een voorbeeld van hoe het kan werken. En dat werkt dus ook: een zwembad op je dak, zelfs met een laag inkomen. Dus kunnen wij elkaar vinden in het uit huis jagen van zogenaamde scheefwoners? Nee, «scheefwoners» is een bedachte term. Wij zien juist dat er ook voordelen zijn van het bouwen van goede, gemengde wijken. Het voorbeeld van Wenen is al genoemd.

De **voorzitter**:
Ik ga eerst naar de heer Boulakjar, hoewel ik bij de heer De Groot een expressie zag.

De heer **Boulakjar** (D66):
Een korte vraag. Ik vind dit tot nu toe een mooi debat. Ik onderschrijf helemaal wat mevrouw Beckerman zegt over het helpen van mensen bij het opbrengen van de huurlast. Voor de lagere inkomens hebben we de huren verlaagd. Dat werkt de komende twee jaar door. Dat is goed. Er is een Wet betaalbare huur in de maak. Ik wil die heel graag behandelen, maar ik heb nog niet gezien dat die naar de Kamer is gestuurd. Die is voor de middeninkomens. Destijds heeft D66 tegen de huurbevriezing gestemd, niet omdat we vinden dat we mensen niet moeten helpen de huurlasten op te brengen, maar omdat een generieke huurbevriezing ook landt bij mensen die dat misschien niet nodig hebben, die goed verdienen en ook in een sociale of middenhuurwoning zitten. Die huurbevriezing geldt ook voor hen, terwijl zij die, anders dan mensen met een laag

inkomen, waarvoor we de huurverlaging hebben ingezet, niet hard nodig hebben. Is mevrouw Beckerman dus niet bevreesd dat ze met een generieke huurbevriezing een deel laat landen bij mensen die het niet nodig hebben, terwijl woningbouwcorporaties juist die kleine ophoging nodig hebben om te investeren in leefbaarheid en verduurzaming? Dat laatste is een structurele maatregel om de woonlasten omlaag te brengen. Ziet zij dat ook?

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ik begin even met het laatste deel van de vraag. Zie ik ook dat corporaties geld nodig hebben om te bouwen, verduurzamen en verbeteren? Ja, dat zie ik. We hebben gisteren nog een aantal voorstellen daarvoor in stemming gehad. Wij vinden het echt schandalig dat mensen in 2023 nog steeds in ziekmakende schimmelwoningen moeten wonen. Betekent dat dan ook dat alleen huurders daarvoor moeten betalen? Dat is dan de vraag die je moet stellen. Is ook voor middeninkomens nu een huurverhoging van 5,8% of 5,3% – misschien gaat er 0,5% af, maar we weten nog niet wat het wordt – te betalen? Dat is de grote vraag. Vorige week noemde iedereen, van links tot rechts, bestaanszekerheid als belangrijk thema. Wat je vorige week werd beloofd, wordt je nu alweer afgenomen. Dus ja, we moeten zorgen dat er meer gebouwd, verduurzaamd en verbeterd wordt. Dat is absoluut waar, maar we moeten ook zorgen dat huren betaalbaar blijft. Dan heb ik liever een generieke maatregel dan al die verschillende lapmiddelen met toeslagen die we de afgelopen jaren hebben gezien. Daar moeten we wat ons betreft vanaf. Is het dan onrechtvaardig dat mensen dat geld krijgen? Deze huurders hebben jarenlang meebetaald om de staatskas te spekken. Dat is veel meer dan bijvoorbeeld ik als huiseigenaar moet betalen. Dus over rechtvaardigheid kun je twisten, maar laten we nu vooral vooropstellen dat we in een hele moeilijke tijd voor heel veel mensen de hoogste huurverhoging in misschien wel 30 jaar zien aankomen. Daar zou ik graag een oplossing voor zoeken.

De **voorzitter**:
Meneer De Groot, wilt u daar nog op reageren?

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Heel vaak komt hier het voorbeeld van Wenen op tafel. Meestal reageer ik daar niet zo op. Ik was ook bij dat werkbezoek. Ik moet zeggen dat het er heel mooi uitziet in Wenen, maar er zijn twee fundamentele dingen die mevrouw Beckerman niet bij het verhaal van Wenen vertelt. Het eerste is dat er jaarlijks ongeveer 10.000 woningen worden gebouwd, waarvoor 500 miljoen euro subsidie wordt verstrekt. Het tweede is dat het een gesloten markt is. Je hebt niet zomaar toegang tot de woningmarkt in Wenen. Die schaarste wordt dus gewoon buiten de stad gehouden. Dat zijn wel twee fundamentele voorwaarden om zo'n woonklimaat te kunnen creëren.
Mijn vraag aan mevrouw Beckerman is dan ook de volgende. Als we dat vertalen naar Nederland, hebben we geen 500 miljoen per jaar nodig, maar hebben we misschien wel 4 of 5 miljard per jaar nodig om die woningen te kunnen bouwen. Het is toch veel beter om onze eigen pensioenfondsen aan te wenden om in de woningmarkt te investeren? Dat geld staat klaar. Dat geld leggen Nederlanders in en daarvan moeten we later de pensioenen uitkeren. Dat is toch eigenlijk een heel nobel systeem? Dat gebeurt nu niet. Er zijn heel weinig pensioenfondsen die investeren doordat die rendementen niet gehaald kunnen worden.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Een aantal elementen. Eén. Vind ik Wenen het paradijs op aarde? Nee. Dat bestaat ook niet. Je kunt er überhaupt over twisten of dat op aarde

mogelijk is. Maar daar ben ik het dus mee eens. Dat het veel geld kost, klopt. Dat is een politieke keuze, een politieke keuze waar ik voor zou willen gaan. Zou je ook pensioenfondsen kunnen laten bouwen? Ja. Ik geloof dat tot 1994 pensioenfondsen zo ongeveer al hun geld in Nederland moesten investeren; er werd ook heel veel geïnvesteerd in wonen. Moet dat dan in de markt? Nee, dat hoeft niet. Je zou dat ook net zoals in Wenen kunnen doen. Daar zeggen ze dus tegen investeerders: je moet genoegen nemen met een klein rendement en het feit dat je er echt 30 jaar aan vastzit, maar je weet wel zeker dat je het krijgt. Dat kan ook een vorm zijn. Je laat dus wel sociaal bouwen, maar ook op die manier. Dat zijn volgens mij elementen.
Zouden wij daarvoor willen betalen? Nou, als je ziet wat je ervoor terugkrijgt: ja. Is dat een gesloten systeem en kan dat beter? Ja, dat denk ik ook. Je moet daar een aantal jaren wonen, wil je daar toegang toe hebben. We zien dat de vrije sector in Wenen echt, echt, echt peperduur is. Dus ja, ik zie dat er ook nog problemen mee zijn. Maar goed, als de Sovjet-Unie als schrikbeeld wordt genoemd, wil ik dit er tegenoverstellen, zo van: kijk eens, het is wel mogelijk. We hebben hier in de Kamer jarenlang elke keer gehoord: het mag niet van Europa; je mag niet voor de middeninkomens bouwen, want dan krijg je Europa op je nek. Wenen heeft gewoon tegen Europa gezegd: we gaan dat doen; we blijven bouwen voor die middeninkomens en we blijven staan voor onze trotse volkshuisvesting. Dat had Nederland ook moeten doen. Wat mij betreft gaan we dat weer doen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ik wil het langetermijnperspectief even inbrengen in deze discussie. Het standpunt dat mevrouw Beckerman inneemt over die huurbevriezing en dat best luidruchtig is aangekondigd, is een heel populair standpunt. Wat is er nou mooier dan tegen mensen te zeggen: uw huur gaat volgend jaar niet omhoog? Maar op lange termijn gaat de volkshuisvesting daar wel de prijs voor betalen. Daarin zit mijn zorg. Gisteren stonden we nog schouder aan schouder bij een motie om de winstbelasting voor woningcorporaties af te schaffen. Gelukkig heeft die motie een meerderheid gekregen en wat mij betreft gaan we dat ook gewoon regelen. In ruil daarvoor gaan de corporaties ook echt leveren. Maar om dat nou een dag later deels weer weg te spoelen met een huurbevriezing, wringt een beetje, ook al snap ik dat dit populair is en ook al vind ik de huidige huurstijging van 5,3% dan wel 5,8% in de gereguleerde segmenten extreem. Maar we moeten ook constateren dat in de prestatieafspraken die met de woningcorporaties zijn gemaakt al veel van de opbrengst van de verhuurderheffing eigenlijk is teruggegeven aan huurders, en mijns inziens gaat daarvan maar een relatief klein deel naar echte woningbouw. Dus ondergraaft mevrouw Beckerman met haar pleidooi nou niet de volkshuisvesting op lange termijn? Daar ben ik echt wel bezorgd over. Als je kijkt naar de stichtingskosten van een huis, dan zie je dat de huur die je eigenlijk moet vragen om die stichtingskosten eruit te halen – dat doen we niet, want we hebben de huur gereguleerd – lager is dan wat je eigenlijk nodig hebt om het terug te verdienen. Dan moeten we toch op lange termijn die woningcorporaties niet uithollen? Dat risico lopen we hiermee toch?

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dit zijn natuurlijk de interessantste discussies. Laten we even naar die hele sector kijken. Ik vind het altijd zo interessant dat aan de ene kant de heer Van Haga doet alsof de sociale huur een soort zwaar gesubsidieerd instituut is, terwijl aan de andere kant – laten we eerlijk zijn – de sociale huur eigenlijk iets heel bijzonders is. Het zijn namelijk vaak mensen met een lager inkomen die ook nog een eigen systeem in stand houden. Die zorgen dus met hun huur niet alleen voor hun eigen woning, maar die zorgen er ook voor dat er meer gebouwd wordt. Zo veel publiek geld zit er

niet in. Sterker nog, de afgelopen jaren hebben we er vooral heel erg veel gehaald. Heel veel mensen wijzen er dan op dat het gesubsidieerd is vanwege lagere grondprijzen. Nou, laten we daar inderdaad eens naar kijken; laten we daar eens naar kijken. Als we daar nu naar kijken, zien we inderdaad dat aan heel veel socialehuurprojecten veel te hoge grondprijzen worden gevraagd en dat gemeenten daarbij heel erg knel zitten. Dat is dus inderdaad een probleem. Je ziet dus een systeem waarin huurders eigenlijk voor best wel veel aan de lat staan en wij als kopers meer subsidie krijgen. Die staatjes kennen we allemaal: hoe groter je huis, hoe hoger je hypotheek en hoe meer je krijgt. Dat is eigenlijk best wel wonderlijk. Binnen dat systeem zeggen we nu ook nog tegen die huurders, die dus al heel veel aan de staatskas hebben betaald: nou, alsjeblieft, hier nog even 5,3% of 5,8% – het kan nog iets meer of iets minder worden – huurverhoging erbovenop.
Is het dan het beste middel om het zo te doen? Nee, met ons is ook heel goed te praten over huurverlagingen en maximale huren voor typen. Dat staat ook allemaal in ons programma. Maar als we nu geconfronteerd worden met een stelsel waarin die huren al hard gestegen zijn – ook in de vrije sector trouwens – mensen echt het water aan de lippen staat en we nog een aantal weken hebben, dan is dit toch niet het zwaard van Damocles dat je boven zo'n grote groep wilt laten hangen? We weten allemaal dat het echt niet alleen de lage inkomens zijn, maar ook de middeninkomens. En die 5,8% is voor heel veel mensen echt ... Ik merk ook dat me dat raakt. Dat is heel stom, maar dat raakt mij echt. Ik bedoel dat gevoel als je zo'n krantenkop leest; vorige week dacht je nog «hé, het gaat over bestaanszekerheid» en deze week denk je dan: daar gaan we weer; dan gaat de zorgpremie weer omhoog en de huur met 5,8%. Dat is de heftigheid. Ik denk dat we daarvoor met een oplossing moeten komen en dat we inderdaad moeten bekijken hoe we tot rechtvaardige huren en tot rechtvaardige trotse volkshuisvesting komen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Voorzitter, heel kort. Ik deel die missie met mevrouw Beckerman helemaal. Ik vind 5,8% ook extreem, maar ik zie op lange termijn ook ongelooflijke opgaven. Ik constateer dat als we op lange termijn betaalbare volkshuisvesting willen continueren, we dus niet voor een dubbeltje op de eerste rang kunnen zitten. Op dat punt zit wel een beetje mijn probleem met een eenzijdig pleidooi voor huurbevriezing. Dan leggen we de rekening eenzijdig neer bij de verhuurders. Dat zijn vaak woningcorporaties in het geval van de gereguleerde huur. Dat is wel een beetje het probleem met alleen dit voorstel nu. Misschien heeft mevrouw Beckerman een heel andere oplossing. Ik ben het vaak oneens met de heer Van Haga, maar feit is dat de mensen die recht hebben op volledige huurtoeslag twee derde van hun huurstijging kunnen goedmaken via de huurtoeslag. Als je € 575 per maand betaalt en de huur zou met 5,3% stijgen – dat is dus € 30 – komt daar € 19 van terug via een hogere huurtoeslag. Dit is dus wel de feitelijkheid van hoe het systeem in elkaar zit. Is dat dan nog steeds een extreme huurstijging voor mensen met een lege portemonnee? Ja. Dat erken ik. Maar ik maak mij enorm veel zorgen over dat langetermijnperspectief, want volkshuisvesting is niet gratis.

De **voorzitter**:
Helder. Ik denk wel dat u al wat heeft uitgewisseld. Nee, voordat u meteen het woord neemt, mevrouw Beckerman: wellicht is het goed als u daar ook nog in uw verder pleidooi op ingaat. U heeft namelijk nog ruim drie minuten om dat uitgebreid te doen. Dus een korte reactie en daarna mag u verdergaan met uw betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil op twee dingen reageren. Ik denk namelijk dat als de heer Grinwis en ik het stelsel samen mogen vormgeven, wij heel ver komen. Maar dit gaat over het hier en nu, en twee dingen vind ik echt heel onrechtvaardig. Eén. Als je vorige week hebt beloofd dat huurders, in ieder geval de huurders die huurtoeslag ontvangen, erop vooruitgaan en je het deze week voor een heel groot deel weer afpakt, kan je wel op de vierkante millimeter zeggen «ja, maar het valt allemaal wel mee en deels wordt het gecompenseerd», maar je hebt hun vooruitgang beloofd. Dat wordt nu voor een heel groot deel tenietgedaan. Daarnaast weten we ook dat 60% in de sociale huur huurtoeslag krijgt, maar 40% niet en die heeft huurverhoging op huurverhoging op huurverhoging gekregen. Dus dat ten eerste. Twee. Waarom maken we huurders via hun verhuurders helemaal verantwoordelijk voor de toekomst van het stelsel? Het stelsel is niet uitgehold door de huurders. Het stelsel is niet uitgehold door verhuurders, trouwens voor een deel wel. Het is uitgehold door foute politieke keuzes. Het stelsel is gewoon uitgehold doordat we het hebben afgebroken. De verhuurderheffing is daar één voorbeeld van, maar we kunnen ze allemaal opsommen: van de brutering tot de verhuurderheffing, de hoge winstbelasting en de ATAD. Dat éénzijdig op het bordje van de huurders leggen en zeggen «hier, slik nog maar een keer», vind ik dus heel onrechtvaardig. Ik denk dat als wij samen het plan voor de sociale huur mochten maken, wij echt ver zouden komen. Maar dit niet! Ik vind dit echt niet kunnen. Zo op de valreep even zo'n krantenkop en even zo'n huurverhoging: nee, dat gaat er gewoon niet in bij mij.

De **voorzitter**:
Ik stel voor dat u verdergaat met uw betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ik weet niet eens meer waar ik het over had. Ah, sloop. Ook leuk. Ik zei: een zeker bestaan kan niet zonder een zeker thuis. Dat zou een open deur moeten zijn, die wij helemaal niet hoeven te benoemen, maar het is wel waar. Vorige week stond ik naast Chantal uit Berghem, bij Oss. Zij kreeg, net als haar buren, ineens te horen: uw woning wordt gesloopt. Die woningen waren trouwens net deels gerenoveerd. Ze hoorde dat uit het niets, zonder inspraak. Op veel meer plekken dreigt nog steeds sloop: het Citadelhofje in Den Bosch, de Tarwebuurt en de Pompenburgflat in Rotterdam, de Indische buurt in Delft, in Enkhuizen, de Sint Vitusstraat in Winschoten. Al die huurders komen in actie, maar echte zeggenschap, echte zekerheid over hun bestaan hebben ze niet. De SP wil dat deze sloop stopt. Geen sloop zonder zeggenschap.
We waren dan ook geraakt door het pleidooi van de architect Ninke Happel – ik hoop dat ik het goed uitspreek – die pleit voor een sloopverbod. Zij zegt: de heer De Jonge heeft het vooral over bouwen, maar we moeten ook woningen vinden; er staan 216.000 gebouwen leeg. Ze zegt dat niet alleen, maar ze doet er ook wat aan. Haar architectenkantoor ligt middenin Antwerpen in een leegstaand gebouw dat eigenlijk gesloopt zou worden. Het is 100 jaar geleden gebouwd voor sociale huur. Zij zijn nu bezig met een renovatie. Zij zegt: als je ziet wat we nu aan het realiseren zijn qua woonkwaliteit, vraag je je echt af hoe het kan dat er ooit überhaupt gedacht werd aan sloop. Zij zegt ook: het is niet alleen goed om de wooncrisis op deze manier aan te pakken; het is ook gewoon veel duurzamer. Dus waar blijft die actieve aanpak van leegstand?
De Minister heeft heilig vertrouwen gesteld in de leegstandsverordening, maar de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft al aan dat gemeenten dat niet doen. Dat zagen we vorige week nog. Den Haag en Rotterdam besloten geen leegstandsverordening in te voeren, terwijl in die gemeenten ook tienduizenden woningen en panden leegstaan. De VNG heeft nu gevraagd om andere instrumenten, zoals de leegstandsbelasting. We hebben die gisteren in stemming gehad, maar helaas is die

net weggestemd. Maar ja, wat is nou de oplossing? Vindt u het wel best zo, met die leegstand midden in een wooncrisis? Of gaan we er echt iets aan doen?
Voorzitter, tot slot. Een zeker bestaan begint bij een zeker thuis. Dat huis moet betaalbaar zijn, en daarom moeten we de dreigende huurverhoging stoppen. Dat huis moet er zijn, en daarom moeten we betaalbare woningen bouwen en leegstand aanpakken. Dat huis moet zeker zijn, en daarom moeten we stoppen met het slopen van goede woningen. Dat huis moet goed zijn, en daarom moeten we slechte woningen met schimmel en doorwaaiwoningen aanpakken. We hebben nog enkele weken. Laten we die weken gebruiken om de wooncrisis echt aan te pakken.
Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mevrouw Beckerman. Het woord is aan de heer De Groot van de VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Dank, voorzitter. De VVD wil voor iedereen een fijn en betaalbaar dak boven het hoofd, dus een eigen huis voor iedereen of een goede huurwoning voor een redelijke huur. Daarom moeten we juist meer bouwen, om meer mensen die nu geen betaalbare woning hebben verder te helpen. Ook kunnen we ons inzetten om het potentieel van woningen op de woningmarkt beter te benutten. Alleen zo zorgen we ervoor dat iedereen in Nederland ervaart dat we het woningprobleem echt aan het oplossen zijn en we geen mooie praatjes houden maar boter bij de vis doen.
De mooie plannen van deze Minister zorgen namelijk in de praktijk best voor wat stress bij bouwers, verhuurders en investeerders. Zelfs die laatste groep loopt nu weg, waardoor bouwers juist weer stil komen te staan. Want dat is wat we buiten zien: we zien minder vergunningen, minder animo om te bouwen en, nog veel erger, lopende bouwprojecten waar de stekker uit wordt getrokken. Dat moet anders.
Als VVD willen we ook de grote stijgingen van de huren beperken en excessieve huren tegengaan. Maar de landelijk voorgestelde regels om de huurprijs te berekenen, werken verstikkend. Die willen we aanpassen. We zorgen hiermee voor redelijke huurprijzen, en we zorgen dat verhuren loont en er huurwoningen worden gebouwd, zodat het verhuren van woningen, ook voor kleine verhuurders – ik heb daar zonet al wat over gezegd – en het investeren door alle partijen in nieuwbouw van huurwoningen aantrekkelijk blijft. Daarvoor zullen we ook de verschillen moeten erkennen op de woningmarkt, tussen grote steden in de Randstad en andere plekken. Die zijn er nu eenmaal.
Nu verwacht De Nederlandsche Bank dat de combinatie van de daling van de huizenprijzen en de stijging van de inkomens vanaf medio 2023 de betaalbaarheid gaat verbeteren. Graag hoor ik hierover de mening van de Minister. Is hier überhaupt al zicht op? Ik zie dat namelijk in de praktijk niet. Wat is de laatste stand van zaken? En heeft dit nog effect op de huurregulering?
Dan de corporatiesector. We hebben daar zonet al uitvoerig over gewisseld. Er ligt een goede deal. Met het afschaffen van de verhuurderheffing is er inmiddels 77 miljard voor de lange termijn beschikbaar om te bouwen. Ik zou dan ook willen zeggen: laten we vooral stoppen met discussiëren en er met elkaar voor gaan zorgen dat die 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar er echt gaan komen. Laat de corporaties – ik zou ze liever weer woningbouwcorporaties noemen – meeinvesteren in bouwprojecten in plaats van een terugtrekkende beweging maken. Hoe kijkt de Minister naar de status van het uitvoeren van deze prestatieafspraken?

Dan wil ik nog een ander punt maken omtrent sociale huurwoningen. Vaak wordt iemand die verhuist vanuit een sociale huurwoning, verplicht om het huis in de oude staat terug te brengen. Dat is zeker zo als er nog geen nieuwe huurder is. Dat is toch juist iets wat we niet willen in deze tijdsgeest, waarin we kijken naar duurzaamheid en het tegengaan van verspilling van goede meubels en andere huisraad of aankleding? Deze eis van corporaties, maar ook van andere verhuurders, is ons eigenlijk een doorn in het oog. Wat kan de Minister hierin betekenen?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dit klinkt natuurlijk heel leuk, hè: iedere huurder is zijn woning aan het verduurzamen. Maar heeft de heer De Groot cijfers of een rapport of zo over hoeveel daarvan dan verduurzaming en echte verbetering is en hoeveel gewoon gebruik en schade?

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Het gaat in mijn oproep vooral over laminaat, behang of waar een huurder dan ook in geïnvesteerd heeft voor het huis zelf, gedurende een lange of een korte tijd. De huurder wordt nu gewoon verplicht om dat eruit te trekken en in een container te gooien die op straat staat te wachten, terwijl de nieuwe huurder dat misschien wel zou willen overnemen. Vaak is die nieuwe huurder niet bekend. Mijn voorstel zou dus zijn om gewoon te wachten totdat er een nieuwe huurder is en dan te vragen of die het wil overnemen: wil je het hebben of wil je het niet hebben? Dat voorkomt een hoop werk en een hoop verspilling, en het is eigenlijk een hele makkelijke ingreep.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dit is echt totaal wereldvreemd. Dit komt natuurlijk bij de corporaties wel voor; dat ben ik met u eens. Dat is namelijk een soort ambtelijke insteek. Dan komt er gewoon een ambtenaar langs en die zegt dat alles in de oude staat teruggebracht moet worden. Maar denkt u echt dat er een particuliere verhuurder is die als een huurder bijvoorbeeld een gevel heeft geïsoleerd, een hoogrendements-cv-ketel heeft opgehangen of mooi laminaat heeft neergelegd met nette plintjes, zegt: dat moet er allemaal uit want we willen weer bij nul beginnen? Er is geen particuliere verhuurder die zo stupide is om kapitaal te vernietigen. Onderdeel van het maken van rendement is juist dát. En als er nog een bank staat die goed genoeg is, natuurlijk gaat die dan naar de volgende huurder. Mag ik dus concluderen dat dit alleen maar gaat over corporaties?

De heer **Peter de Groot** (VVD):
We zijn het met elkaar eens. Ik heb de vraag gesteld omdat ik dit heb gezien in gevallen waarin het corporaties betrof, maar als de Minister hiernaar gaat kijken, zou ik ook gewoon breder willen kijken. Ik ga ervan uit dat het niet plaatsvindt, en zeker niet met installaties, want je zou wel gek zijn als je installaties eruit schroeft en op straat zet. Wie doet dat? Dat zou ik zeker niet doen. Maar ik heb de vraag gesteld over corporaties en ik heb ook gevraagd om er breder naar te kijken. Ik denk dus dat wij het in grote lijnen eens zijn over het beeld dat we daarvan hebben, maar laten we ook vaststellen dat dit gewoon voorkomt in het land. Ik heb daar meerdere voorbeelden van gezien de laatste tijd, dat de huurder die uit een huurwoning ging, echt versteld stond van het feit dat hij gesommeerd werd om het laminaat uit de woning te trekken en in de kliko te gooien, terwijl hij niet eens contact had gehad met de volgende huurder.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Het wordt eigenlijk steeds grappiger. Maar goed. Er zullen vast voorbeelden zijn bij corporaties, maar mijn ervaring, die ik overigens ook niet kan staven met een rapport, is wel dat in 99% van de keren dat

iemand uit een woning weggaat na die intensief bewoond te hebben, de muren weer geschilderd moeten worden en het laminaat volledig afgetrapt is. De woning, die in nieuwstaat werd opgeleverd, dus geschilderd en met een mooie vloer erin, en met alles erop en eraan, is dan inderdaad afgetrapt. Dan is dit toch een beetje bezijden de waarheid? Het geeft in ieder geval een valse voorstelling van zaken om te doen alsof dit echt een groot probleem is. Nee, als je iets huurt in nieuwstaat en er na tien jaar uit gaat, moet je het gewoon weer in de oude staat opleveren. En als je inderdaad iets hebt aangebracht wat echt goed is, dan blijft dat natuurlijk in de woning. Maar dit is echt helemaal geen probleem. Ik verbaas me er dus een beetje over dat dit nou het punt is dat de VVD opbrengt nadat zij heeft gepleit voor een huurbevriezing. Ik ken de heer De Groot namelijk langer dan vandaag en hij komt volgens mij ook uit de bouw. In ieder geval heeft hij een vastgoedachtergrond.

De **voorzitter**:
Een korte reactie, meneer De Groot.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik heb inderdaad ervaring in de bouw; laten we het daarbij houden. Het is gewoon heel reëel dat dit in de laatste maanden in een aantal gevallen naar mij toe gekomen is. Het is staande praktijk dat verhuurders – in dit geval zijn het vaak corporaties – omdat er nog geen nieuwe huurder bekend is gewoon eisen dat de woning in oude staat, dus helemaal vrij, wordt opgeleverd. Dat is gewoon zonde. Mijn enige vraag aan de Minister is of hij daarnaar wil kijken. Meer is het niet. U haalt de hele wereld erbij, maar voor mij is dat niet nodig.

De **voorzitter**:
Vervolgt u uw betoog.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Als laatste nog wat over vakantieparken. Ik ben daar al een tijd mee bezig en eigenlijk is de inventarisatie naar aanleiding van de motie uit september vorig jaar teleurstellend. Er zijn slechts 60 parken naar boven gekomen die mogelijk getransformeerd zouden kunnen worden naar woningen, terwijl er naar schatting zo'n beetje 55.000 mensen op parken verblijven. Het is logisch dat dit de uitslag is als je de vraag stelt aan provincies en gemeenten. Daar zit nu juist de crux, want in hun plannen komt de optie van transformatie natuurlijk heel vaak niet voor. Ze willen vasthouden aan de bestemming. Daarom zou ik graag toe willen naar een werkwijze waarin eigenaren en parken zichzelf kunnen melden. Daarmee is het nog geen feit, maar ze kunnen zichzelf tenminste melden, waarbij we aankoersen op een aanpak van «toestaan waar het kan en handhaven waar het moet». Doordat ik die vraag zelf stelde, heb ik namelijk in de afgelopen weken minimaal 5.000 recreatiewoningen naar me toe geschoven gekregen die in potentie geschikt zijn voor transformatie. Dit kan natuurlijk een enorme verlichting bieden op de krappe woningmarkt. Ik heb daarom nog twee vragen aan de Minister. De Minister blijft wijzen naar de mogelijkheid binnen de Omgevingswet, maar wat gaat er veranderen aan de controverse tussen het wensdenken van gemeenten en eigenaren? En twee: waarom stapt de Minister, met de woningnood in het achterhoofd, hier niet uit en geeft hij eigenaren niet meer een regierol ten aanzien van het verzoek tot transformatie?
Voorzitter. We moeten alle zeilen bijzetten en alle potentiële ruimte benutten om te zorgen voor een fijn en betaalbaar dak boven het hoofd voor iedereen die dat nu niet heeft.
Tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Groot. Er is een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ik zou eigenlijk willen vragen hoeveel woningen er vrijkomen op het moment dat je op vakantieparken mag wonen. Dat is altijd de premisse: dat mensen altijd een woning aanhouden, terwijl ze toch het grootste deel van hun tijd op vakantieparken zijn. Maar klopt dat ook? Kent de heer De Groot daar cijfers van?

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Volgens mij hebben we het daar vaker met elkaar over gehad. Ik noemde een richtgetal van 55.000 mensen die illegaal, legaal, gedoogd en in andere vormen ergens in of rondom een recreatie- of vakantiepark verblijven. Niet al die mensen hebben ook een tweede woning. Ik noemde net het aantal dat mijzelf heeft bereikt: 5.000 recreatiewoningen. Daarin zie ik een verdeling die ongeveer fiftyfifty is. Die fiftyfifty kan misschien nog wat lager uitvallen of wat hoger, maar het gaat dus wel over tienduizenden woningen die we daarmee vrij kunnen maken. Ook hoeven niet alle 55.000 mensen die ik net noemde, weer in nieuwe woningen te komen. Zo is het ook. Ik wil er wel een belangrijk punt bij noemen. Ik denk niet dat alle woningen van die 55.000 mensen echt geschikt zijn om in te wonen. Dat is natuurlijk wel een aandachtspunt waarvoor ook de VVD oog houdt bij de transformatie. Ik heb in mijn inbreng al gezegd dat het gaat om een zorgvuldige transformatie, met woningen die voldoen aan het Bouwbesluit, waarin je langdurig kan wonen en die voldoen aan de wet- en regelgeving voor bijvoorbeeld geluids- en stankoverlast. Dat is gewoon belangrijk, want anders kun je ze überhaupt niet toevoegen als woonwijk. Ik noem dat getal van 55.000. Daar moeten we wat mee. Een deel daarvan zal een dubbele woning aanhouden. Er zullen ook mensen tussen zitten die er niet kunnen blijven wonen omdat de woning niet geschikt is. Het is dus een heel diffuus beeld, maar het zijn er zeker meer dan de 60 parken die nu zijn geïnventariseerd.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Het lijkt dus heel erg tegen te vallen. Kijk, ik gebruik het niet als argument. Het wordt door de voorstanders heel vaak gebruikt als argument. Zij zeggen dat er dan heel veel woningen vrijkomen, maar dat blijkt dus eigenlijk niet te kloppen. Heel veel mensen wonen er permanent. Ze staan misschien ergens anders ingeschreven, maar dat is heel vaak bij een familielid of een vriend. Daarmee komen er niet heel veel woningen vrij. Ik vind dat argument dus erg onbruikbaar. Ik ben het helemaal eens met de heer De Groot dat we echt moeten voorkomen dat de onderklasse straks niets anders wordt aangeboden dan de mogelijkheid om op een camping, bijna in een trailerparkachtige situatie te wonen. Kun je dan nooit transformeren naar een woonwijk? Daar is met ons best over te praten, maar dan moet je er wel voor zorgen dat de waardesprong deels wordt geïnvesteerd in alles wat nodig is. Ik vraag me echt af of de aanval die de heer De Groot doet op het onderzoek dat is gedaan, wel klopt. Volgens mij liggen heel veel parken niet op plekken waar je een woonwijk zou willen. Het is ook goed dat we ruimte houden voor vakantieparken, zodat mensen ook gewoon vakantie kunnen hebben.

De **voorzitter**:
De heer De Groot voor een korte reactie.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ja, een korte reactie. Ik denk dat mevrouw Beckerman en ik elkaar heel goed en heel vergaand kunnen vinden op het transformatiepotentieel, de rol van recreatieparken in Nederland en het voorkomen van ondermijning

en andere praktijken op recreatieparken. Wel wil ik het volgende benadrukken. Er zijn natuurlijk mensen die op dit moment een huis hebben en die daarnaast een recreatiewoning hebben waarin ze zouden kunnen wonen. Daar zit potentieel. Maar er zit natuurlijk ook potentieel in het feit dat er mensen zijn die op dit moment in een recreatiewoning wonen en niets anders hebben. Zij hoeven dan ook geen andere woning. Er zijn dus twee groepen waarbij potentieel zit. Ik zie in de praktijk gewoon dat eigenaren, maar ook parken, dat best wel zouden willen onderzoeken, maar dat zij die ruimte nu niet krijgen van de gemeente. Daar sla ik op aan. We moeten uit die controverse. In de wooncrisis die we hebben en met de woningen die we nodig hebben, kunnen we dat niet gebruiken in Nederland.

De **voorzitter**:
Dank u, meneer De Groot. Dan ga ik naar de heer Boulakjar van D66.

De heer **Boulakjar** (D66):
Dank u wel, voorzitter. Het zicht op een betaalbaar huis is in Nederland al een tijd geen vanzelfsprekendheid meer. De tekorten lopen op en de druk op de woningmarkt blijft hoog. We zien een parlement en een Minister die er alles aan proberen te doen om de woningbouw vlot te trekken. We knokken hier volgens mij allemaal voor hetzelfde en we staan bijna allemaal aan de kant van de woningzoekenden.
Voorzitter. Vandaag heb ik een drietal thema's om aan te stippen: een omslag naar beter gebruik van de bestaande woningen en gebouwen, studentenhuisvesting, en woondiscriminatie. Het bouwen van woningen is hard nodig. Tegelijkertijd kost nieuwbouw enorm veel geld, zo ongeveer € 300.000 per woning. Het kost ook ruimte en het duurt vreselijk lang. Er zijn ellenlange en tijdrovende procedures. Starters, studenten en andere woningzoekenden kunnen niet wachten. Zij willen nu een betaalbaar huis. De aantallen die de laatste tijd worden opgeleverd, stemmen niet hoopvol.
Daarom wil D66 de eenzijdige focus op nieuwbouw verleggen naar een omslag naar een beter gebruik van de bestaande woningen en gebouwen. Miljoenen vierkante meters kantoorruimte staan onnodig leeg. Duizenden flatgebouwen en complexen kunnen worden opgetopt en uitgebreid. Grote corporatiewoningen kunnen slim worden omgebouwd tot zorgcombinatiewoningen, waar ouderen en mantelzorgers samen kunnen wonen. Het delen van een woning moet niet worden belemmerd, maar moet worden gefaciliteerd. Zo zorgen we sneller voor woningen, waarbij we optimaal gebruikmaken van bestaande woningen en gebouwen.

De **voorzitter**:
De heer Boulakjar, u heeft een interruptie van meneer De Groot.

De heer **Boulakjar** (D66):
Precies bij het laatste punt.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik ben het met de heer Boulakjar van D66 eens dat we het transformatiepotentieel, om het maar even zo te noemen, in Nederland volop moeten gebruiken. Ik was laatst bij een nieuw woon-zorgcomplex, dat ook getransformeerd is, maar ik hoorde van de ondernemer die dat heeft gedaan, dat het bijna niet rendabel is. Het is bijna niet te doen qua materiaalkosten, personeelskosten, overdrachtsbelasting en wat je nog meer kunt verzinnen. Wat is dan de concrete inzet van de heer Boulakjar van D66 om dit aan te jagen? Het lijkt nu juist af te nemen door alle kosten die ermee gepaard gaan, waardoor het eigenlijk niet uit kan. Wat is de concrete inzet van de heer Boulakjar?

De heer **Boulakjar** (D66):
Over de transformatie van zakelijk vastgoed heb ik al eerder in debatten bepleit dat we met transformatiesubsidies en transformatie-impulsen de boel kunnen aanjagen. In het verleden is er door het Rijk gesproken over het btw-vrij ombouwen van zakelijk vastgoed. Dat betreft dus het zakelijke vastgoed, maar er moet vooral ook worden gekeken naar bestaande flatgebouwen van woningbouwcorporaties. Wat mij betreft gaan woningbouwcorporaties daar een grotere rol in spelen. Flatgebouwen en appartementencomplexen kunnen worden opgetopt of aangeplakt, dus een laag ertegenaan of erbovenop. Kijk ook naar de grote corporatiewoningen, die vaak worden bewoond door een eenpersoonshuishouden. Daar kun je heel slim en gericht zorgcombinatiewoningen van maken. Dan kun je heel snel woonruimte regelen voor mensen die behoefte hebben aan nultredenwoningen. Het kan ook worden gecombineerd, bijvoorbeeld door op de bovenverdieping ruimte te bieden voor starterswoningen, misschien wel in combinatie met mantelzorg. Op die manier moeten we veel meer kijken naar de bestaande woningen en de bestaande gebouwen die we in Nederland voorhanden hebben. Daarmee kun je sneller woningen bouwen, maar ook goedkoper. Ik heb al aangegeven dat het bouwen van een woning € 300.000 kost en heel lang duurt, terwijl er in Nederland een enorme potentie is in de beschikbare ruimte die we hebben bij woningbouwcorporaties, maar ook bij zakelijk vastgoed.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Dat is een goed verhaal van de heer Boulakjar, bijvoorbeeld over het eigen bezit of het eigen domein waarin je dingen kan doen. Hij noemt de corporaties en roept op om vooral te kijken naar wat je kan doen binnen de corporatiesector. Maar de echte vraag is natuurlijk de volgende. U zegt: we willen graag woonruimte maken van datgene wat leegstaat en we willen graag een zorgcomplex maken van datgene wat leegstaat. Daar zit natuurlijk de crux, want het zijn vaak winkels en kantoren die leegstaan. Die wil je door iemand laten transformeren naar woningen die je verkoopt of verhuurt. Daar zitten gewoon hele hoge kosten aan vast. Hoe kijkt de heer Boulakjar daartegen aan? Juist daar zit de klad in.

De heer **Boulakjar** (D66):
De heer De Groot focust zich vooral op zakelijk vastgoed, maar volgens mij moeten we kijken naar het brede palet aan mogelijkheden. Veel gebouwen en woningen zijn in handen van ondernemers of woningbouwcorporaties, maar ook het Rijksvastgoedbedrijf heeft enorm veel potentie. Ik zie dat daar nog te weinig meters worden gemaakt. Als het gaat om het zakelijk vastgoed, begin je natuurlijk met het gesprek over een impuls, over btw-vrij en over allerlei financiële manieren om ondernemers te stimuleren. Gisteren hebben we voor de motie van mevrouw Beckerman over de leegstandsbelasting gestemd. Miljoenen vierkante meters staan onnodig leeg. Vaak is het gewoon rendabeler of financieel interessanter voor een vastgoedondernemer of een vastgoedeigenaar om een woning of gebouw leeg te laten staan in verband met de boekwaarde. Dus ja, we moeten stimuleren, maar vervolgens ook wel het stevige gesprek aangaan en toewerken naar een leegstandsregister zoals ze dat in België kennen. Uiteindelijk moet er een ingebruikneemplicht komen, zoals wij dat noemen. Laat maar zien waarom je die kantoren leeg laat staan en die niet ombouwt tot woningen. Het mag ook zakelijke ruimte zijn, maar doe er iets mee en laat die gebouwen in ieder geval niet leegstaan. Dat is het punt dat ik vandaag probeer te maken.

De **voorzitter**:
Een korte reactie van de heer De Groot.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Een korte reactie, want de heer Boulakjar gaat niet in op mijn stelling dat het niet loont. Dat is het grootste probleem. Je kunt dwingen om wat te doen aan leegstaande winkels of wat dan ook. Dat is in sommige gevallen nodig, vindt ook de VVD. Maar als een ondernemer wordt belast, wordt de businesscase nog slechter. Het wil ook niet zeggen dat het daarna loont om om te bouwen. Het gaat dus ook over de vraag welke maatregelen D66 daartoe neemt. Ik hoor alleen maar dingen die gaan over het aanzwengelen van het proces.

De heer **Boulakjar** (D66):
Dat is niet helemaal waar. Volgens mij begon ik daar ook mee. Er wordt getransformeerd, dus het is wel degelijk rendabel. Ja, ik ben het ermee eens dat sommige complexen gewoon enorm complex zijn om om te bouwen. Daar zul je misschien wat meer financiële maatregelen moeten nemen. Ik noem ook de subsidies we kennen. Btw-vrij noemde ik al eerder. Ja, we hebben er ook oog voor dat het soms niet rondkomt. Daarom zeg ik: werk als Rijk de komende tijd met impulsen. Er komt straks een nieuwe Kamer en een nieuw regeerakkoord. Er zullen dan stevige maatregelen moeten worden genomen om die gebouwen, natuurlijk samen met ondernemers ... Want daar ben ik het mee eens. Het is verleiden en stimuleren, in die volgorde, en dan het stevige gesprek. We gaan ondernemers niet dwingen om iets te doen wat enorm veel geld kost, maar ik kan ook niet accepteren dat er miljoenen vierkante meters aan ruimte leegstaat in Nederland terwijl er een enorm woningtekort is. Daarvoor zitten we hier: om al die woningzoekenden weer perspectief en zicht op een betaalbaar huis te geven.

De **voorzitter**:
Ik stel voor dat u verdergaat met uw betoog.

De heer **Boulakjar** (D66):
Voorzitter. Dan kom ik bij mijn tweede punt: studentenwoningen. Ik moet blijven hameren op het tekort aan studentenwoningen. Allereerst dank aan de Minister voor de brief over de voortgang op het gebied van studentenhuisvesting. Er worden stapjes gezet, maar er is veel meer nodig om onze studenten van een fijne kamer te kunnen voorzien. Het grote tekort aan kamers heeft grote gevolgen voor studenten. Ze hebben voortdurende stress tijdens hun zoektocht naar een geschikte woning. Er zijn lange reistijden, waardoor studeren of deelnemen aan het studentenleven wordt beperkt. Dat heeft grote impact op hun studieresultaten en kan zelfs leiden tot studie-uitval. Het gaat hier om de nieuwe generatie. Uit wanhoop accepteren zij soms noodgedwongen een veel te dure en slecht onderhouden kamer waar de regen letterlijk de kamer binnenstroomt. Ik heb het met eigen ogen gezien. Dat kan zo niet langer.
D66 heeft daarom met een groot aantal studentenbelangenorganisaties een manifest opgesteld met een duidelijke oproep: blijf doorwerken aan een oplossing voor de woningnood onder studenten. Ik heb een aantal exemplaren van het manifest bij me. Ik vraag de bode om die te overhandigen. Het fotomoment met de Minister komt straks. In het manifest staat een aantal concrete acties. Maak dwingende afspraken met studentensteden over concrete aantallen studentenwoningen. Die afspraken worden op dit moment niet gemaakt. Haal de kant-en-klare woningen die nu in de opslag staan te verstoffen, uit de opslag weg. Laat gemeenten deze met prioriteit beschikbaar stellen aan studenten en jongeren. Zorg ervoor – daar is-ie weer – dat de locatie Kronenburg bij Amsterdam nou eindelijk snel bebouwd kan worden, zodat daar bijna 3.000 studentenwoningen kunnen worden gerealiseerd. D66 wil hier doorzettingsmacht en regie zien van deze Minister.
Voorzitter. Dan het derde punt: woondiscriminatie. Heb je uiteindelijk zicht op een betaalbaar huis of betaalbare kamer, dan zijn er verhuurders die

puur vanwege je naam jou die kans ontzeggen. Nog steeds blijkt driekwart van de huurbemiddelaars bereid om bijvoorbeeld mannen met een Marokkaans klinkende naam te weren. Doodgewone hardwerkende Nederlanders moeten in deze wooncrisis dus ook nog eens opboksen tegen oneerlijke verhuurders. Wat D66 betreft is dat onbestaanbaar. Ik vraag de Minister daarom om actief de strijd op te voeren tegen deze oneerlijke verhuurders en om gemeenten daarnaast erop te wijzen dat de Wet goed verhuurderschap een manier is om deze louche praktijken te stoppen. Wij krijgen signalen dat veel gemeenten nog moeten starten met de invoering van deze wet.
Een gemeente die hiermee wel voortvarend aan de slag is, is de gemeente van de Minister zelf, Rotterdam. Daar is vorige maand gestart met een nieuwe methode om woondiscriminatie tegen te gaan. Samen met particuliere verhuurders is een verhuurplatform opgezet waarop woningzoekenden anoniem op een woning kunnen reageren. Dit is niet ideaal wat D66 betreft, want je zou je eigen naam nooit moeten hoeven verstoppen, maar we moeten alles inzetten om woondiscriminatie op korte termijn uit te bannen. Ik ben erg benieuwd naar de Rotterdamse aanpak. Ik heb daar twee vragen over. Is de Minister bereid om deze proef maximaal te ondersteunen? Is hij bereid om de Kamer te informeren over de uitkomsten van deze proef?
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Boulakjar. Ik leg hier een exemplaar neer. De rest geef ik aan de bode. We gaan nu naar de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Dank u wel, voorzitter. Ik kan me wel voorstellen dat de huurstijgingen van gemiddeld 5,8% die zijn aangekondigd, de huurder gisteren rauw op het dak zijn gevallen, als hij die al heeft meegekregen, want het was een hele lijst in de Miljoenennota. Ik snap de systematiek echt wel. De heer Grinwis wees daar ook op. Als de inflatie stijgt, stijgen ook de kosten van onderhoud van de woning en zus en zo, maar huurders moeten het wel weer opbrengen. In het algemeen zijn dit de mensen met de laagste inkomens in Nederland. Dan is het ook nog wrang dat de mensen in de sociale huurwoningen volgend jaar een hogere huurverhoging voor de kiezen dreigen te krijgen dan de mensen in de vrije sector. Ik vraag de Minister toch om daarop te reageren. Is dit nu echt evenwichtig?
Ik ben het wel eens met de heer Grinwis, die net bij de interruptie zei dat je ze niet tot in lengte van jaren op de nullijn kunt houden. Dat klinkt politiek aantrekkelijk en ik voel ook best voor huurverlagingen hier en daar, maar je kunt dat niet eeuwig doen, want op den duur zijn er dan geen investeringen meer mogelijk. Maar om er nu in één jaar gelijk 5%, 6% bovenop te klappen, is wel weer het andere uiterste, zeker aangezien de Kamer gisteren een belangrijke uitspraak heeft gedaan, namelijk dat we af moeten van de winstbelasting op corporaties. De PvdA vindt dat allang, de SP vindt dat allang en GroenLinks vindt dat allang, net als de ChristenUnie en andere partijen. Er is nu een meerderheid voor. Vooruitlopend daarop zou je de huren volgend jaar kunnen matigen. Daar zou ik een groot voorstander van zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Nee, 0% kun je niet eeuwig doen, maar dit kun je natuurlijk al helemaal niet maken. Daar is de heer Nijboer het volledig mee eens. Maar wat bedoelt hij nu concreet? Wat is dan redelijk? Wat ons betreft bevriezen we de huren inderdaad, net zoals we twee jaar geleden deden. Wat stelt de PvdA voor?

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik ben op sommige onderdelen zelfs voor huurverlaging, zoals mevrouw Beckerman weet, dus ik vind een huurbevriezing helemaal zo gek niet, als je er maar geld tegenoverstelt. Daarom hebben we gisteren natuurlijk ook het afschaffen van de winstbelasting gesteund, zoals we al veel vaker hebben gedaan. Dan kunnen de corporaties het ook betalen voor de huurders. Als mevrouw Beckerman een motie met die strekking indient, dan ga ik die steunen. De motie is inmiddels ook gedekt, in ieder geval voor de woningcorporaties. De heer Grinwis kijkt verlekkerd naar de rekening, die al verder oploopt, maar daar reageer ik verder maar niet op.
Voorzitter. Ook de wet die ik zelf heb gemaakt voor de vrije sector, reguleert de huren. Ik ben blij dat de Minister dat aan cao-lonen koppelt en niet aan de inflatie, want het was wel een rampenplan geworden als we dat hadden volgehouden. Per 1 mei volgend jaar loopt de wet af. De Minister heeft er een briefje over naar de Kamer gestuurd. Hij wilde het verlengen, maar in de tussentijd viel het kabinet. Ik wil de Minister op het hart drukken om de wet tijdig door de Kamers te loodsen, zodat de maatregel verlengd wordt en de vrije sector niet per 1 mei volgend jaar weer de vrije hand heeft en de huren weer tot grote hoogte kan brengen. Ik heb liever dat deze Kamer dit behandelt. Als dat niet meer lukt, dan een volgende Kamer, maar wel voor 1 mei. Gaat dat lukken? Het moet dus voor 1 mei kunnen ingaan, dus de Eerste Kamer moet er dan wel in februari of zo over stemmen.
Voorzitter. Ik wil ook aandacht vragen voor het misbruik van groepscontracten. Steeds meer verhuurders gebruiken groepscontracten. Daarmee omzeilen ze eigenlijk het puntenstelsel. Dat is niet toegestaan. De Minister heeft dat ook gezegd in antwoord op Kamervragen van mijzelf of van anderen; ik geloof van mijzelf. Maar ja, we kunnen dat wel constateren, maar wat wordt eraan gedaan als het wel gebeurt? Wordt er wat aan gedaan, is eigenlijk mijn vraag.
Ik vraag de Minister ook om te reageren op de motie die de SP, GroenLinks en de ChristenUnie hebben ingediend bij de initiatiefnota van mijzelf over het afschaffen van de markttoets. Gaat dat nu gebeuren? Dat lijkt mij eigenlijk wel een goede zaak. De motie is gisteren aangenomen. Dit kan direct worden ingevoerd. Er is een meerderheid voor.
Voorzitter. Dan kom ik op de kosten van duurzaam energieverbruik bij vve's. Wij krijgen daar best veel signalen over. Lampen in gangen gebruiken nog niet de meeste energie, maar op energieverbruik in publieke ruimtes, bijvoorbeeld verwarming in hallen, kan weinig invloed worden uitgeoefend, terwijl het wel wordt doorberekend aan de huurders. Wat kunnen zij eraan doen als er gewoon veel te hoog wordt gestookt en zij de rekening elke maand krijgen?
Voorzitter. Een laatste huurpunt betreft het labelonderzoek dat we gisteren kregen. Het viel mij op dat de energiekosten per label zo weinig verschillen. Ik verwachtte echt een enorm verschil tussen label A en label G. Daar zat wel verschil in, maar dat was helemaal niet zo vreselijk groot. Ik vind het op zich logisch dat een heel tochtig huis wat minder huur opbrengt dan een heel goed geïsoleerd huis, maar als je het bij elkaar optelt, zit er niet eens zo vreselijk veel verschil tussen. Ik vraag de Minister of die indruk klopt. Ik wil de Minister waarschuwen om de labels niet als basis voor alles te gebruiken. Het is natuurlijk makkelijk in het politieke debat als je een punt wilt maken. Dan is A goed geïsoleerd en krijgt subsidie, en is F hartstikke slecht. Maar die labels zijn natuurlijk helemaal niet bedoeld om er direct een financiële prikkel aan te hangen. Als je dat te ver doorvoert, weerspiegelen het energiegebruik en de labels die de gebouwen hebben, de werkelijke situatie niet meer goed. Ik waarschuw de Minister dus. Financiële prikkels, ook voor verhuurders en als het gaat om labels, moeten wel in verhouding staan tot de energiebesparingswinst.
Voorzitter. Ik roep ertoe op om de Wet versterking regie volkshuisvesting zo snel mogelijk in te voeren.

Tot slot vraag ik aandacht voor de hoorzitting die wij hebben gehad over architectuurbeleid. Er zal geen debat meer over komen voordat er een nieuwe Kamer is, maar ik vond dat daar interessante punten uit voortkwamen die ik toch voor het voetlicht wil brengen. Het gaat dan om het veranderen van de aanbestedingseisen, om een investeringsfonds om meer aandacht te geven aan de leefbaarheid en de bredere leefruimte, en om het veel meer bundelen van de kennis van architecten in het land. Je merkte al aan de uitnodigingen voor de hoorzittingen dat daar tumult over was. Daar is een enorm gebrek aan. Ik vraag de Minister om daar kort op te reageren.
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Nijboer. Dan gaan we naar meneer Baudet van Forum voor Democratie.

De heer **Baudet** (FVD):
Dank u wel. Toen ik dit debat, dat gaat over de integrale visie op de woningmarkt, aan het voorbereiden was, zat ik te bedenken dat de Minister die verantwoordelijk is voor de woonsituatie in het land, eigenlijk van nature anti-immigratie zou moeten zijn. Dat is namelijk de grootste oorzaak van de druk op de woningmarkt, op de woonsituatie in Nederland. Er zijn 400.000 mensen die acuut een woning nodig hebben in Nederland, er zijn 900.000 jongeren die nog thuis wonen, maar eigenlijk uit huis zouden willen enzovoorts enzovoorts. Het is gewoon een gigantisch probleem. Als je dan kijkt wat er de afgelopen dertien jaar aan immigratie is geweest, dan zie je dat die cijfers bijna een-op-een overlappen. Het is gewoon een-op-een de oorzaak van de overdreven druk op de bestaande woningen. Je zou dan eigenlijk ook nog moeten zeggen dat de Minister die de woonsituatie in het land zou moeten verbeteren, antiklimaatbeleid en antistikstofbeleid zou moeten zijn. Dat zijn eigenlijk de natuurlijke vijanden, de natuurlijke tegenstanders van de Minister. Juist omdat dit een algemeen visiedebat is, vraag ik de Minister om daarop te reflecteren. Ziet hij dat ook zo? Ziet hij dat als de twee belangrijkste oorzaken van de huidige woonsituatie?
Ik heb ook nog een aantal wat kleinere punten, dus punten die ook andere mensen hier noemen. Je kunt bijvoorbeeld het woningdelen makkelijker maken. Je kunt ervoor zorgen dat Nederlandse studenten voorrang krijgen op buitenlandse studenten voor studentenwoningen. Je kunt het splitsen van woningen makkelijker maken. Dat zijn allemaal concrete dingen die je kan doen om hier en daar meer ruimte te creëren. Het toestaan van permanente bewoning van vakantiewoningen is ook al genoemd. Dat snap ik. Toch is het in feite klein bier ten opzichte van de grote kwestie. Ik heb hier een kleine statistiek. In 1995 kostte een gemiddelde woning in Nederland € 193.000. Het modale inkomen was € 22.000. De prijs van een woning in Nederland in 1995 was, give or take, dus vijf keer modaal. Nu is de gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland vier ton en is het modale inkomen € 40.000. Nu is het dus tien keer modaal. Dat is de grote trend.
Als je dat wilt aanpakken, moet je volgens mij twee dingen doen. Je moet stoppen met de stikstofrestricties, die overigens werkelijk helemaal nergens op slaan, zoals ook blijkt uit overheidsrapporten zelf. In 2017 is empirisch onderzoek gedaan naar de impact van stikstof op het milieu. De overheidsrapporten zelf verkondigen dat in alle 162 Natura 2000-gebieden de toestand van de natuur goed tot uitstekend is. Deze informatie is ook naar Brussel gestuurd. Om een of andere vreemde reden is dat niet doorgecommuniceerd naar het ministerie dat het stikstofbeleid in Nederland maakt. Dat maakt het op basis van modellen, maar die modellenwerkelijkheid komt dus totaal niet overeen met de in de officiële overheidsrapporten vastgestelde toestand van de natuur. Het hele

stikstofbeleid is dus aantoonbaar gebaseerd op kolder, nogmaals volgens de officiële overheidsrapporten uit 2017. De status die de natuur krijgt is namelijk goed tot uitstekend. Ten tweede moeten we nu echt gaan stoppen met de immigratie.
Op beide punten wil ik graag een reactie, een visiereactie van de Minister. Ziet hij dat ook zo? Als hij dat niet zo ziet, wil ik daar ook een reactie op. Hij heeft een paar jaar geleden een keer gezegd dat er wat hem betreft nog 1 miljoen of 2 miljoen immigranten bij zouden kunnen komen. Is dat aantal woningen ook zijn visie? Wat is op de langere termijn de bevolkingshoeveelheid? Waar moeten we aan denken? In de jaren vijftig werd gezegd: er wonen nu al te veel mensen in Nederland; we moeten naar 8 miljoen tot 10 miljoen inwoners. Toen heeft Nederland een emigratieprogramma opgezet. Zou de Minister daar, ook in het kader van het oplossen van de woningnood, een voorstander van zijn? Er is al een remigratieprogramma. De overheid heeft al een remigratieprogramma. Mensen krijgen € 5.000 of zo als ze hun paspoort opgeven en weggaan uit Nederland. Dat is nu zo in Nederland. Dat is staand beleid, dat je kunt vinden op rijksoverheid.nl. Dat is het huidige beleid. Je zou dat bedrag kunnen ophogen. Je zou daar € 25.000 of € 50.000 van kunnen maken. Is de Minister bereid om een onderzoek te laten doen om te kijken wat voor drukvermindering op de woningsituatie dat zou opleveren? Ik krijg graag op al die punten een integrale visie, zoals het thema van dit debat is. Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dat gaan wij vast in de eerste termijn van de Minister horen. U heeft twee interrupties, allereerst van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
We hebben best vaak visiedebatten over wonen in deze commissie. Ik houd daar altijd wel van. Ik heb twee vragen aan de heer Baudet. Eén: waarom begint hij over stikstof? Stikstof en woningbouw hebben bijna niks met elkaar te maken. Woningbouw veroorzaakt in Nederland maar 0,3% van de totale stikstofuitstoot. 90% van de woningbouwprojecten kan ondanks het door de heer Baudet verfoeide beleid gewoon door. Daar hebben we geen last van stikstof. Ik ben dus wel benieuwd waarom hij dit aansnijdt. De tweede is ...

De **voorzitter**:
Zullen we die vraag dan voor de helderheid eerst even doen?

De heer **Baudet** (FVD):
Oké, maar ik kan ook twee vragen tegelijkertijd aan, hoor. Omdat de vergunningsaanvraag wel degelijk een aanzienlijke vertraging oploopt. Het is overigens niet waar dat 90% kan doorgaan. Dat is binnen de projecten die nu worden ondernomen. Maar als je de regels zou versoepelen, zou je veel meer nieuwe projecten kunnen krijgen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Dan blijft staan dat stikstof bijna geen belemmerende factor is voor woningbouw, ook niet ...

De heer **Baudet** (FVD):
Stikstof zou überhaupt geen belemmerende factor voor wat dan ook moeten zijn.

De **voorzitter**:
Meneer Baudet, we vragen in deze commissie via mij het woord. Dan doen we hier ook. Dat doen we eigenlijk in elke commissie. De heer Grinwis wil u een tweede vraag stellen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Mijn andere vraag is de volgende. Ik mis eigenlijk een andere ontwikkeling. Ik durf het woord bijna niet te noemen in aanwezigheid van de heer Baudet, maar dat is verdunning, namelijk huishoudenverdunning. We hebben inmiddels de meeste vierkante meters per bewoner in de geschiedenis. Wat is de visie van de heer Baudet daarop, dus op het feit dat woningen in deze tijd eigenlijk zo weinig mensen per vierkante meter hebben? Niet alleen migratie is een driver achter de toenemende woningvraag, maar er wonen ook gewoon veel minder mensen in een huis als je het vergelijkt met eerder.

De heer **Baudet** (FVD):
Een beetje levensruimte is toch hartstikke goed?

De **voorzitter**:
De heer Boulakjar, had u ook een interruptie voor de heer Baudet?

De heer **Boulakjar** (D66):
Mijn vraag gaat ook over stikstof. Dat noemt de heer Baudet als een van de twee hoofdfactoren van de vertraging in de woningbouw. Als ik kijk naar landen om ons heen, heeft Duitsland geen stikstofprobleem en België maar relatief. Frankrijk en andere landen hebben geen stikstofprobleem, maar kampen desondanks ook met een enorm woningtekort. Waarom zou stikstof in Nederland wel een probleem zijn en in andere landen niet?

De heer **Baudet** (FVD):
Er is in Nederland geen stikstofprobleem. Stikstof is een niet-bestaand probleem. Er is werkelijk helemaal niets aan de hand met de Nederlandse natuur, dus van a tot z is dat hele verhaal kolder. De woonsituatie in andere landen is wel onder druk komen te staan door de massale immigratie, waar natuurlijk ook onze buurlanden onder zuchten, maar het is daar toch echt van een andere orde. De woningnood in bijvoorbeeld Frankrijk of Duitsland is van een andere orde dan in Nederland. Daar is die geconcentreerd op sommige plekken, sommige gebieden, maar naar verhouding van je inkomen is een woning in Duitsland veel goedkoper dan in Nederland.

De **voorzitter**:
De heer Grinwis van de ChristenUnie, uw eerste termijn. U bent aan de beurt. Aan u het woord.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Voorzitter, dank u wel. Ik ga gelijk door op een aantal concrete onderwerpen, allereerst de nieuwbouw. In het eerste halfjaar zijn er 9.049 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat is ongekend weinig. Dat is het laagste aantal sinds het crisisjaar 2013. Tegelijkertijd werden er 6.252 sociale huurwoningen opgeleverd. Dat is 10% minder dan in de eerste helft van het vorige jaar. Het aantal afgegeven bouwvergunningen blijft ook met vele tienduizenden achter bij de jaren hiervoor. Het ziet er niet naar uit dat dat snel gaat verbeteren. To put it mildly: de staat van de volkshuisvesting knapt hier niet van op.
Deze feiten nopen tot een enorm bouwoffensief en ook tot een enorme samenwerking, een tour de force van de Minister en van alle andere betrokkenen – bouwers, gemeenten, provincies – om hier verandering in te brengen, want het gaat niet goed. Nu het hier gaat over de staat van de volkshuisvesting, ben ik benieuwd hoe de Minister dat nog wil aanpakken, wetend dat hij demissionair is. Ik breng hem in herinnering dat gisteren een paar mooie moties zijn aangenomen. Eén daarvan betreft een tijdelijke doorbouwgarantie. Ik ben benieuwd hoe de Minister dit wil gaan

regelen. De Kamer is duidelijk, maar de Minister moet nu in actie komen. Ik heb nog wel ideeën voor een dekking, ook binnen de eigen begroting. Die wil ik met alle plezier later nog toelichten.

De **voorzitter**:
Meneer Grinwis, voordat u verdergaat heeft de heer De Groot een vraag. O, de heer Boulakjar was eerder en krijgt het woord van de heer De Groot.

De heer **Boulakjar** (D66):
Dank, voorzitter en dank voor de geste van de heer De Groot. Ik heb een vraag aan de heer Grinwis. Vandaag gaat het ook om visie. De heer Grinwis zei: ik ben benieuwd naar de visie van de Minister. Maar ik ben benieuwd naar de visie van de heer Grinwis. Ik zei in mijn bijdrage dat er een eenzijdige focus lijkt te zijn op de bouw van nieuwe woningen. U noemde net ook de verdunning, in een interruptiedebatje met de heer Baudet. Hoe kijkt de ChristenUnie, vertegenwoordigd door de heer Grinwis, aan tegen het maken van de omslag naar het beter gebruiken van bestaande woonruimte, van de meters die we al hebben in Nederland? Juist op die manier valt er tijd te winnen, vallen er kosten te besparen en valt zowel de ruimte als misschien ook de natuur te sparen. Hoe ziet de heer Grinwis dat?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Twee dingen. Eén. We hebben het inzake onze woningbouwinspanning vaak over sociaal en midden, en koop en huur; daar doe ik zelf ook aan mee. Ik denk dat we een andere benadering nodig hebben en moeten uitgaan van de vraag voor wie we bouwen. Als we dat doen, moeten we gaan voor ouderenhuisvesting, geclusterde woonvormen, knarrenhofjes, allemaal woonvormen waarin je, als je wat ouder bent, prettig samenwoont. Dan wordt het ook fijn om te verhuizen uit een huis dat nu wat aan de grote kant is, naar zo'n huis bij jou in de buurt. Dat zou ideaal zijn. Volgens mij gaat het dus om en-en. Het gaat om het toevoegen van interessante woonvormen, die geclusterd en modulair kunnen zijn, zodat je flexibel bent in je eigen buurt, ook in de toekomst. Anderzijds gaat het er zeker ook om te bezien hoe we bestaande huizen beter kunnen gaan gebruiken.
Ik ben wat huiverig om te zeggen dat we overal maar moeten gaan splitsen en verkameren, want ik heb ook in oude stadswijken gezien wat dat oplevert, namelijk heel veel leefbaarheidsproblemen. Om huizen uit de jaren twintig met dunne wandjes te gaan splitsen, dat wens ik niemand toe. Tegelijkertijd staan er ook huizen leeg, dus hospitaregelingen of splitsen in wijken waar dat wel mogelijk is, zijn zeker oplossingen. De omslag die de heer Boulakjar voorstelt, om in ieder geval geen mogelijkheid onbenut te laten, deel ik. Maar ik zou niet willen dat daarom de focus helemaal weg wordt gehaald van woningbouw of van nieuwbouw voor ouderen. Ik zou die juist willen toevoegen, dus volgens mij is het en-en-en.

De **voorzitter**:
De heer Boulakjar, kort.

De heer **Boulakjar** (D66):
Ja, heel kort. Om die omslag te realiseren heb je natuurlijk ook wel een stevige uitspraak van de Kamer nodig. Ik hoop dat de heer Grinwis die oproep met D66 wil doen. Ik blijf even bij de zo geliefde gemeente van de heer Grinwis, zijn Den Haag. Ik krijg berichten dat er in Den Haag 20.000 woningen leegstaan. 20.000 woningen in Den Haag! Daar kunnen gewoon 20.000 gezinnen in gaan wonen! Dat is toch bizar? Hoe kijkt de heer Grinwis aan tegen het veel beter gebruikmaken van leegstaande kantoren, leegstaande woningen en gebouwen? Die omslag hebben we toch wel

nodig. En daartoe hebben we toch ook een stevige uitspraak van de Kamer nodig?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Stevige uitspraak? Volgens mij is die motie gisteren verworpen. Ik vind dat ons leegstandsbeleid wel een tandje steviger kan. Ik heb ook voor de motie gestemd om de leegstandsverordening uit te breiden met een leegstandsbelasting, dus dat ben ik eens met de heer Boulakjar. Wat de transformatie van leegstaande kantoren betreft, is Den Haag jarenlang kampioen geweest in het ombouwen van kantoren tot woningen. Volgens mij hebben we daar al een aardige spurt in gemaakt. Tegelijkertijd is Den Haag ook een bijzondere stad. Ik weet van Kamerleden die hier een pied-à-terre of weet ik wat hebben, maar daar niet heel de week zijn. Die huizen staan deels leeg. Je moet dus wel met de gave des onderscheids spreken over hoe zo'n stad er precies uitziet en wat de structuur is.
In algemene zin: dat er in Nederland huizen en kantoren leegstaan en dat er geen enkele prikkel op zit om daar verandering in aan te brengen, daar wil ik absoluut mee aan de slag. Of daarvoor een stevige uitspraak van de Kamer nodig is... Volgens mij hebben we dat gisteren geprobeerd en we kunnen het nog wel een keer proberen. Maar ik wil de Minister vooral uitdagen om in de tussentijd niet stil te zitten en te kijken hoe we leegstand zo veel mogelijk kunnen beperken tot echt frictieleegstand. Het moet geen, zeg maar, kapitalistische leegstand zijn waar alleen de eigenaar beter van wordt en de woningzoekende niet.

De heer **Boulakjar** (D66):
Laatste punt, voorzitter. Die is niet richting de heer Grinwis. Toen ik net cijfers noemde, hoorde ik wat geroezemoes, ook bij de Minister. Ik noemde 20.000. Dat moet ik herstellen: het zijn er 15.000. Ik heb het hier voor me liggen. Op 1 januari staan 15.000 woningen leeg, waarvan 8.200 woningen langer dan een jaar en 6.400 langer dan twee jaar. Dat zijn forse aantallen, dus het geroezemoes was niet helemaal terecht.

De **voorzitter**:
En ook weer een beetje wel.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ja, het geroezemoes van de heer Grinwis aan het begin van zijn bijdrage heb ik wel heel goed verstaan. Ik ben altijd blij als de heer Grinwis met actuele cijfers komt over hoe we ervoor staan. Het is eigenlijk een verschrikkelijk beeld, wetend waar we heen moeten: 100.000 woningen per jaar. Dat gaan we bij lange na niet halen. Daar maakt ook de VVD zich grote zorgen over, want de echte oplossing om uit de wooncrisis te komen, is woningen bouwen.
Alleen zie ik de heer Grinwis altijd naar de overheid kijken voor oplossingen. «Hoe gaat u dat met provincies en gemeenten rooien?» Nou, er liggen al woondeals. Ik zou zeggen: we moeten minder regels hebben om te kunnen bouwen. We moeten daarop doorpakken. U noemde het ook: er was gisteren nog een motie over extra belasten. Maar we zouden juist minder moeten belasten. We hebben als overheid regels ingevoerd ten aanzien van de huurprijsberekening. Wat zien we? Geld dat we nodig hebben om te bouwen, gaat nu gewoon naar het buitenland!
Is de heer Grinwis het met mij en met de VVD eens dat we moeten oppassen om niet nog meer overheid in te zetten, wat ook heel veel extra geld gaat kosten? Kijk bijvoorbeeld naar de doorbouwgarantie waar de heer Grinwis het vaak over heeft. Dat is weer zo'n garantie van de overheid. Is het niet beter om nu te zeggen: oké, dit werkt niet, we moeten wat meer ruimte geven aan bouwers en investeerders om die aantallen te kunnen gaan halen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
De heer De Groot komt hier met tegenstellingen die er volgens mij niet zijn. Volgens mij kunnen overheid en marktpartijen elkaar hierin versterken. Ook particulier initiatief moet de ruimte krijgen. Een van de belemmeringen is dat particuliere initiatieven vaak tegen hogere rentes moeten financieren dan bijvoorbeeld woningcorporaties. Dat zet al die particuliere initiatieven op achterstand. Dat soort belemmeringen kunnen wij slechten, samen met financiële partijen zoals banken.
Nog eentje: dat wij de winstbelasting willen afschaffen voor woningcorporaties heeft er gewoon mee te maken dat wij nu jaar op jaar geld uit die sector trekken dat anders naar woningbouw zou kunnen. Dat begon met een paar euro in 2008 en loopt op naar 1,5 à 1,6 miljard euro over een paar jaar. We moeten goed beseffen dat als wij huizen bouwen... Ik kan mij nog herinneren – niet dat ik toen al actief was – dat in de jaren zeventig, tachtig tot 8% van de uitgaven van de overheid naar woningbouw ging. Dat werd op enig moment ook te gek. Heel veel is in premie A-woningen gestopt. Dat was een beetje alsof er staatsloten werden uitgedeeld, want wie zo'n premie A-woning kreeg, had mazzel; die kon dan cashen zodra die de woning verkocht.
We moeten wel heel slim en prudent met overheidsgeld omgaan, maar in het verleden was het volstrekt gebruikelijk om een aardig deel van de overheidsbegroting in te zetten op volkshuisvesting. Waarom? Omdat we huizen niet voor een paar jaar bouwen, niet voor één generatie, maar voor zeg 200 jaar. Dan moet je heel goed nadenken, want als je zo'n wijk wilt stichten, kun je niet in alles voor een dubbeltje op de eerste rij zitten. Dan moeten we als overheid ook bereid zijn én te sturen, én er geld in te stoppen. Tegelijkertijd moeten we ruimte geven aan particulier initiatief. Ik zie dus niet zozeer de tegenstelling die de VVD ziet, die nu al bij voorbaat allerlei normen die we hebben, wil inleveren. Ik zou vertrouwen op de kracht van innovatie. Als je een duidelijke norm stelt en die norm enigszins stabiel op de lange termijn scherper maakt, dan daag je de markt uit om met innovatieve woonvormen te komen. Zo is modulaire woningbouw ontstaan. Ik weet dat de heer De Groot daar ook perspectief in ziet. Dan hoef je niet per se al op voorhand te gaan inleveren op normen.
Dat is hoe ik ertegen aankijk. Het is uiteindelijk een gezamenlijk verhaal. Het is geen of-ofverhaal en ook geen kwestie van bij voorbaat al het hoofd in de schoot leggen, in de zin van: dan leveren we maar in op norm x of norm y.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Nog een korte vervolgvraag. Ik kan het er hartgrondig mee eens zijn dat het hand in hand moet gaan, zo zou ik bijna zeggen; dat is ook toepasselijk op vandaag. We hebben investeerders nodig die mee investeren in innovatie, in de middenhuurwoningen die we nodig hebben. Er zijn investeringen nodig die ervoor zorgen dat de kostprijs van woningen naar beneden gaat. Het lijkt nu alsof die investeerders gelijk op lopen met de ambitie en de wensen die wij hier als Kamer, als kabinet, formuleren met elkaar: 100.000 woningen. Maar wat ik in de praktijk zie, is dat die investeerders juist afhaken. Dat is de reden waarom die aantallen woningen zo laag zijn. Dat er zo weinig vergunningen zijn en dat er zo weinig woningen worden opgeleverd, komt met name doordat er partijen zijn die op dit moment liever in een snelweg in Frankrijk investeren dan in een woning in Nederland. Dat is toch te zot voor woorden? Waarom zegt de heer Grinwis hier niet gewoon klip-en-klaar: we moeten zorgen dat we die partijen wat meer comfort bieden, zodat we die klus samen kunnen klaren? Dat hoor ik de heer Grinwis niet zeggen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Micro is er zeker met de ChristenUnie over te praten als het gaat om de Wet betaalbare huur en het bieden van iets meer ruimte om investeren in nieuwbouwwoningen aantrekkelijker te maken. Maar in brede zin gaat het hier ook over de beschikbaarheid van bouwgrond en over voldoende kundige ambtenaren. Die moeten niet als eerste een briefje sturen in de trant van: we nemen uw aanvraag in behandeling en hierbij alvast een aankondiging van uitstel. Nee, die eerste brief moet luiden: we hebben uw aanvraag in behandeling genomen en hier is uw vergunning. Et cetera, et cetera, het gaat over heel veel aspecten. Ik vind niet dat we zaken tegen elkaar moeten uitspelen, en dat is een beetje het risico van de vraag van de heer De Groot. Daarom ook mijn interruptie op mevrouw Beckerman: het is heel sympathiek om de huur te bevriezen, maar pas op met wat daarvan het langetermijneffect zal zijn. Ik weet dat het populaire standpunt is: gewoon bevriezen, klaar. Maar we moeten echt heel prudent zijn in wat we doen en de middelen die we hebben, heel voorzichtig inzetten. We moeten niet met één hand wijzen: «Weet je waarom ze weglopen naar Frankrijk? Dat is omdat ze hier te weinig ruimte hebben.» Dat verhaal is te kort door de bocht.

De **voorzitter**:
Meneer De Groot, afrondend.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ja, toch nog een korte reactie. Ik ben het daar deels mee eens, maar ik benadruk hier wel het feit dat die lage aantallen er nu al zijn. De aantallen zijn nu al laag. Dat gevolg ís er al! Dat we op de lange termijn ervoor moeten zorgen dat die 100.000 woningen per jaar gehaald worden, daarin kunnen wij elkaar vinden. Maar daartoe moet echt veel gebeuren. Geen microdingen, er moet veel meer gebeuren! Daar ging mijn vraag over.

De **voorzitter**:
De heer Grinwis, na uw reactie gaat u verder met uw betoog.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ja, voorzitter. Volgens mij zijn wij het daarover eens, meneer De Groot. Ik denk dat zo'n tijdelijke doorbouwgarantie wel degelijk van nut kan zijn, bijvoorbeeld in zo'n actuele casus als vraaguitval, waardoor bouwprojecten die vergund zijn, niet van de grond komen. Daar ben ik van overtuigd en gelukkig de meerderheid van de Kamer ook.
Voorzitter. Ik ga door. De Startbouwimpuls is ook zo'n instrument. We weten dat de Woningbouwimpuls al jarenlang een forse onderuitputting kent. Hoe gaan we nu voorkomen dat nieuwe instrumenten of instrumenten die we met goede bedoelingen hebben gecreëerd, uiteindelijk liggen te verroesten in de kast op het ministerie omdat er onderuitputting dreigt? Ik zie de Minister geruststellend nee schudden. Dat ga ik dan zo van hem horen.
Dan maak ik even een uitstapje naar de servicekosten. Met mevrouw Beckerman heb ik gestreden tegen misbruik daarvan. Wanneer komt het herziene Besluit servicekosten naar de Kamer? De Wet goed verhuurderschap is inmiddels in werking getreden. De gemeenten moeten handhaven. Duidelijkheid is dus nodig bij gemeenten. Kan de Minister al wat contouren schetsen? De gemeenten vragen voor de handhaving ook om een register.
Dan het grondbeleid. Voor de zomer stuurde de Minister een brief naar aanleiding van de motie van collega Boulakjar en mijzelf. Ik heb volgens mij nu al in een mail voorgesteld, via mijn beleidsmedewerker, om daarover een schriftelijk overleg te voeren. Ik denk dat dat nodig is. Ik heb toch alvast een enkele vraag. De grondbrief omvat drie sporen, die uitgewerkt gaan worden. Spoor 1 is helder: maak goed gebruik van de instrumenten die er zijn. Ik onderstreep de Wet voorkeursrecht

gemeenten. Dat vraagt wel expertise, en dat is iets wat veel gemeenten, zeker de kleine, nog ontberen. Kan het Rijk hen niet tegemoetkomen met voorkeursrechtexperts in een pool, bijvoorbeeld bij de provincie? Verder moet de gemeente nog meer dan voorheen aan actieve grondpolitiek doen, maar hoe geeft de Minister dat een boost? Gemeenten moeten dat weer durven na de financiële crisis en zo. Welke rol gaat het Rijksvastgoedbedrijf hierbij spelen als openbare grondbeheerder bij uitstek? Hoe kunnen zij misschien gemeenten hierbij helpen?
Bij spoor 2 en 3 wordt het spannend. Er ontstaan nieuwe instrumenten om de waardevermeerdering van grond ten goede te laten komen aan het publiek. Hoe verhoudt dat nieuwe grondbeleid zich tot de instrumenten die de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet al biedt? Daar zit ook al een nieuwe regeling omtrent kostenverhaal in, die lijkt op de batenbelasting. Daar kan vanaf 1 januari aanstaande ervaring mee worden opgedaan als de Omgevingswet in werking treedt. Verder geldt dat de waardestijging van de grond meestal niet als baat bij de huidige grondbezitter terechtkomt. Deze heeft de grond vaak al gekocht van een voorgaande ontwikkelaar en die weer van een voorgaande. Het duurt wel even voordat je dan bij de eerste grondbezitter bent; dat is vaak de boer. De grondwaarde warmt, zo te zeggen, langzaam op. Hoe kun je daarin dan beter aan kostenverhaal doen? Bij de oproep tot extra heffingen moet wel verzekerd worden dat dit niet omgekeerd zal worden en een prijsopdrijvend effect teweegbrengt. Hoe gaat de Minister daarmee om?
Dan nog een laatste onderwerp: de coöperatieve woonvormen, waarvoor slechts 10 miljoen beschikbaar is, terwijl juist die voor ouderen meerwaarde hebben en een rol in de doorstroming kunnen spelen. Knarrenhofjes zijn niet aan te slepen; de vraag daarnaar is enorm groot. Ik geloof dat er 41.000 huishoudens staan ingeschreven als kandidaatbewoner, maar knarrenhofjes komen nauwelijks van de grond, omdat veel gemeentes huiverig zijn of omdat er andere belemmeringen zijn.
De Minister doet de motie-Geurts/Grinwis af met een regeling om sociale huurwoningen van corporaties te verkopen, maar dat is toch echt een beetje mager. Het rapport dat de Kamer voor de zomer ontving, is namelijk duidelijk: óf er komt een financieel en beleidsmatig kader waarbinnen er realistische mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties om een wooncomplex te realiseren, óf er worden geen verwachtingen meer gewekt dat er mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties. Wat is de keuze van de Minister? Onze keuze is helder: wij zijn voor het maximaal mogelijk maken van het realiseren van wooncoöperaties.
Volgens mij ben ik nu wel een beetje door mijn tijd heen, voorzitter.

De **voorzitter**:
Een beetje wel. Dank u wel, meneer Grinwis.
De Minister heeft aangegeven dat 20 minuten schorsen hem verstandig lijkt, zeker nu de trits vragen van de heer Grinwis er nog bij komt.

De vergadering wordt van 16.35 uur tot 16.55 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Het woord is aan de Minister.

Minister **De Jonge**:
Voorzitter. Er worden buiten de microfoon allerlei referenties gemaakt aan Ajax-Feyenoord. Ik denk dat het wel goed is om even te memoreren dat dit de meest historische overwinning ooit is geweest in de ArenA en dat de klassieker inmiddels door Feyenoord wordt gebruikt om even aan het doelsaldo te werken, is voor een Feyenoorder natuurlijk ... What a time to be alive, zou ik bijna willen zeggen.
Dan gaan we door naar de woningbouw, de volkshuisvesting. Ik heb eigenlijk twee grote belangrijke onderwerpen gehoord in de inbreng van

de Kamer. Het eerste onderwerp gaat echt over bouwen: wat kunnen we nou maximaal doen om zo veel mogelijk te bouwen? Het tweede onderwerp gaat over betaalbaarheid en onder andere over de vraag: houden we de huren betaalbaar? Die twee onderwerpen wil ik allebei heel goed behandelen. Daarnaast heb ik een blok met een aantal overige vragen die zich niet zo makkelijk in deze twee blokken laten indelen. Maar voor ik de vragen ga beantwoorden, heb ik een aantal inleidende opmerkingen.
Bij de start van deze kabinetsperiode hebben we ten aanzien van de volkshuisvesting de regie weer hernomen. Dat was de opdracht die voortkwam uit het regeerakkoord. Daarmee is een enorme tournure in gang gezet van de manier waarop we vanuit Den Haag met de volkshuisvesting bezig zijn. Sowieso gaat het weer over volkshuisvesting. Tot voor kort ging het over de woningmarkt als het over dit onderwerp ging, maar sinds kort hebben we het weer over volkshuisvesting. Dat gebeurt vanuit het besef en het idee dat wonen een grondrecht is. Artikel 22 van onze Grondwet hebben we niet voor niets. Wonen is een grondrecht. Het voorzien in voldoende huisvesting is daarmee een plicht voor de overheid. Die zorgplicht rust bij de overheid. Die zorgplicht hebben we heel matig ingevuld in de afgelopen jaren, namelijk door nota bene het hele departement van volkshuisvesting af te schaffen en vanuit Den Haag eigenlijk nauwelijks meer regie te voeren op de volkshuisvesting. Dat is een historische fout. Die historische fout is hersteld bij de start van deze kabinetsperiode. Maar daarmee heb je natuurlijk niet van de ene op de andere dag alles hersteld wat in de afgelopen jaren is scheefgegroeid. Ik denk dat dit ook een belangrijke context is voor het debat dat we hier vandaag voeren. Ik ga zo in op wat we allemaal hebben gedaan om die regie daadwerkelijk weer te hernemen.
Het tweede is dat volkshuisvesting natuurlijk ook heel erg te maken heeft met demografie en met de demografische groei die je doormaakt. Ik denk dat dit het debat is waar de heer Baudet aan refereert. De demografische groei die je doormaakt is, in ieder geval in Nederland in de afgelopen jaren, vrijwel volledig het gevolg van migratie. Dat is de achtergrond van de groei die we doormaken. Ik heb ook al in eerdere debatten hier over volkshuisvesting en in meerdere interviews gezegd wat ik daarvan vind, namelijk: én we hebben veel te weinig regie gevoerd op de volkshuisvesting – dat is de reden om die regie te hernemen – én we hebben veel te weinig grip gehad op migratie. Daarmee zeg ik niet dat nul migratie een mogelijkheid zou zijn of wenselijk zou zijn. Dat denk ik namelijk niet. Ik denk dat er altijd migratie nodig zal zijn, omdat je, als er sprake zou zijn van nul migratie, in een situatie van bevolkingskrimp terechtkomt. Bevolkingskrimp leidt uiteindelijk tot economische krimp en bijvoorbeeld tot het niet meer houdbaar zijn van de verzorgingsstaat. Als we de effecten van bevolkingskrimp zouden willen zien, zou je bijvoorbeeld naar Japan kunnen kijken. Japan heeft grote moeite om de verzorgingsstaat daar overeind te houden en de zorg organiseerbaar te houden. Ik ben daar, nog vanuit mijn vorige portefeuille, op bezoek geweest om te kijken wat zij doen om de volksgezondheid of eigenlijk de organiseerbaarheid van de zorg overeind te houden. Je ziet daar hoe sterk bevolkingskrimp de organiseerbaarheid van de zorg kan beïnvloeden.
Mijn overtuiging is dus dat je een verantwoorde demografische groei zult moeten doormaken. Dat doe je toch door migratie. Daarnaast hebben we natuurlijk gewoon terechte internationale verplichtingen om ervoor te zorgen dat mensen die voor eigen leven moeten vrezen, hier ook altijd een plekje kunnen vinden als ze terecht aanspraak maken op de vluchtelingenstatus. Maar als je kijkt naar de aantallen waarmee Nederland is gegroeid in de afgelopen jaren, dan zie je dat Nederland veel harder gegroeid is dan we eigenlijk aankunnen. Ik zeg dat natuurlijk niet voor het eerst. Ik heb dat al veel vaker gezegd.

De noodzaak om toe te gaan naar meer grip op migratie, zodat de demografische groei die je doormaakt ook behapbaar blijft, staat dus wat mij betreft als een paal boven water. Evenzeer als er een enorme noodzaak is tot het hernemen van de regie op de volkshuisvesting door overal afspraken te maken over hoeveel woningen je wilt bouwen, voor wie je wilt bouwen en waar je wilt bouwen, zullen we dus ook grip op migratie moeten hebben. Niet alles is natuurlijk even stuurbaar, maar je zult ervoor moeten zorgen dat de demografische groei die je doormaakt behapbaar is en niet onnodig de spankracht van de samenleving onder druk zet. Afgelopen jaar zijn we gegroeid met ruim 200.000 mensen. Daar valt niet tegenop te bouwen. Dat kunnen we ons gewoon niet blijvend veroorloven. We zullen toe moeten naar meer grip op migratie.
Dan de vragen. Die gaan allereerst over de woningbouw. Misschien eerst nog even iets over die situatie. Er is door verschillende fracties een aantal kenschetsen gegeven van hoe het met de woningbouw gaat, hoe je daar op dit moment tegenaan moet kijken en wat we te verwachten hebben voor de komende periode. De opdracht is dus, mede door migratie, als volgt. Overigens is migratie zeker niet de enige achtergrond van de opdracht, want huishoudverdunning is wel degelijk een andere verklaring. Dat betekent dat we steeds kleinere huishoudens hebben. Die huishoudverdunning heeft weer twee achtergronden. Eén is vergrijzing. Als een van beide partners komt te overlijden en de ander blijft in het huis wonen waarin ze woonden – dat gebeurt natuurlijk vaak – is er sprake van huishoudverdunning. Een andere trend is individualisering. Er zijn steeds minder mensen die een relatie aangaan op een manier waarbij ze gaan samenwonen. Dat maakt dat zowel huishoudverdunning als migratie leidt tot een grote opdracht.
We hebben berekend dat dé enorme opdracht die we met elkaar hebben in de periode tot en met 2030 981.000 woningen is. Die opgave hebben we herberekend, omdat we de migratiecijfers natuurlijk wilden meenemen. Die opgave zullen we ook blijvend herberekenen. Ook dat is een van de dingen die we sinds deze kabinetsperiode weer zijn gaan doen, namelijk planmatiger werken in de volkshuisvesting. Hoeveel woningen hebben we eigenlijk nodig? Dat zijn er 981.000. Daarvan zijn er in het afgelopen jaar 90.000 gerealiseerd. We hadden gedacht dat dit er 80.000 zouden zijn, maar het zijn er 90.000 geworden. In het afgelopen jaar zijn er dus niet alleen meer woningen gerealiseerd dan in de tien jaar daarvoor per jaar, maar ook meer dan we hadden gedacht. Dit jaar lijken we daarbij qua realisatiecijfers in de buurt uit te komen. Het twaalfmaandsgemiddelde van de periode vanaf augustus vorig jaar tot afgelopen augustus komt uit op zo'n 88.000 woningen. Dat zit dus onder die 90.000, maar het zit er wel dicht tegenaan. Dat maakt dat er het afgelopen jaar en dit jaar eigenlijk best heel behoorlijk is gebouwd, maar het is niet genoeg.
De economische situatie is natuurlijk wel verslechterd. Dus de opdracht is eigenlijk groter geworden en de economische situatie is verslechterd. Waarom? Dat komt met name door de rente. Er is natuurlijk altijd allerlei tegenwind, maar met name de rente heeft daar het hardste ingehakt. Die is namelijk in hele korte tijd vrij scherp gestegen. Op zich is die rente helemaal niet zo hoog. Een rente tussen de 4% en 5% is helemaal niet absurd hoog; we hebben die veel hoger gehad. De rente is alleen in heel korte tijd gestegen en dat maakt dat kopers niet meer kunnen kopen. Dat is eigenlijk de korte versie van het verhaal.

De **voorzitter**:
Heel even, Minister. U heeft een interruptie, maar ik dacht dat we eerst even naar de inleidende stukjes zouden gaan luisteren. Of wilt u daar nu al op interrumperen, meneer Baudet?

De heer **Baudet** (FVD):

Ik laat het aan de Minister om te bepalen of hij nu mijn verduidelijkende vraag wil beantwoorden of straks.

Minister **De Jonge**:
Ik ben juist als was in uw handen.

De **voorzitter**:
O, wat heerlijk. Dit is heerlijk.

Minister **De Jonge**:
Dat zei ik niet tegen de heer Baudet, maar tegen de voorzitter.

De heer **Baudet** (FVD):
Ja, dat is volstrekt duidelijk.

De **voorzitter**:
Het wordt hier steeds gezelliger. Ik stel voor dat u dan de inleidende stukken eerst doet, Minister. Meneer Baudet, u heeft natuurlijk zelf ook een aantal vragen gesteld, dus ik kan me voorstellen dat daar sowieso nog op teruggekomen wordt. Laten we dat even afwachten.

Minister **De Jonge**:
Allereerst, die opdracht is dus groter geworden. Bij de start van het kabinet hebben we 900.000 woningen tot en met 2030 gezegd, maar met het migratiesaldo van het afgelopen jaar hebben we dat naar boven moeten bijstellen en gezegd: nee, vanaf 2022 gerekend zijn het 981.000 woningen tot en met 2030. De eerste 90.000 woningen daarvan hebben we dus gebouwd in het afgelopen jaar. Dat betekent dat er nog een kleine 900.000 te gaan zijn tot en met 2030. Dit jaar denken we in de buurt van die 90.000 woningen van het afgelopen jaar uit te kunnen komen, althans als we kijken naar het twaalfmaandsgemiddelde van de afgelopen twaalf maanden. Maar het tempo zal omhoog moeten, daar waar juist het gesternte waaronder we dat tempo zullen moeten realiseren, is verslechterd. Het economisch gesternte is verslechterd. Dat is grillig.
Ik wil daarbij een paar dingen noemen. De heer Grinwis noemde namelijk het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de eerste helft van dit jaar. Dat is inderdaad veel te laag. Het aantal afgegeven vergunningen is veel te laag. Daar staat wel tegenover dat we door die rentestijging natuurlijk een prijsdaling hebben gezien. Nou kon dat ook echt wel, want die prijs was juist door de lage rente veel te hard gestegen. Dus dat die prijs iets gecorrigeerd is, is dus eigenlijk juist heel goed. Maar die prijs moet wel stoppen met dalen. Die daling moet snel gaan, en ook weer stoppen en stabiliseren. En eigenlijk moet de prijs het liefst ook weer een heel klein beetje stijgen, en dat is ook precies wat die aan het doen is. Dat helpt voor het terugkeren van het consumentenvertrouwen. Dat is toch wel een lichtpuntje dat ik ook niet onbenoemd wil laten.
Het tweede dat ik niet onbenoemd wil laten, is dat ook de gestegen rente gestabiliseerd is. De verwachting is dat die voorlopig ook wel op dit niveau blijft. Ook dat helpt het consumentenvertrouwen. Daarnaast zijn de inkomens natuurlijk behoorlijk fors gestegen. Gelukkig maar, want de inflatie was ook hoog. Maar ook dat helpt om de gap te kunnen overbruggen. Op zichzelf genomen zijn dat dus positieve signalen.
Het punt is dat de woningmarkt op dit moment, en eigenlijk altijd wel, gewoon heel erg conjunctuurgevoelig is. Daarom moeten we eigenlijk door die conjunctuur heen zekerheid willen bieden. Ik denk dat het daar in uw vraagstelling met name over ging. Hoe kunnen we nou door die conjunctuur heen zekerheid bieden? Ik denk namelijk dat het onmiskenbaar is dat we tegen een dip aankijken volgend jaar, maar we kunnen er wel alles aan doen om die dip zo klein mogelijk te houden, bijvoorbeeld door te gaan bouwen wat al vergund is en die projecten te helpen – daar

is de Startbouwimpuls voor bedoeld – of door snel te gaan vergunnen wat op korte termijn gebouwd zou kunnen worden. Daarvoor zijn die versnellingstafels bedoeld, die we door het hele land hebben ingericht. We kunnen helpen door langjarige zekerheid te bieden over locaties. Dat zijn bijvoorbeeld die zeventien grootschalige woningbouwlocaties. Dat is bijvoorbeeld ruimte maken voor een straatje erbij. Binnenkort kom ik richting de Kamer met een brief over hoe we dat willen gaan doen. Dat doen we bijvoorbeeld door nog meer grootschalige locaties aan te wijzen voor de toekomst, zodat er zekerheid ontstaat over locaties waar gebouwd kan worden.
Procedures zijn een grote bron van ergernis, en een enorme bron van onzekerheid voor onder andere beleggers en bouwers. Want wanneer kun je dan eigenlijk bouwen? We doen er alles aan om die procedures te versnellen, niet alleen door de ambtelijke capaciteit aan de kant van gemeenten en provincies te versterken, maar ook door de wet zo te wijzigen dat procedures in ieder geval kunnen worden verkort.
Toewerken naar een meer structurele financiering van de woningbouw zou ik voor de langere termijn natuurlijk heel erg graag willen, maar ik heb het voor deze termijn moeten doen met datgene wat in het coalitieakkoord besloten lag. Ik denk dat we dat op een hele zinvolle en effectieve manier aan het inzetten zijn, en aan het inzetten zijn geweest, met de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls, en met extra middelen voor flexwoningen. Daarnaast denk ik dat we het investeringsklimaat als zodanig ook voor de langere termijn tegen het licht moeten houden. Ik kom daar zo op terug in mijn antwoorden op de vragen van de heer Peter de Groot. Naast de grilligheid in de rentes, helpt grilligheid in een investeringsklimaat namelijk heel erg niet om investeerders ook daadwerkelijk geïnteresseerd te blijven houden.
Kortom, we moeten alles doen wat mogelijk is om ervoor te zorgen dat we met zo veel mogelijk regie en tempo zo veel mogelijk betaalbare woningen bouwen. Daarvoor is een flink aantal maatregelen nodig, die zich niet allemaal vertalen in een woningbouwproductie die je morgen al terugziet. Woningbouw is iets van lange adem. Dit ter inleiding, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dan heeft u nu een interruptie. Voor de goede orde, heeft u verschillende blokjes? U heeft in totaal twee blokken?

Minister **De Jonge**:
Ik heb twee blokken: bouw en betaalbaarheid. Het laatste betreft met name alle vragen over de betaalbaarheid van de huren. Daarnaast heb ik nog een blok met overige vragen. Of eigenlijk zou ik «varia» willen zeggen, want «overige» klinkt oneerbieding. «Varia» zou ik het willen noemen.

De **voorzitter**:
Voordat u daarmee verdergaat, is nu het woord aan de heer Baudet. Ik kijk even of ik zijn aandacht heb.

De heer **Baudet** (FVD):
Die heeft u. De Minister zei dat je niet kunt opbouwen tegen het aantal immigranten van het afgelopen jaar. Daarmee lijkt hij impliciet te zeggen dat het te veel was. De term «meer grip op immigratie» hoor ik ook een beetje als eufemisme van «minder immigratie». Mijn eerste vraag is: begrijp ik dat goed? Bedoelt hij met de woorden «meer grip» minder immigratie? Hoeveel immigratie zouden we in de ogen van de Minister dan wel aankunnen?
Meer fundamenteel, hij noemde het voorbeeld van Japan. Hij zei: een krimpende bevolking kun je eigenlijk niet goed hebben als samenleving, dus je moet altijd blijven groeien. Als dat inderdaad zo is, is mijn vraag:

met wat voor aantallen en wat betekent dat dan voor over tien, vijftien of twintig jaar? Is het in de ogen van de Minister zo dat de bevolking in Nederland dus in principe altijd moet blijven groeien en ook kan blijven groeien? Of is er toch op een gegeven moment een punt, van 25 miljoen of 30 miljoen – weet ik veel – waarop je zegt dat je niet verder moet groeien of dat je misschien moet proberen om het constant te houden, waar ik me nog iets bij voor kan stellen. Overigens ben ik het zelf niet echt eens met het idee dat je als bevolking moet blijven groeien, hoor, maar ik wil gewoon binnen de redenering van de Minister even weten hoe hij dat nou eigenlijk precies voor zich ziet.

Minister **De Jonge**:
Laat ik allereerst zeggen dat ik dit een mooi en belangrijk thema vind. Ik vind eigenlijk dat dit thema, dus het thema demografie en demografische groei, hier in Den Haag veel en veel te weinig aan de orde is. Dat is ook altijd mijn pleidooi geweest. Demografie is eigenlijk de basis van de manier waarop ons land zich ontwikkelt. In potentie is het ook een buitengewoon disruptief thema, namelijk als die groei veel te snel gaat of als we ons onvoldoende bewust zijn van wat bijvoorbeeld een veranderde samenstelling van de bevolking zou kunnen betekenen. Ik vind dus dat demografie eigenlijk in het hart van beleid zou moeten zitten, en daarmee ook eigenlijk in het hart van het politieke debat. We hebben het er veel te weinig over.
Dat is een van de redenen dat we de staatscommissie over demografie hebben ingesteld. Daaraan hebben we precies dit type vragen voorgelegd. Wat is nou eigenlijk een verantwoorde demografische groei, die je aan zou kunnen als land? Hoe ver kunnen we eigenlijk groeien en wat verwachten we ten aanzien van die groei? Daar waar groei tot het begin van dit millennium in hoofdzaak werd veroorzaakt door natuurlijke aanwas, zien we dat in de afgelopen jaren juist migratie de belangrijkste veroorzaker is geweest van demografische groei.
Nogmaals, ik geloof dus niet dat je zou kunnen of moeten zeggen «grenzen dicht» of «nul migratie». Ik geloof dat dat gewoon niet kan. Dat kan niet voor de arbeidsmarkt, maar dat kan vooral niet omdat dat een bevolkingskrimp als resultaat zou hebben en bevolkingskrimp bijna onhanteerbaar is. Ik zou dus zeggen: ga voor verantwoorde groei. Dat is mijn basisstelling. Als je nu naar de bevolkingsopbouw kijkt, zie je dat er een groei met 100.000 per jaar is, ook als je de Oekraïners af haalt van het migratiesaldo van het afgelopen jaar. Er kwamen namelijk 227.000 migranten bij. Als je daar het aantal Oekraïners vanaf haalt, heb je nog steeds een migratiesaldo van ruim 100.000. Daarvan heb ik veel vaker betoogd dat dat veel meer is dan we aankunnen. Dat zouden we echt niet moeten willen.
Vervolgens gaat het erom dat we grip krijgen op alle migratiestromen die tot dat saldo leiden. Dat gaat dus over asielmigratie, met alle beperkingen om daar daadwerkelijk grip op te krijgen van dien. Maar dat moet wel. Dat gaat ook over arbeidsmigratie. Ik denk dat we nog heel veel mogelijkheden om daar grip op te krijgen niet benut hebben. Het gaat ook over studiemigratie. We hebben wel de eerste stappen gezet om te komen tot meer grip daarop. De optelsom van die migratiestromen, dus de binnenkomende en de vertrekkende, is het migratiesaldo waarmee we van doen hebben. Mijn stelling is dat een migratiesaldo van boven de 100.000 veel te hoog is en dat dat dus heel veel lager zal moeten in de optelsom van de migratiestromen. Wat dan exact het aantal is dat nog net hanteerbaar is gegeven het aantal huizen dat je kunt bouwen en de zorg die je zult moeten organiseren, zal de uitkomst zijn van de vraag die we hebben neergelegd bij de staatscommissie over demografie.
Dan zullen we het aantal dat uit het advies van de staatscommissie over demografie komt, hanteerbaar moeten zien te maken, bijvoorbeeld in het kader van de Nota Ruimte. Daarbij gaat het er heel erg over hoe wij onze

samenleving zien in 2050. Hoeveel mensen kunnen er eigenlijk wonen in Nederland zonder dat je alle open ruimte opsoupeert, met nog steeds voldoende ruimte voor natuur of economie? Eigenlijk alle transities waar we middenin zitten vragen namelijk om meer ruimte, of dat nou die van de landbouw is, die richting circulaire economie of die voor onze biodiversiteit. Demografische groei vraagt natuurlijk ook meer ruimte, dus het is nogal bepalend met hoeveel mensen we hier wonen met elkaar. Ik denk dat het heel gezond zou zijn om daar toch een richtgetal voor af te spreken. Hoe groot willen we eigenlijk groeien? Als je weet hoe groot je kan en wil zijn, dan weet je ook wat het jaarlijkse migratiesaldo is dat je aankan.
Dat dat ook weer relatief is, weten we van Koningin Juliana, die in een van haar troonredes heeft gezegd: Nederland is vol. Dat was toen we 13 miljoen inwoners hadden, geloof ik. Dat is dus ook weer de relativiteit ervan. Dat was inderdaad het moment waarop we verwachtten dat de naoorlogse babyboom tot een enorme bevolkingsexplosie zou gaan leiden, waarbij allerlei emigratiebeleid is geformuleerd. Dat was het moment waarop mensen naar Canada zijn vertrokken et cetera.
Ik verwacht niet dat we op korte termijn met dat type beleid gaan komen, maar ik geloof wel dat we moeten komen met demografisch beleid en met een streefgetal voor hoezeer Nederland zou kunnen groeien. Ik geloof juist dat dat heel verantwoord beleid is. Dat we daar in alle rust een politiek debat over kunnen hebben, geloof ik ook. Ik geloof dat het heel noodzakelijk is om juist dat te doen, met alle beperkingen in de stuurbaarheid der dingen van dien. Dat is natuurlijk ook zo.

De **voorzitter**:
Meneer Baudet? U keek alsof u hier nog op wilde reageren.

De heer **Baudet** (FVD):
Ja, maar ik liet mevrouw Beckerman ook even kauwen op deze taalbloem. Volgens de Minister is er dus een punt waarop de bevolking niet verder in aantal kan groeien, maar dat punt is in zijn ogen nog niet bereikt. Ik begrijp dus dat de Minister vindt dat er nu een gecontroleerde groei nodig is. Maar wanneer is er dan geen gecontroleerde groei meer nodig? Wanneer wonen er dan wel voldoende mensen in Nederland? Of moet de staatscommissie dat bepalen en wil hij daar zelf geen uitspraken over doen?

Minister **De Jonge**:
Ik denk inderdaad dat dat het heel verstandig is. We hebben die vragen namelijk allemaal gesteld. Dan zal je naar aan aantal dingen moeten kijken. Wat kun je aan groei aan in de ruimtelijke sfeer, bijvoorbeeld ten aanzien van de volkshuisvesting, maar ook ten aanzien van de ruimtelijke ordening? Wat kun je aan ten aanzien van de zorg? Sommige mensen denken dat het juist voor de organiseerbaarheid van de zorg heel verstandig zou zijn om meer migratie te willen of toe te staan. Het punt is natuurlijk dat deze mensen die erbij komen uiteindelijk ook ouder zullen worden en daarmee dus ook weer zorg nodig zullen hebben. Als het migratiesaldo hier bijdraagt aan bevolkingsgroei, versterkt dat dus juist ook het demografische effect dat problemen kan veroorzaken voor de organiseerbaarheid van de zorg. Al dat type scenario's worden naast elkaar gezet en uitgewerkt door de staatscommissie over demografie. Ik denk dat we op basis daarvan zullen moeten komen tot een daadwerkelijk richtgetal ten aanzien van de gewenste groei die je door wil maken in Nederland. Ik denk dat het ook verstandig is om het in die stappen te doen, omdat het ook echt allemaal op elkaar inwerkt. Ik denk dat het dus verstandig is om het in die stappen te doen. We hebben die staatscommissie bewust ingesteld, juist met deze reden.

De heer **Baudet** (FVD):
Ik heb ook met de staatscommissie gesproken, dus ik weet dat die bestaat en hoe die te werk gaat en zo. Ik vind het alleen ook een beetje vreemd dat de Minister wel degelijk vooruitloopt op de uitkomst van de staatscommissie omdat hij zegt dat we op dit moment groei nodig hebben. Overigens is het een politieke afweging, wat de staatscommissie ook vindt. Je kunt dat niet alleen maar outsourcen. Maar misschien komt de staatscommissie wel tot de conclusie dat er 15 miljoen mensen in Nederland moeten wonen en zegt die: Nederland is een land gemaakt voor 15 miljoen mensen; meer is gewoon te veel en we moeten 2,5 miljoen mensen motiveren om ergens anders naartoe te gaan. Dat kan een uitkomst zijn van de staatscommissie. Dus als de Minister zegt dat hij zijn oordeel wil opschorten en dat hij daar nu niets over gaat zeggen, dan kan hij ook niet zeggen: we moeten groeien; er moeten meer mensen naar Nederland komen. Dan zou hij daadwerkelijk moeten zeggen: ik weet niets over de demografische situatie.

De **voorzitter**:
U neemt nu allebei het woord en dat wil ik hier liever niet. Maar uw vraag aan de Minister is of hij dat met u eens is? Het is namelijk de bedoeling dat we vragen stellen aan elkaar. Dan komen we verder in dit debat.

De heer **Baudet** (FVD):
En uw vraag is?

De **voorzitter**:
Wat uw vraag is aan de Minister.

De heer **Baudet** (FVD):
Bent u dat met me eens, Minister?

Minister **De Jonge**:
Dat ben ik niet met u eens. Ik vind ook dat uw weergave van mijn stellingname ten aanzien van het punt van demografische groei niet juist is. Ik zeg niet: we moeten groeien. Ik zeg nou juist dat Nederland nu al het op één na dichtstbevolkte land van Europa en het snelst groeiende land van Europa is – daar waar veel andere landen juist krimpen, groeit Nederland razendsnel – en dat Nederland veel harder groeit dan we kunnen hebben. Dat is mijn stelling. We moeten die groei dus controleerbaar maken. Er is groei nodig, zeg ik, maar die moet gecontroleerd zijn. Dat betekent dat we grip zullen moeten hebben op migratie, want migratie is de belangrijke veroorzaker van die groei. Dus dat is ...

De heer **Baudet** (FVD):
Maar hoe weet u nou dat er groei nodig is?

De **voorzitter**:
Neeneenee, we gaan elkaar niet onderbreken. Volgens mij bent u al heen en weer aan het wisselen.

Minister **De Jonge**:
Maar het is mijn lievelingsonderwerp, voorzitter.

De heer **Baudet** (FVD):
En ook het mijne.

De **voorzitter**:
Dat klopt. We doen alles hier in de tijd.

De heer **Baudet** (FVD):

We zijn allebei als was in uw handen.

De **voorzitter**:
Dat is echt fantastisch. Dan weet u ook dat ik om 19.00 uur afsluit. We hebben nog heel veel vragen te gaan, want de beantwoording van de vragen is nog niet eens begonnen. Laten we daar dan toe overgaan.

Minister **De Jonge**:
Laten we dat doen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Toch kort verdergaand hierop.

De **voorzitter**:
Het is uw debat.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ik heb nog weinig van uw tijd ingenomen, toch, voorzitter? Het feit dat we een miljoen woningen tekortkomen, dat we vorig jaar 403.000 mensen erbij kregen, een nettosaldo van 228.000 in de plus, en dat we per jaar 50.000 of 60.000 woningen bijbouwen, is toch een signaal dat er op dit moment helemaal geen groei meer mogelijk is?

Minister **De Jonge**:
Ik denk dat u iets van mijn inleiding hebt gemist, want ik heb zojuist betoogd dat de omvang van de opdracht inderdaad heel fors is: 981.000 woningen tot en met 2030; bij aanvang van de kabinetsperiode was de opdracht 900.000 woningen. In 2022 zijn daarvan de eerste 90.000 woningen gebouwd, en dus niet 50.000 of 60.000. Dat is het hoogste aantal in de afgelopen tien jaar, maar toch te weinig als je kijkt naar het migratiesaldo van het afgelopen jaar. Daarom is mijn stelling dat we harder groeien dan we hebben kunnen. Dat is niet alleen omdat we een gebrek aan regie hebben gehad op de volkshuisvesting en dus met veel te weinig tempo en regie veel te weinig betaalbare woningen hebben gebouwd in de afgelopen periode, maar ook omdat we veel te weinig grip hebben gehad op migratie.
Migratie is in toenemende mate dé achterliggende drijver van de bevolkingsgroei. In de afgelopen tien jaar is migratie echt verantwoordelijk geweest voor de bevolkingsgroei. We hebben jaren gehad waarin er een relatief laag migratiesaldo was, bijvoorbeeld de coronajaren, dus 2020–2021. We hebben ook jaren gehad met een veel te hoog migratiesaldo. Maar over de afgelopen periode kun je echt wel zeggen dat de trend 100.000 plus is. Vorig jaar was het 227.000, maar zelfs als je daar alle Oekraïners af haalt, kom je uit op een migratiesaldo van ruim 100.000. We kunnen niet met dat aantal groeien. Mijn stelling is dus dat we meer grip zullen moeten krijgen op migratie en dat we zullen moeten zorgen voor een verantwoorde, beheerste demografische groei.
Voor de vragen wat dat dan moet zijn en aan welke scenario's je dan moet denken, hebben we die staatscommissie ingericht. Ik ben het zeer eens met de heer Baudet dat het uiteindelijk een politiek debat en een politieke keuze is. Dat is het mooie aan hoe men dat in Canada doet. Dat is natuurlijk een migratieland bij uitstek, maar daar is het migratiedebat een heel gerationaliseerd politiek debat, ieder jaar opnieuw. Daarbij wordt gekeken hoe groot die bevolkingsgroei moet zijn, wat de economie nodig heeft en wat ze kunnen hebben met elkaar. Een groot verschil is natuurlijk wel de geografische ligging van Canada. Die helpt geweldig om beleid te kunnen voeren. Dat is een groot verschil, maar ik zou er zeer voor pleiten de redelijkheid waarmee daar dat migratiedebat wordt gevoerd, ook in Nederland toe te passen.

De **voorzitter**:
Een reactie van de heer Van Haga.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dat is een heel lang antwoord, maar niet alles is politiek. Sommige dingen zijn gewoon technisch onmogelijk. Er komen 200.000 mensen per jaar binnen. Misschien zijn er in dat eerste jaar dan 90.000 woningen gebouwd, maar de woningbouw is geïmplodeerd. Het Vastgoedjournaal verwacht dat er in 2024 niet meer dan 50.000 woningen gebouwd zullen worden. Dat klopt ook wel, want dat is die stapeling van maatregelen. Technisch gezien is het dus niet houdbaar. Er komen 200.000 mensen per jaar bij en er worden 50.000 woningen gebouwd. Dan houdt het gewoon op en moet je eigenlijk kiezen voor krimpen in plaats van beperkte of gecontroleerde groei. Waarom kiest de Minister niet gewoon voor krimp tot alles weer in balans is?

Minister **De Jonge**:
Bevolkingskrimp – zo heb ik zojuist toegelicht aan meneer Baudet – leidt uiteindelijk ook tot economische krimp en daarmee tot het niet meer kunnen opbrengen van de verzorgingsstaat die we met elkaar hebben opgebouwd. Met een enorme vergrijzing voor de boeg lijkt me dat de meest onverstandige keuze die je op dit moment zou kunnen maken. Daarom denk ik ook dat het zo goed is om het debat over migratie of demografie op een feitelijke, inhoudelijke, grondige en degelijke manier te voeren. Aan de rechterkant van het politieke spectrum hoor je natuurlijk heel vaak «nul migratie», maar wat dat betekent, wordt er nooit bij verteld, namelijk dat dat leidt tot bevolkingskrimp, economische krimp en het af moeten bouwen van de verzorgingsstaat. Dat wordt er nooit bij verteld, net als dat er aan de linkerkant van het politieke spectrum veel te vaak wordt gedacht dat het ook zonder beperkende maatregelen op migratie goed kan blijven gaan. Dat is natuurlijk ook niet zo, want de eerste mensen die daarvan de dupe zullen zijn, zijn nou juist de mensen in de oude stadswijken. De eerste mensen die daarvan de dupe zullen zijn, zijn nou juist de mensen voor wie links opkomt. Kortom, we zullen dat migratiedebat op een redelijke, zinvolle, grondige en degelijke manier moeten voeren, juist vanuit het politieke midden.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Kort afsluitend. Dat is natuurlijk echt totale onzin. Immigratie kost op dit moment 24 miljard per jaar omdat we een bepaald soort migranten binnenkrijgen. Migranten uit Noord-Amerika leveren netto iets op voor de samenleving en migranten uit Afrika kosten geld. Uiteindelijk krijgen wij dus voornamelijk gelukszoekers en die kosten 24 miljard per jaar. Dat kan worden afgezet tegen een beetje krimp van de natuurlijke bevolking en de stelling dat dat automatisch zou leiden tot een slechtere economie. Dat is volgens mij meer een politiek statement om te rechtvaardigen dat we nu eenmaal die grenzen wagenwijd open hebben gezet. Belang van Nederland vindt dat in ieder geval niet. Wij denken dat een beetje krimp helemaal niet zo erg is. Als je al die mensen uit Afrika die de eerste generatie niks doen er niet bij krijgt, dan is dat helemaal niet zo erg. Je bespaart 24 miljard. Daar kun je ontzettend veel mooie dingen mee doen, ook voor onze ouderen.

De **voorzitter**:
Dat was niet helemaal een vraag.

Minister **De Jonge**:
Voorzitter. Ik heb nog één antwoord. Zullen we daarna proberen om af te ronden?

Als de heer Van Haga dat inhoudelijk bedoelde en niet sloganesk, op weg naar de campagne, dan reageer ik daar toch graag even op. Stel dat je nu zou stoppen met arbeidsmigratie, dan zou dat betekenen dat een groot deel van de landbouw zijn oogst niet meer van het land kan halen en dat de distributiecentra stilstaan. Dat betekent echt heel erg veel en het zou alleen al economisch een enorme implicatie hebben, en dat is maar één deel. Arbeidsmigratie zul je nodig hebben, alleen heel veel minder dan we nu hebben.
De heer Van Haga noemt Afrika, maar het migratiesaldo wordt voor een belangrijk deel bepaald door met name Oost-Europese arbeidsmigratie. Dat is het gros van de aantallen waar we mee te maken hebben. Asiel is een heel veel kleiner onderdeel van het migratiesaldo dan arbeidsmigratie. Waar je het dus echt over moet hebben, is migratie vanuit een demografisch perspectief, vanuit de groei. Welke groei kunnen we aan? Op welke manier zouden we die groei stuurbaar kunnen maken? Het werken met een richtgetal vind ik iets heel zinvols, als je vervolgens ook in staat bent om er maatregelen bij te bedenken die daadwerkelijk kunnen helpen.
Ik geloof dat dat kan, ik geloof dat dat moet en ik geloof ook dat «laten we maar kijken hoe het afloopt» geen goede manier is om beleid te maken. Ik geloof inderdaad in meer grip op migratie, naast heel veel meer regie op de volkshuisvesting. Laten we het nu maar weer hebben over regie op de volkshuisvesting. Het migratiedebat en het demografiedebat vervolgen we op een ander moment en misschien zelfs met een andere bewindspersoon. Dat zou zomaar kunnen, omdat het eigenlijk niet per se alleen maar mijn portefeuille is.
Dan ga ik naar de vragen die zijn gesteld. Halen corporaties hun opgave? Nou, je ziet in ieder geval dat corporaties een aantal dingen enorm aan het versnellen zijn. Het klaargezette investeringsvolume, ook in nieuwbouw, is enorm gegroeid, toewerkend naar de verdubbeling die nodig is en die mogelijk is gemaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing. Corporaties hebben ook een enorm positieve versnelling in gang gezet bij het uitfaseren van E-, F- en G-labels. Dat willen we ook heel graag. Dat hebben we met ze afgesproken en dat zijn ze aan het doen. Wat de corporaties natuurlijk ook ervaren, is die enorme tegenwind die je overal ziet. Daar hebben corporaties ook last van. Vlak voor de zomer hebben de corporaties hun verantwoordingsinformatie bij ons ingediend. Dat zal komende maand of in ieder geval dit najaar nog tot een rapportage leiden. Ik zorg dat die informatie, de verantwoording over het afgelopen jaar, in ieder geval bij behandeling van de Staat van de Volkshuisvesting in uw bezit is. In december zal men dan weer de nieuwe informatie aandragen over de investeringskeuzes voor het komende jaar. Die verwacht ik in het voorjaar met uw Kamer te kunnen delen.
Dan het beter benutten van de bestaande voorraad, want daar gebeurt te weinig op en daar kan heel veel meer. We doen ook meer, door creatief alle kansen te benutten die er op dat punt zijn. Het eerste wat ik wil noemen, is het optoppen. Ik heb daar vanmorgen een goed overleg over gehad met de gemeenten, met corporaties en met bouwende partijen. Ik heb met hen afgesproken dat we toe gaan werken naar een meer programmatische aanpak van het optoppen. Een van de grootste problemen is een gebrek aan locaties, maar bij het optoppen geldt dat we die locaties al hébben. Die zijn al in het bezit van corporaties.
Alle drielaagsflatjes in de oude stadswijken – in Rotterdam, in Utrecht, in Amsterdam, in Den Haag – bieden de mogelijkheid om op te toppen. Zet er een of twee verdiepingen bovenop en dan heb je niet alleen meer betaalbare woningen, maar daarnaast ook de mogelijkheid om de verduurzaming direct beet te pakken. Je slaat twee vliegen in één klap. Je hebt daarnaast de mogelijkheid om iets te doen aan de leefbaarheid in de wijk, en slaat dus eigenlijk drie vliegen in één klap. Bovendien heb je de mogelijkheid om meer met de geïndustrialiseerde bouw te doen en is het

een manier om de komende periode de bouwdip te lijf te gaan. Kortom, je slaat eigenlijk vijf vliegen in één klap.
Ik ben dus heel erg voor optoppen, maar zie alleen wel dat het veel te langzaam van de grond komt. Tot anderhalf jaar geleden kon je nog zeggen dat er heel veel te ontdekken viel in de technische vormgeving ervan, maar ik geloof eerlijk gezegd dat de technische mogelijkheden er nu echt wel zijn. Nu is het zaak dat we zorgen dat de opdrachten snel worden gegeven en dat we komen tot een continue bouwstroom, ook van optopprojecten. Daar ga ik dus mee aan de slag en ik wil nog voor de kerst een programmatische aanpak optoppen met de Kamer delen.

De **voorzitter**:
U heeft een interruptie van de heer Van Haga.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dat is natuurlijk muziek in mijn oren. Technisch kan het ook allemaal. Het is een verkeerde veronderstelling dat alles in handen van corporaties is. Corporaties zullen daar misschien prima wat aan kunnen doen, maar zijn in het algemeen vrij log en langzaam. Maar het gaat altijd mis bij de bestemmingsplannen. In de meeste bestemmingsplannen staat een bouwhoogte en als die bouwhoogte niet wordt aangepast, dan zit er een ambtenaar op het gemeentehuis die zegt: «Leuk plan, maar we keuren het af want het staat niet in het bestemmingsplan. Het mag niet. De goothoogte zo, de nokhoogte zo: het gaat niet». Als er dus iets zou moeten veranderen, dan is dat een motivatie voor al die gemeentes om in die paar wijken waar we het willen toestaan – je wilt het natuurlijk niet op een monument laten doen, maar in bepaalde wijken van na de oorlog – te zeggen: «Weet je wat? Wij gaan de goothoogte van 8 naar 16 verhogen, en zoek het verder maar uit, markt». Dan gaat de markt zijn werk doen en dan heb je het heel snel voor elkaar.

Minister **De Jonge**:
Uw geloof erin dat de markt, als vanzelf, zijn werk gaat doen, is iets groter dan mijn geloof daarin, moet ik zeggen. En uw somberheid over gemeentes is ook weer iets groter dan de mijne. Ik denk eerlijk gezegd dat het anders werkt. Volgens mij moeten we ze niet zo tegenover elkaar zetten, maar moeten we juist zeggen: ik wil dat een gemeente, een corporatie, een bouwende partij per wijk een plan maakt om het optoppen te gaan versnellen. Dat is ook de afspraak die we vanmorgen hebben gemaakt.
Ik wil tot een programmatische aanpak komen en op heel korte termijn de eerste quick wins boeken. Daar waar je het bestemmingsplan moet wijzigen, zul je dat moeten doen en dat kost natuurlijk tijd. Maar het is niet overal nodig om het bestemmingsplan te wijzigen. Je kan soms ook met een afwijkingsvergunning werken, alleen is het dan zaak om te voorkomen dat er allerlei bezwaar en beroep gaan gelden, en dat vereist weer dat je de wijk meekrijgt. We zullen heel veel lessen te leren hebben, maar ik ben er echt voor dat we veel meer gaan optoppen. Ik denk namelijk dat dat veel vliegen in één klap slaat.
Ik denk ook dat het kan. We hebben onderzoeksbureau Stec gevraagd om alle mogelijkheden in kaart te brengen en die hebben gezegd: je kunt tot en met 2030 ruim 100.000 woningen toevoegen via optoppen. Dat zou natuurlijk fantastisch zijn. Al zou slechts de helft lukken, dan nog zou dat een fantastische bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het woningtekort.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
We delen die ambitie, maar het komt op mij weer zo sovjetachtig over. «We gaan dat wijkgericht aanpakken en we gaan hele blokken tegelijkertijd doen». Dan wordt het een soort vijfjarenplan dat ongelofelijk lang

gaat duren, terwijl als gewoon het bestemmingsplan wordt aangepast en de particuliere markt ook kan meedoen, dan heb je een paralleltraject. Dan heb je én de corporaties die dat kunnen doen – op hun eigen trage manier weliswaar, maar goed – én daarbij ook de markt, en dat is een veel snellere manier. Dan hoeft het ook niet per blok, maar kan het gewoon per woning. Als daar geld mee te verdienen valt, dan wordt het onmiddellijk gedaan; veel sneller dan de corporaties het kunnen.

De **voorzitter**:
Dat is niet helemaal een vraag, maar goed. De Minister.

Minister **De Jonge**:
Ik houd ook niet van dat desavoueren van corporaties, zeg, hou eens op. De corporaties zijn werkelijk fantastisch bezig, zeker op dit punt, en ze hebben een heel ingewikkelde taak. Vaak hebben ze het grootste bezit in dit type wijken. De wijken die middenin de wederopbouw zijn neergezet, zijn eigenlijk de wijken die de grootste kansen bieden voor dit type optopprojecten. Grosso modo is het daar gewoon corporatiebezit, met inderdaad enkele blokken die particulier eigendom zijn. Dan heb je vaak te maken met heel erg gespikkeld eigendom, wat het veel moeilijker maakt om tot dit soort afspraken te komen. Met een corporatie kun je veel sneller tot dit soort afspraken komen. Kortom, laten we elkaar een beetje in ieders waarde laten, en laten we elkaar aanspreken op ieders verantwoordelijkheid en op de kansen die iedereen heeft om echt te versnellen middels optoppen. Ik geloof erin.
Waar ik ook in geloof, is in het versnellen van transformatie. Als je kijkt naar wat we door transformatie voor elkaar hebben gekregen, zeg ik in de richting van de heer Boulakjar, dan zie je dat we in de afgelopen vijf jaar gemiddeld zo'n 10.000, 11.000 woningen hebben toegevoegd. Je zou zelfs kunnen zeggen dat we over de afgelopen tien jaar zo'n 100.000 woningen hebben toegevoegd door transformatie. Dat moeten we op z'n minst volhouden en eigenlijk zou ik het juist groter willen. In het programma woningbouw staat de ambitie om te groeien van 10.000 naar 15.000 per jaar. Kan dat? Ik denk dat dat kan. Maar het gaat niet vanzelf, want transformatie heeft op dit moment bijvoorbeeld dezelfde rente-issues als iedereen. Transformaties hebben heel vaak ook heel veel gedoe met bezwaar en beroep.
Wat doen wij om transformaties te stimuleren? We hebben een transformatieloket waar partijen met vragen over transformatie terechtkunnen. We hebben verschillende financiële instrumenten ingezet die kunnen helpen bij transformaties: de WBI, de Impulsaanpak winkelgebieden, de Regeling aandachtsgroepen, de Regeling tijdelijke huisvesting, maar ook bijvoorbeeld de Startbouwimpuls. Die kunnen allemaal benut worden voor daadwerkelijke transformaties, als er echt woningen worden toegevoegd. Dat is dan wel het thema.
Daarnaast hebben we vanuit het RVB natuurlijk zelf vastgoed dat we ter beschikking stellen, en dat is veel meer dan we vaak denken. Ik ga, denk ik, eens in een brief aan de Kamer zetten wat wij op dat punt hebben gedaan in de afgelopen jaren en wat we ook in de komende jaren gaan doen op het gebied van het transformeren van vastgoed. Kortom, we blijven dat stimuleren. Ik geloof er echt in dat nog veel meer mogelijk is, hoewel het aantal te transformeren panden natuurlijk wel afneemt. Dan heb ik het niet zozeer over leegstaande winkels en leegstaande kantoren, want daar is echt nog wel wat te vinden, maar grosso modo zijn er ook al heel veel panden beetgepakt in de afgelopen jaren.

De **voorzitter**:
Minister, kunt u ook aangeven wanneer die brief ongeveer richting deze commissie gaat?

Minister **De Jonge**:
Ja, hoor. Ik denk in het vierde kwartaal. Is dat ruim voldoende?

De **voorzitter**:
Dat is het al bijna.

Minister **De Jonge**:
Het vierde kwartaal begint al bijna, bedoelt u?

De **voorzitter**:
Ja.

Minister **De Jonge**:
Ja, maar het duurt ook nog een tijdje voordat het is afgelopen, toch?

De **voorzitter**:
Oké, voor het eind van het jaar, dat is fijn.

Minister **De Jonge**:
Ja.

De heer **Boulakjar** (D66):
Ik wil nog een poging wagen om te kijken of het eventueel zou kunnen voor de behandeling van de woonbegroting. Dat wordt natuurlijk wel spannend, maar ik kijk even de Minister aan.

Minister **De Jonge**:
Dat moet ik even thuis bekijken. Ik ga dat checken met het Rijksvastgoedbedrijf. Ik snap uw aanmoediging. Ik beloof het vierde kwartaal en misschien komt die brief zelfs vroeg in dat vierde kwartaal. Dan zou die er nog weleens net voor de begroting kunnen zijn.
Dan de leegstand. Dat debat hebben we natuurlijk vaker gehad. Eerst eventjes over de aantallen leegstand. Daarvoor hebben we de leegstandsmonitor van het CBS. Daarin zag je in 2020 63.000 woningen landelijk langdurig leegstaan en in 2021 60.000 woningen. Maar, zegt het CBS daar zelf bij: we zien wel dat in een deel van die woningen best nog wel regelmatig het licht brandt, dus daar wordt nog gewoon energie verbruikt. Of het dus klopt dat die woningen langdurig leegstaan, is maar zeer de vraag. Het CBS is zelf niet helemaal zeker of hier niet ook een overschatting in zit. Dat is één.
Twee. We hebben het gesprek of het debat gehad over de vraag of het geen verstandig idee zou zijn om een leegstandsbelasting in te voeren. Ik heb betoogd dat ik dat niet verstandig vind, want het is de langzaamste weg naar resultaat. Er is namelijk nu al een Leegstandwet. Gemeenten kunnen een leegstandsverordening maken onder de Leegstandwet. Amsterdam liep daar altijd echt in voorop, maar Utrecht schaart zich daar nu ook bij en ik denk dat andere steden zullen volgen. Een verordening maken onder de Leegstandwet die er al is, is een veel snellere weg naar resultaat dan een nieuwe wet gaan maken met een nieuwe belasting. Beide opties vergen hetzelfde klusje van gemeenten, want je zult in beide gevallen moeten handhaven. Het is nu al een belemmering voor het invoeren van een leegstandsverordening dat gemeenten zich afvragen of ze de capaciteit wel hebben om daadwerkelijk te handhaven. Dat speelt natuurlijk bij een belasting ook en het wordt er niet makkelijker door voor gemeenten. Kortom, ik deel het pleidooi voor een leegstandsbelasting niet. Ik denk dat er voldoende mogelijkheden zijn onder de Leegstandwet en ik denk dat het probleem van echt langdurige leegstand – dus niet frictieleegstand, maar echt langdurige leegstand – veel kleiner is dan vaak wordt verondersteld.

De **voorzitter**:
Ik zie een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
In 2010 werd de Wet kraken en leegstand ingevoerd. Toen werd gezegd: we maken kraken illegaal en we gaan leegstand harder aanpakken. Dat was in 2010. Nu is het 2023, hebben we 60.000 woningen langdurig leegstaan en zegt de Minister «misschien wel, misschien niet, misschien gaat het licht er af en toe nog aan». Van die hardere aanpak van leegstand is toch gewoon helemaal niets terechtgekomen, als wij in 2023, middenin een wooncrisis, op een moment dat ongeveer 300.000 mensen een woning zoeken, eigenlijk geen idee hebben wat er nou precies leegstaat en wat niet? Dat kan de Minister toch geen succesvolle aanpak noemen?

Minister **De Jonge**:
Nee, ik zou ook niet willen beweren dat het een succesvolle aanpak is. Dat heeft u mij niet horen zeggen. Wat ik beweer, is dat de aantallen leegstand veel geringer zijn dan vaak wordt verondersteld en dat ook het CBS denkt dat zelfs dat getal van 60.000 langdurige leegstand een overschatting is van de feitelijke situatie.
Het tweede dat ik beweer, is dat er een adequaat wettelijk instrumentarium bestáát, namelijk de Leegstandwet, die overigens best weinig wordt gebruikt. Dat is de andere kant. Amsterdam gebruikt hem echt goed en handhaaft ook echt. Utrecht gaat hem echt goed gebruiken en gaat ook echt handhaven. Ik denk dat dat een stap voorwaarts is. Ik denk ook dat een aantal andere steden gaat volgen, maar van alle dingen die heel erg behulpzaam zouden kunnen zijn in het oplossen van de woningnood denk ik dat dit wel moet gebeuren, maar dat het niet het allergrootste punt is. Dat is gewoon het eerlijke verhaal.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Vorige week nog hebben Den Haag en Rotterdam besloten om geen leegstandsverordening in te voeren. De Minister kan dus wel zeggen dat Amsterdam het goed doet en dat Utrecht het misschien goed gaat doen, maar de grote steden zeggen gewoon dat ze het niet gaan doen. Dan zitten we toch in de situatie dat we in een wooncrisis zitten en dat allemaal mensen een woning zoeken maar dat we geschikte woningen gewoon leeg laten staan? Gemeenten zeggen dat ze het instrument niet gaan gebruiken dat de Minister biedt. Dan kunnen wij toch niet zeggen: nou ja, dan wachten we het nog een paar jaar af? Dan moet er toch meer gebeuren dan dat?

Minister **De Jonge**:
We gaan die Leegstandwet evalueren. Dat doen we volgend jaar. Dat is gewoon de reguliere evaluatiebepaling die bij die Leegstandwet hoort. Dat zou inderdaad kunnen leiden tot een aanscherping of een wijziging daarvan. Uw voorstel is echter het introduceren van een leegstandsbelasting, en daarvan zeg ik dat dat de allerlangzaamste weg naar resultaat zou zijn, omdat we nu gewoon een wet hebben. Ik constateer ook dat een flink deel van de gemeenten op dit moment geen gebruik maakt van de mogelijkheden die er wettelijk wel zijn, maar het introduceren van een nieuwe wet is daarvoor niet de oplossing. De reden waarom gemeenten er weinig gebruik van maken, is namelijk dat ze vinden dat het heel veel inspanning en heel veel handhavingscapaciteit kost voor een relatief beperkt aantal leegstaande woningen dat dan toegevoegd zou kunnen worden aan het woningbestand. Die gemeenten zeggen dus dat ze kiezen voor inzet op een ander vlak. Ik vind het overigens in de verhouding tussen Rijk en gemeenten goed hoor, dat gemeenten ook selectief zijn in welke instrumenten ze wel inzetten en welke niet, en dat ze het instrumen-

tarium inzetten waar dat het meest nuttig is. Ik vind dat niet zo gek. Ik vind dat eigenlijk ook wel goed.
Kortom, laten we gemeenten blijven aanmoedigen waar inderdaad sprake is van grote leegstand. Laten we wel precies zijn in hoeveel leegstand er daadwerkelijk is en hoe dit een bijdrage zou kunnen leveren. Laten we de Leegstandwet evalueren in z'n toepassing en in z'n toepassingsbereik. Dat zijn de stappen die ik op dit punt zou willen nemen.

De **voorzitter**:
Er zijn nog twee interrupties. De heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Dan is de vraag wanneer de Minister daar dan mee naar de Kamer komt. De tweede vraag is of hij daarbij de geleerde lessen uit bijvoorbeeld België zou willen meenemen. Ik ben namelijk wel benieuwd welke voor- en nadelen die belasting daar heeft.

Minister **De Jonge**:
Ja hoor, zeker. Dat wil ik wel doen. Volgend jaar komt die evaluatie, en ik wil België daar graag bij betrekken. Ik vind sowieso dat we België overal bij moeten betrekken! Vlaanderen in ieder geval, hè. Daar wil ik nog wel even een onderscheid in maken.

De **voorzitter**:
In welk kwartaal komt dat volgend jaar?

Minister **De Jonge**:
We checken dat even.

De **voorzitter**:
Oké. Meneer Van Haga heeft ook nog een interruptie.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ik vraag me dan af wat de economische reden zou zijn voor mensen om hun woning leeg te laten staan. Want ik zie om mij heen dat mensen meestal op de gemeente aan het wachten zijn voor een bouwvergunning, wat soms wel jaren kan duren. Ik zie ook dat mensen aan het verbouwen zijn en de woning leegstaat in afwachting van het klaarkomen van die verbouwing. Door de hele box 3-ellende is iedereen nu aan het verkopen, dus dan staat een woning leeg tijdens de verkoop. Soms gaan mensen naar het buitenland. Dan laten ze hun woning leegstaan. Misschien hebben ze een tweede woning in een leuk plaatsje buiten de stad. Die staat dan ook leeg. Uiteindelijk zijn dat volgens mij de voornaamste redenen waarom iemand iets leeg laat staan. Ik ken geen enkel voorbeeld van iemand die iets leeg laat staan voor de lol, gewoon om het leeg te laten staan omdat hij verlies wil maken. Is dit dus niet een ongelofelijk jaloerse maatregel, die enorm inbreuk maakt op het eigendomsrecht?

Minister **De Jonge**:
Dat is natuurlijk ook weer niet het geval. Die Leegstandwet is er niet voor niks. In een aantal situaties was sprake van woningen die bijvoorbeeld werden aangekocht om ze op enig moment ook weer te verkopen, waarbij men in de tussentijd geen zin had in een huurder. Toen heeft men gezegd: woningen zijn niet bedoeld voor speculatie en zo veel ruimte hebben we niet in het woningbestand; we zullen leegstand juist terug moeten weten te dringen. Dat is de achtergrond geweest van de Leegstandwet.
Leegstand als probleem is overigens heel gedifferentieerd verdeeld over het land als geheel. Daar heeft u gelijk in. Je ziet het echt veel meer in Amsterdam dan elders. Daarom is het ook niet zo gek dat Amsterdam er het meest op inzet.

Ten tweede zit er achter het «zomaar leeg laten staan voor de lol» vaak inderdaad een verhaal. Het gaat bijvoorbeeld over een verbouwing die in aantocht is. Ook als men die verbouwing pas volgend jaar zou willen starten maar de oude huurder er nu uit gaat, kan men er even geen nieuwe huurder in willen zodat men ook echt de handen vrij heeft voor het starten van de verbouwing. Dat soort hele praktische verhalen zitten er natuurlijk ook achter, ja, zeker. Of men wil nadenken: wat wil ik eigenlijk met mijn bezit? Wil iemand het nog in verhuur houden of het eigenlijk liever op een andere manier inzetten? Er zitten dus ook hele praktische verhalen achter. Daarom denk ik dat het goed is om heel genuanceerd te spreken over leegstand, dus over de aantallen maar ook over de verhalen die erachter zitten.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Denkt de Minister dan ook niet dat dit soort leegstand misschien juist gaat toenemen door het afschaffen van de tijdelijke huurcontracten?

Minister **De Jonge**:
Dat is mogelijk, maar dat gesprek hebben we ook gevoerd bij het afschaffen van de tijdelijke huurcontracten. Daarbij is toen een weging gemaakt door de wetgever tussen de bescherming van de huurder aan de ene kant en het beschermen van voldoende woonruimte aan de andere kant. Die weging heeft uitgepakt zoals die heeft uitgepakt. Dus ja, dat debat is geweest.
De evaluatie komt overigens eind volgend jaar, hoor ik nu.

De **voorzitter**:
Meneer Van Haga heeft nog een toevoeging.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ja. Misschien kan dit punt dan meteen worden meegenomen in die evaluatie. Zou dat kunnen? Ik bedoel het hele leegstandsverhaal en de tijdelijke verhuur.

Minister **De Jonge**:
Ik denk dat die wet dan nog niet zo heel lang van kracht is en dat je er nog heel weinig zinnigs over kunt zeggen. Die wet zal namelijk ergens in de eerste helft van volgend jaar ingaan. Ik denk dus dat je daar dan nog niet zo heel veel effect van kunt zien.
Dan de vakantieparken. Daarover ging een vraag van de VVD, die mij op dat punt natuurlijk vaker bevraagd heeft. Ik heb ook vaker gezegd dat ik het met u eens ben dat in die vakantieparken wellicht niet dé oplossing, maar op z'n minst een deeltje van de oplossing ligt van het grote vraagstuk rondom locaties. En we weten natuurlijk dat we best heel veel parken hebben die getransformeerd zouden kunnen worden. Er was een transformatiepotentieel van zo'n 60 parken. Inmiddels zijn er een aantal recente aanvullingen geweest en komen we op 85 parken. We hebben afgesproken dat we in de bestuurlijke overleggen rondom de woondeals het potentieel verder gaan verfijnen. Dat wil ik aan het einde van dit jaar doen, met alle regio's, om daarin ook vervolgstappen te maken. Dat betekent dat u in het eerste kwartaal van volgend jaar ook weer geïnformeerd zou kunnen worden over de afspraken die we in alle concreetheid hebben gemaakt met de verschillende regio's.
Daarnaast hebben we gezegd dat we op dit onderwerp eigenlijk een aanjager nodig hebben om dit richting de provincies en de gemeenten extra onder de aandacht te brengen en ook aan kennisontwikkeling te doen over alle vragen waarmee rekening gehouden moet worden, over ligging, geluid, stankcirkels, bouwkwaliteit et cetera. Dat stond ook in de brief die we hebben gestuurd naar aanleiding van uw vraag en de vragen van mevrouw Beckerman. Zo hoef je ook niet iedere keer opnieuw het

hele wiel uit te vinden. Die aanjager wordt op dit moment aangezocht en daar hoop ik op korte termijn mee naar buiten te kunnen komen. Ik geloof namelijk echt dat hierop meer kán gebeuren en ook meer móét gebeuren. Over het potentieel ben ik zelf monterder, hoor. Dat was 60 in de eerste inventarisatie en dat is na de eerste aanvulling 85, en dat wordt misschien nog iets hoger. Ik vind dat eigenlijk vrij veel. Stel dat je straks tegen de 100 parken zou kunnen transformeren. Dan heb je volgens mij een behoorlijke slag geslagen, omdat een deel van de parken misschien juist beschikbaar zou moeten blijven voor recreatie. Dat was het punt van mevrouw Beckerman. Ik geloof dat dat ook waar is. Een deel van de parken leent zich dus voor woningbouw, en een deel van de parken zou je misschien juist moeten moderniseren om ze beschikbaar te houden voor recreatie.

De **voorzitter**:
Meneer De Groot heeft een interruptie.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Dat laatste heb ik ook al tegen mevrouw Beckerman gezegd: dat vind ik ook. En het eerste wist ik al. Maar mijn vraag was of u bereid bent om ook de regie voor die vraag, die eigenaren en/of parken hebben, bij hen neer te leggen. Want u refereert voor de uitvoering van de motie weer aan de bestuurlijke overleggen; dat heeft u het afgelopen jaar vaker gedaan. Maar dan krijg je precies datgene wat nu ook de opbrengst is, terwijl er heel veel onvrede zit bij mensen die misschien wel zouden willen transformeren maar helemaal niet aan tafel komen, omdat gemeenten zeggen: nee, nee, deze bestemming is gewoon recreatie; punt.

De **voorzitter**:
Via de voorzitter.

Minister **De Jonge**:
Zeker. Volgens mij is de taak juist ... Daarom wil ik ook die aanjager benoemen, want anders hadden we het gewoon zelf gekund via de bestuurlijke overleggen zoals we die hebben. Daarom wil ik juist die aanjager benoemen. Als er sprake zou kunnen zijn van meer potentieel dat via de inventarisatie bij de provincies en de gemeenten niet in beeld is gekomen, dan vind ik juist dat we moeten kijken hoe we die wél in beeld kunnen brengen. Mijn enige punt is: zelfs als een eigenaar zou denken dat een locatie zeer kansrijk is voor getransformeerde woningbouw, kan het natuurlijk nog steeds zo zijn dat een provincie of een gemeente daar anders over denkt. Dat kan nog steeds, maar volgens mij is uw punt: ja, maar het is nu niet eens in beeld. Het gesprek wordt nu dus eigenlijk gewoon onvoldoende gevoerd. Het is op z'n minst landelijk niet in beeld. Het is dus eigenlijk helemaal geen onderdeel van deze inventarisatie. Dat zou ik echt willen rekenen tot de taak van de aanjager, die ik dus graag op korte termijn zou willen aanstellen.
Dan de doorbouwgarantie. Daar hebben we natuurlijk eerder het debat over gevoerd. Ik heb u toegelicht dat ik eigenlijk best wel snap wat de achtergrond is van het willen hebben van een doorbouwgarantie. Ik heb daar wel bij gezegd dat een garantiefonds waarbij je eigenlijk vanuit de overheid instapt, woningen opkoopt of een garantie geeft voor de afname van woningen, natuurlijk een vrij bijzondere inmenging is in het functioneren van de woningmarkt. Daar kleven niet alleen maar voordelen aan. Ik zie ook echt wel de voordelen, maar er zitten niet alléén maar voordelen aan. Daarom zul je goed moeten uitzoeken wat de voor- en nadelen zijn en zul je dat ook moeten doen in relatie tot alle andere instrumenten die je als overheid hebt vanuit de rol- en taakopvatting, maar ook vanuit de financiële risico's en überhaupt ook vanuit de vraag of dit de meest doelmatige inzet is van belastinggeld.

Dat brengt mij bij een tweede punt, de dekking van de door u ingediende motie. U heeft de motie ingediend en met verve verdedigd. Bij uw ontstentenis heb ik uw motie van commentaar voorzien. Vervolgens heeft u dat 's avonds natuurlijk teruggekeken, want dat was de afspraak: u zou de reactie op de motie 's avonds terugkijken. Ik dacht een buitengewoon overtuigende kwalificatie van de motie te hebben gegeven, maar kennelijk was die niet dusdanig overtuigend dat u heeft gezegd: nou vooruit, dan hou ik de motie aan. De motie is dus in stemming gebracht; ik moet zeggen dat de motie aangepast in stemming is gebracht. Maar de dekking van de motie laat best te wensen over. Ik ga natuurlijk niet allerlei referenties maken naar bierkwalificaties van vorige week, maar de dekking is: «waar nodig dekking te vinden in het begrotingsonderdeel Wonen van de BZK-begroting en hierover de Kamer te informeren». Het punt is natuurlijk dat datgene wat in het begrotingsdeel Wonen staat, juridisch verplicht is of reeds bestuurlijk is belegd. Dat betekent dat er geen gratis mogelijkheden zijn in dat begrotingsonderdeel.
Ik had eigenlijk gedacht: als u nou de motie aanhoudt, kan ik een brief schrijven. Dat ga ik trouwens nog steeds doen, namelijk over de manier waarop dat begrotingsonderdeel daadwerkelijk al tot uitnutting is gekomen ofwel bestuurlijk belegd is. Dan kunnen we het gesprek hebben: wilt u inderdaad dat we een deel van dat geld niet uitgeven zoals we dat eigenlijk van plan waren maar dat we dat reserveren voor een fonds dat nog gemaakt moet worden, waardoor het op korte termijn natuurlijk helemaal niet wordt aangewend voor woningbouw? Daarnaast is de omvang van wat je nodig zou hebben als je echt tot een fonds wilt komen, naar mijn inschatting – dat wordt nu uitgewerkt – veel groter dan wat je eventueel zou kunnen schrapen in dit begrotingsonderdeel. Kortom, over de dekking heb ik echt wel wat te twisten. Dat wil ik eigenlijk graag doen, gewoon echt langs de lijn van de inhoud. Ik ga u voorafgaand aan de begrotingsbehandeling dus een brief schrijven. Laten we dit debat dan hebben bij die begrotingsbehandeling.

De **voorzitter**:
De heer Grinwis wil daar toch graag wat over zeggen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ja. De motie is aangenomen en de Minister heeft de motie dus uit te voeren. Daarvoor moet hij zich niet alleen tot ons verhouden en over fondsen beginnen. Nee, hij heeft een dispuut met de Minister van Financiën over hoe je zo'n garantie vormgeeft en hoe je een garantie wel of niet op de begroting zet. Het hoeft helemaal niet in de vorm van een fonds, zoals de Minister nu stelt. Dat is een keuze. Dat is één.
Twee. Ik heb een aantal dekkingen aangereikt. Ik heb de dekking inderdaad opengelaten voor de Minister om te kiezen, maar in de flexwoningen zit bijvoorbeeld een herplaatsingsreserve van 220 miljoen. Is die 220 miljoen herplaatsingsreserve echt nodig? Over de Startbouwimpuls van de Minister hebben we eindeloos getwist. Daarom is die motie over de tijdelijke doorbouwgarantie ook ingediend en aangenomen. Die is naar het inzicht van de Kamer effectiever dan de Startbouwimpuls van de Minister.
Er zijn dus gewoon een aantal twistpunten geweest en uiteindelijk heeft de Kamer besloten deze motie aan te nemen. De opdracht is dus helder en daarvoor heeft de Minister zich niet alleen te verhouden tot ons, maar ook tot de Minister van Financiën, want ik weet dat het dispuut daar gaat over hoe je met de garanties omgaat. Mijn stelling is nog altijd dat een tijdelijke doorbouwgarantie – ik snap dat je daar iets tegenover moet zetten in de begroting – in de praktijk tot minder uitkering zal leiden dan wat je op voorhand moet reserveren. Ik weet dat er financiële regels zijn, maar de verwachting in de markt is dat zo'n doorbouwgarantie uiteindelijk gewoon leidt tot bouwprojecten die volledig verkocht zullen worden.

Minister **De Jonge**:
Eerst toch even over «de motie is aangenomen en u moet die dus uitvoeren». Zo werkt het niet; zo werkt het ook staatsrechtelijk natuurlijk niet. Een motie is een uitspraak van de Kamer. Het kabinet zal zich verhouden tot die motie, maar een motie die iets vraagt wat niet kan, kán het kabinet niet eens uitvoeren. Zo werkt het dus niet. Wij komen met een reactie op de motie. Dat zal ik voorafgaand aan de begrotingsbehandeling doen. Dan zullen we het debat daarover hebben. Dat is één.
Twee: er zijn inderdaad verschillende vormgevingen mogelijk. U weet dat wij hebben gezegd dat wij een interdepartementaal beleidsonderzoek gaan doen naar überhaupt het financieringsinstrumentarium vanuit de rijksoverheid ten behoeve van het stimuleren van woningbouw. Een onderdeel daarvan is die doorbouwgarantie. Die doorbouwgarantie hebben we op uw verzoek naar voren gehaald. Daarom kunnen we daarover een tussenrapportage verwachten in december. Daarop kan ik niet vooruitlopen, want die is nog niet gereed. Dat is het tweede.
En dan gaat het inderdaad over de verschillende vormgevingen, want daar heeft u gelijk in: je kunt de garantie de vorm geven van een fonds of anderszins. Dat kent ook weer een verschillend budgettair beslag. Dat klopt, maar in ieder budgettair beslag zul je wel moeten voorzien. Je kunt dus niet, omdat je denkt dat het wel meevalt, voorzien in een lager budgettair beslag dan de rekenregels voorschrijven. Je kunt hooguit twisten over de rekenregels, maar ergens zal je daar toch een keer een keuze in moeten maken.
Dat brengt mij bij de dekkingsmogelijkheid voor de reservering van flex. Daar hebben we juist eindeloos over gesteggeld. We hebben daar ook externe expertise voor ingeroepen. Dit is inderdaad het bedrag dat nodig is als je een garantie zou willen afgeven voor het kopen en het bouwen van flexwoningen. Dat gaat over een financiële herplaatsingsgarantie. Dit is gewoon het budgettair beslag dat dat met zich meebrengt.
Tot slot de Startbouwimpuls. Nee, het tegendeel is echt waar. De Startbouwimpuls was echt een zeer, zeer, zeer gewenste maatregel vanuit de markt in den brede. Het animo daarvoor is levensgroot en kent juist een enorme overschrijding van het budget. Daarom heb ik het budget verhoogd naar 300 miljoen. Dat komt neer op zo'n € 12.500 per woning. Daarmee kunnen er net wél projecten rondgerekend worden die anders niet gebouwd zouden kunnen worden. Dit is het meest effectieve instrument om de dip waar we tegenaan zitten te kijken, door te komen of op z'n minst te beperken. Over de waardering van de Startbouwimpuls ben ik het dus echt niet met u eens. Dat doe ik echt in commissie, met de volle breedte van de hele Woningbouwcoalitie.
Over een doorbouwgarantie bestaat veel meer discussie. Nogmaals, ik ben daar helemaal niet tegen. Sterker nog, ik ben daar eigenlijk wel slightly enthousiast over, maar ze kent ook echt nadelen en heel veel verschillende vormgevingsvereisten. Het belangrijkste vind ik eigenlijk dat de dekking die u denkt te kunnen vinden, voor een belangrijk deel bestuurlijk belegd is. Ik wil dus maar zeggen dat het niet gratis is als u die dekking zou aanreiken voor dit fenomeen. Als u er geld voor zou willen reserveren, zou ik het juist niet op de begroting van Wonen doen, omdat dat niet gratis kan.

De **voorzitter**:
Ik zie nog twee leden die u graag wat overwegingen willen meegeven.

De heer **Nijboer** (PvdA):
De heer Grinwis en ik en overigens ook anderen – ook het CDA – drukken al een hele tijd op die doorbouwgarantie en het komt er maar niet van. Eerst was de Minister er eigenlijk gewoon niet voor. Nu is hij er langzamerhand meer voorstander van geworden; hij zei «slightly». Maar de Kamer wil gewoon meer actie en meer snelheid. Daarom dienen we die

moties in en gaan we ook met een amendement op de begroting komen. Ik moedig de Minister aan om voor de begrotingsbehandeling met een brief te komen waarin het kan in plaats van met een brief waarin staat waarom het allemaal moeilijk is en waarom het niet kan, want als de Kamer het met een amendement moet doen, wordt het altijd wat lomper; dan komt er immers gewoon een amendement.

Minister **De Jonge**:
Dat is echt veel te makkelijk. Als ik u iets betoog, moet u er ook van uitgaan dat dat klopt. Als ik u betoog dat een deel van de middelen bestuurlijk verplicht is ofwel bestuurlijk belegd is, mag u ervan uitgaan dat dat klopt. Als u zegt «mogen we dat alsjeblieft even zien?», is dat natuurlijk terecht. Er komt dus gewoon een brief naar u toe. Maar het is niet zo dat ik, als u een motie indient, maar voor de dekking te zorgen heb. Zo is het niet. Ik ga u dus weergeven op welke manier de budgetten op dit moment belegd zijn. Ik vind ook echt dat we niet zomaar hink-stap-sprong tot een doorbouwgarantie moeten besluiten als we niet eens hebben kunnen spreken over de vormgeving daarvan. Als u zou zeggen dat u daar geld voor wil beleggen dat eigenlijk al veel eerder zou kunnen worden aangewend omdat het echt al effect zou kunnen hebben voor het starten van bouwen in 2024, zou ik het heel onverstandig vinden om dat geld vast te zetten voor iets wat pas veel later effect zou kunnen hebben. Dat zou echt heel onverstandig zijn. Als u graag dekking zou willen hebben voor een doorbouwgarantie, in welke vormgeving dan ook, zou ik u dus echt aanbevelen om een echt adequate dekking aan te reiken. Mijn stelling is dat dat op de begroting van BZK in den brede en ook op het begrotingsdeel Wonen niet te vinden is in de omvang die u nodig zult hebben.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Over moties ben ik het volledig met de Minister eens: ook als Ministers demissionair zijn, zijn ze niet alleen maar uitvoeringsorganen van wat de Kamer roept. Maar moties moeten wel serieus genomen worden. Dat is anders met amendementen, want we zijn natuurlijk medewetgever. Bij een begrotingsbehandeling kun je geld gewoon anders beleggen. Ik voorspel de Minister dat deze Kamer of in ieder geval ikzelf – en naar ik hoop ook een meerderheid – hiervoor geld beschikbaar wil stellen, want we willen nu dat het gebeurt. We wilden vorig jaar al dat het zou gebeuren. Met weer een jaar onderzoek gebeurt het in 2024 wéér niet. Ik ben best bereid om te kijken waar de ruimte is op de begroting, of elders op de begroting; elke Minister wil natuurlijk het liefst dat dit elders op de begroting gebeurt. Wij geven daar een richting voor aan. Wij denken dat dat kan; de Minister denkt van niet, maar ik wil wel dat er volgend jaar een doorbouwgarantie komt, in een goed vormgegeven vorm. Dat is voor mij en volgens mij voor een meerderheid van de Kamer een vaststaand politiek uitgangspunt.

De **voorzitter**:
Dit is een heel helder signaal. Voordat ik weer naar de Minister ga, heeft ook de heer De Groot hier een punt over.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Dank. Ik ben blij met de toezegging van de Minister dat hij hier serieus naar kijkt. Als je het op een grotere plaat bekijkt, betekent 900.000 woningen gewoon dat er de komende acht à negen jaar zo'n beetje 300 miljard euro geïnvesteerd zou moeten worden in de woningmarkt. Daarvoor is een heel groot deel gereserveerd door corporaties voor corporatiewoningen, zo'n beetje 75 miljard. Dat betekent dat er door particulieren misschien wel 150 miljard tot 200 miljard in die woningmarkt moet worden geïnvesteerd. Er wordt hier zomaar rücksichtslos even over een doorbouwgarantie gesproken. Dat gaat over 10 miljard, 15 miljard of

20 miljard per jaar die particulieren zouden moeten investeren. Als een deel daarvan uitvalt en als de overheid daar garant voor staat, gaat het over een garantstelling van miljarden. Ik ben dus heel blij met de toezegging van de Minister dat hij goed wil kijken over welke precieze bedragen deze garantstelling gaat, ook op de langere termijn, want de VVD verwacht dat dat echt geen klein bier is en dat het daar niet over gaat.
Dan het tweede punt. Ik noemde net die 300 miljard. Ik heb in mijn bijdrage betoogd dat we investeerders aan boord moeten houden. Zou de Minister tegelijkertijd willen kijken hoe het staat met de tientallen miljarden die we nodig hebben om goedkope koop- en middenhuurwoningen door investeerders te laten bouwen? Want ik heb in maart al aan de Minister gevraagd en betoogd dat rente één ding is maar dat de fondsmanagers die die renteschok moeten opvangen, nu wel klaar zijn en dat de vraag dus is hoe het staat met de tientallen miljarden die we nodig hebben voor investeringen in die middenhuurwoningen. Als de Minister toch kijkt, laat hij daar dan dus gelijk even naar kijken, want anders krijgen we daar straks ook weer een garantiediscussie.

Minister **De Jonge**:
Ik zou die twee onderdelen wel even uit elkaar willen houden. Ik ga die brief voorafgaand aan de begrotingsbehandeling schrijven. Daarin laat ik zien op welke manier we de middelen zoals die beschikbaar zijn op de BZK-begroting voor Wonen, juridisch verplicht én bestuurlijk belegd hebben. Daarmee zal ik dus ook laten zien dat daar niet de ruimte in zit die u veronderstelt. Dat is één. We hebben overigens natuurlijk gewoon de afspraak gemaakt dat ik u richting december laat zien op welke manier we wel of niet met de vormgeving van een doorbouwgarantie aan de slag zouden kunnen: in een fondsconstructie of anderszins. Dat volgt dus. Dat is een onderdeel van het interdepartementaal beleidsonderzoek.
Twee. De vraag van de heer De Groot is volgens mij echt terecht. Op de Nederlandse markt is het investeringsvolume behoorlijk aangetast, ook door de rentestijging. Dat is ook logisch; het is helemaal niet zo gek dat dat zo is. Het totale investeringsvolume in de woningbouw is daardoor geringer geworden. Beleggers zitten op hun handen, maar niet alleen door die rentestijging. Vaak wordt dan de regulering van de middenhuur genoemd. Ik betwist dat dat een heel groot deel zou kunnen betreffen, zeker door de vormgeving die we kiezen, namelijk een heel evenwichtige vormgeving. Bij de behandeling van de regulering van de middenhuur is dit terecht een te challengen punt, namelijk: maak je nieuwbouw nog steeds mogelijk, is het nog steeds aantrekkelijk om te investeren in nieuwbouw? Maar het is veel meer dan dat. Het gaat bijvoorbeeld ook over het fiscale klimaat en over de zekerheid die beleggers hebben op het moment dat ze in Nederland zouden willen investeren. Dus het hele investeringsklimaat is van veel meer afhankelijk.
Ik denk ook dat we veel meer nodig zullen hebben dan alleen de Nederlandse pensioenfondsen. We zullen ook internationale beleggers geïnteresseerd moeten willen blijven houden in de Nederlandse markt. Daar wordt niet altijd met heel veel enthousiasme over gesproken, maar één ding: we gaan die 900.000 woningen niet bouwen als we niet ook buitenlands beleggingskapitaal hebben op de Nederlandse woningmarkt. We zullen dus moeten zorgen – dat zou ook mijn toezegging zijn in de richting van de heer De Groot – voor een goede investeringspropositie in het vastgoed in Nederland. Dat is waar we met beleggende partijen inmiddels een traject voor zijn gestart. Wat maakt de Nederlandse markt aantrekkelijk? Waar zouden we die aantrekkelijker moeten en kunnen maken? Hoe doen we dat eigenlijk? Hoe verhouden overheid en investerende partijen zich tot elkaar? Ik denk eerlijk gezegd dat dit gesprek veel te weinig is gevoerd in de afgelopen periode en dat we elkaar daardoor een beetje verloren zijn. Ik denk dat het heel erg helpt om tot een propositie te

komen. Vanmorgen ben ik met beleggende partijen in overleg geweest over hoe we dat zouden kunnen doen. Ik denk dat het zou moeten kunnen lukken om voor het einde van het jaar zo'n investeringspropositie op te leveren. Die is helpend voor deze periode, maar mogelijkerwijs ook weer voor een volgende kabinetsperiode.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Korte reactie nog. Ik zie daarnaar uit. Echt. Ik heb in mijn bijdrage ook benoemd dat ik denk dat onder andere de huurregeling nu te benauwend is en dat daar ruimte gezocht moet worden om die partijen te blijven binden. Ik ben blij om te horen dat dit gesprek gaande is. Ik kijk er reikhalzend naar uit.

Minister **De Jonge**:
Ten aanzien van die huurregeling: dat gaan we waarschijnlijk echt bespreken ten tijde van het behandelen van de wet. Ik heb een aantal ideeën over hoe je die zorg bij investeerders weg zou kunnen nemen. Vooruitlopend daarop wil ik die boodschap ook wel kenbaar maken, omdat alleen al onzekerheid daarover beleggers op dit moment terughoudend maakt.
Nogmaals, ik denk dat de regulering van de middenhuur slechts een klein deel uitmaakt van die totale investeringspropositie. Ik denk dat het fiscale klimaat veel bepalender is. Neem de overdrachtsbelasting. Dat is niet helemaal nieuw, want dit punt hebben we vaker besproken. De overdrachtsbelasting is wel heel erg hoog op dit moment, ook in internationaal perspectief. Ik denk dat die, ook vanwege de snelle verhogingen in stapjes in de afgelopen tijd, een veel bepalender element is dan de regulering van de middenhuur. Maar het telt allemaal op. Investeerders kunnen gewoon heel goed rekenen; dat is een beetje het punt. In heel Europa zitten beleggers op dit moment op hun handen. Duitsland is echt helemaal in elkaar gekacheld. Als de markt weer een beetje aantrekt, dan moet je willen dat beleggers in plaats van naar elders liever naar Nederland willen komen. Kortom, we moeten die investeringspropositie weten te versterken. Ik zou dat ook graag willen toezeggen in de richting van de heer De Groot.
Dan de modernisering van het grondbeleid, en dan heb ik het blokje bouwen gehad. Over de modernisering van het grondbeleid zijn een aantal terechte vragen gesteld door de heer Grinwis. Hij vroeg wat we aan actief grondbeleid doen. In het eerste spoor maken we met name gebruik van de wettelijke mogelijkheden zoals die er al zijn. We versterken de capaciteit, de kennis en de middelen bij gemeenten. Dat doen we eigenlijk vooral door het bundelen van kennis en capaciteit. De heer Grinwis deed een suggestie: zou het niet een goed idee zijn om experts toe te voegen aan bijvoorbeeld een provinciaal team? Wij doen dat op een manier waarbij we voorkeursrechtexperts, dus mensen die kennis hebben van actief grondbeleid, toevoegen aan het Expertteam Woningbouw. Die zijn door provincies en gemeenten te raadplegen en kunnen heel actief meehelpen in de casussen zoals die voorliggen. Ik denk dat dit voor nu het belangrijkste is over het grondbeleid.
Ik zou nu de brug willen maken naar de betaalbaarheid. Daarover zijn vragen gesteld door met name mevrouw Beckerman, maar ook door de heren Grinwis en Nijboer. Ik begrijp het natuurlijk wel. Een krantenkop die zegt «wellicht een verhoging van 5,8% van de huren», is, zoals u ook zei, best stevig. Maar juist daarom is het goed om de context toe te lichten. Vorig jaar, toen we de afspraken maakten met de woningcorporaties, de Nationale prestatieafspraken, zagen we dat de inflatie gierend hoog was. Toen was de regel dat de maximale huurverhoging was gekoppeld aan de inflatie. Toen dachten we: daar kunnen we niet mee doorgaan. Een inflatie van 10%, waar het toen op uit leek te komen, zou pas echt een historische

huurverhoging hebben kunnen zijn, zowel in de corporatiesector alsook in de vrije sector. Uiteindelijk is de inflatie uitgekomen op 9,7%.
We hebben daarom gezegd: wat is, juist vanuit het oogpunt van bestaanszekerheid, een veel logischer koppeling? Dat is de koppeling tussen de loonontwikkeling zoals die wordt doorgemaakt en de huurverhogingen. Daarom hebben we gezegd: we moeten de huurverhoging eigenlijk gaan koppelen aan de loonontwikkeling. Vorig jaar heeft dat geleid tot een maximaal toegestane huurverhoging van 3,1%, waarbij de gerealiseerde huurverhoging daar nog 1 procentpunt onder was, namelijk 2%, en daarmee, zou je kunnen zeggen, 8 procentpunt lager dan de inflatie. De gerealiseerde huurverhoging in de corporatiesector was 0,1%. Dat is de werkelijkheid geweest afgelopen jaar. Waar die verhoging 10% zou hebben kunnen zijn als we niks hadden gedaan, was die in de corporatiesector 0,1%. Dat kwam met name door de hele lage huurverhoging, ook gemiddeld genomen, maar ook omdat we een hele specifieke huurverlaging hebben toegepast voor 600.000 huurders met de laagste inkomens, namelijk de inkomens tot 120% wml.
Kortom, ik denk dat we de huurverhogingen telkens op zo'n manier vormgeven dat we juist heel erg rekening houden met de betaalbaarheid ervan.
Dit jaar geldt dat de lonen behoorlijk zijn gestegen, gemiddeld genomen met 5,8%. Dat maakt ook dat we hebben gezegd: als die twaalfmaandsstijging net zoveel is als we nu zien, zou het zo kunnen zijn dat we aan het einde van het jaar vaststellen dat de huurverhoging max 5,8% zou kunnen zijn. Een paar dingen daarbij. Eén. Er is natuurlijk niet alleen een indexatie van de huren, maar ook van de huurtoeslag. Die compenseert goeddeels wat er aan huurverhoging zou kunnen worden gevraagd. Ik zeg «zou kúnnen worden gevraagd» omdat we weten dat de huurstijging nooit is wat die max is, zeker niet in de corporatiesector. Twee. De specifieke huurverlaging naar € 575 max voor 600.000 huurders is natuurlijk niet weg. Die telt gewoon door, die tikt gewoon door. De indexatie begint vanaf dat moment. Drie. We hebben afgesproken dat de gemiddelde huurstijging in de corporatiesector de loonontwikkeling is min een half procent. Dat maakt dat er een autonome huurquoteverbetering is voor juist de bewoners van de corporatiesector. Daar voeg ik aan toe dat de stijging van het wettelijk minimumloon veel hoger is geweest dan de stijging van de gemiddelde lonen in Nederland. Kortom, ik denk dat we met het oog op de huurders met juist de laagste inkomens echt verantwoorde keuzes hebben gemaakt.
Wat gaat er nou gebeuren als je toch maar een huurbevriezing zou doen? Dan beperk je de facto het investeringsvolume. Het investeringsvolume van woningcorporaties beperken is niet gratis. Letterlijk niet, omdat het geld kost, maar ook figuurlijk niet, omdat het afgaat van de woningvoorraad of van de verduurzaming, die ook nodig is, juist voor de huurders van nu, maar ook voor de huurders van straks. Kortom, ik denk dat we een hele afgewogen keuze hebben gemaakt in de koppeling aan de loonontwikkeling.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Heel veel woorden. Maar feitelijk komt het er gewoon op neer dat sociale huurders geconfronteerd worden met een huurverhoging van 5,3%, 5,8%, misschien nog iets meer, misschien nog iets minder. Vorige week hebben we van links tot rechts mensen horen praten over bestaanszekerheid, over hoe belangrijk die is. Er zijn allemaal mooie beloftes gedaan. En deze week komt er het nieuws dat de huurverhoging misschien wel 5,8% bedraagt. De Minister kan toch niet zeggen dat dit een goede uitkomst is?

Minister **De Jonge**:
Ik heb gezegd dat ik begrijp dat als je zo'n kop leest, je denkt «tjonge, kan dat eigenlijk wel?» en «dit helpt natuurlijk niet voor de mensen met de

laagste inkomens». Daarom wil ik het ook echt in die bredere context plaatsen. Het eerste is natuurlijk gewoon de reden om het juist te willen koppelen aan de loonontwikkeling. Sterker nog, voor de mensen in de corporatiesector gaat dat om de gemiddelde loonontwikkeling min een half procent. Dit betekent dat er altijd een autonome huurquoteverbetering in zit voor de mensen in de corporatiesector. Dat is één.
Twee. Als je kijkt naar de huurindexatie, moet je er natuurlijk altijd wel bij vertellen dat ook de huurtoeslag wordt geïndexeerd. Laten we een rekenvoorbeeld nemen. Iemand met een huur van een kleine € 600 zou met een huurverhoging van ruim 5% € 30 per maand meer gaan betalen. Maar de huurtoeslag stijgt ook, laten we zeggen met € 20 per maand. Die huurverhoging wordt goeddeels gecompenseerd door de indexatie van de huurtoeslag.
Daarnaast hebben we in het koopkrachtpakket van vorige week als kabinet gezegd: we gaan daarnaast de huurtoeslag actief verhogen voor iedereen met ruim € 30 per maand. De huurtoeslag gaat dus veel meer omhoog in de optelsom van indexatie en van huurtoeslagverhoging dan de huren omhooggaan, zelfs als de huren omhoog zouden gaan met 5%. De verwachting is helemaal niet dat ze omhooggaan met 5%, want het maximum van de toegestane huurverhoging wordt door corporaties nooit gebruikt. Daar komt nog bij dat er 600.000 mensen met de laagste inkomens, dus de 120% wettelijk minimumloon, per 1 juli actief een huurverlaging hebben gekregen naar € 575. Vanaf daar begint dan weer die indexatie. Kortom, huurders zijn echt goed af met alle afspraken zoals we die hebben gemaakt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Het is echt met de ene hand geven en met de andere hand weer terugnemen. Voor een heel groot deel hebben de meeste mensen niet eens iets gekregen. Als dit wel doorgaat, wordt dit een van de hoogste huurstijgingen van de afgelopen 30 jaar. Dat klopt toch? Wil de Minister echt de grootste huurverhoger van een generatie worden?

Minister **De Jonge**:
Toch even. De inflatie was het afgelopen jaar 10%. De effectieve huurstijging voor bewoners van corporatiewoningen was 0,1%. 10% inflatie, 0,1% huurstijging. Dat is uniek! Dat is pas historisch. Dat komt dus door de koppeling aan de lonen en een gerichte huurverlaging voor de mensen met de laagste inkomens. Die gerichte huurverlaging blijft gewoon staan en die koppeling aan de lonen blijft ook staan. Daardoor weten we zeker dat de loonontwikkeling gelijke tred houdt met de stijging van de huren. Dat is heel belangrijk, want daardoor weten we zeker dat mensen het kunnen blijven betalen. Daarbij speelt voor de mensen die huurtoeslag ontvangen, dat er een indexatie van de huurtoeslag is. Daarmee wordt de indexatie van de huren goeddeels gecompenseerd. Daarnaast hebben we besloten tot een huurtoeslagverhoging, die daar nog weer bovenop komt. De mensen in de corporatiesector zitten veel vaker rond het minimumloon. Het minimumloon is natuurlijk veel meer gestegen dan de gemiddelde loonstijging. Kortom, ik denk echt dat als je het totale plaatje bekijkt voor dé huurder, die in z'n totaliteit onder de streep echt goed af is.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ik heb niet het gevoel dat we hier vandaag heel veel verder mee komen. Wij zullen ook amendementen indienen op de begroting. De Minister shopt ook wel in de groepen die hij hiermee bereikt. We hebben vorige week toch ook echt gezien dat er wéér een noodpakket moest komen voor koopkrachtmaatregelen. Kielekiele haal je daarmee binnen dat mensen misschien niet verder in de armoede zakken. Er is juist ook veel aandacht – ook van de partij van mijn buurman aan de linkerzijde, de

VVD – voor de groep die overal van wordt uitgesloten, die niet die huurverlaging heeft gekregen, die geen huurtoeslag krijgt, die voor heel veel andere toeslagen ook niet in aanmerking komt. Die groep krijgt er gewoon weer een huurverhoging bij. Vorige week heb je gezegd dat je de armoede gelijk houdt – dat vind ik al een tragische uitkomst – maar vervolgens kom je gisteren weer met een huurverhoging die wéér groepen gaat raken.

Minister **De Jonge**:
De huurhoging zat natuurlijk ook gewoon in de koopkrachtbeelden van vorige week, dus die komt er niet bij; die zat gewoon al in het koopkrachtbeeld van vorige week. Dat is dus geen goede weergave van de stand van zaken.
Maar wat ik eigenlijk nog problematischer vind, is dat u selectief inzoomt op één getal, namelijk op de huurverhoging, en daarbij niet vertelt dat het wml harder omhooggaat en dat het koppelen van de huurverhogingen aan de gemiddelde loonontwikkeling juist ten gunste is van huurders, zodat ze altijd kunnen betalen. Die huurverhoging was gekoppeld aan de inflatie. Die werd vorig jaar natuurlijk plotseling heel volatiel. Daarom hebben we de verhoging bewust gekoppeld aan het inkomen, aan de loonontwikkeling.
Het derde element is dat de maximale huurprijsstijging door corporaties nooit maximaal wordt doorgevoerd. De gemiddelde huurprijsstijging is dus altijd lager dan de maximale huurprijsstijging. En mevrouw Beckerman benoemt ook niet dat corporaties heel erg interen op hun investeringsformule als ze het niet doen. Dat komt de verduurzaming weer niet ten goede. Als het de verduurzaming niet ten goede komt, betekent dat dat mensen langer geconfronteerd zullen worden met een hogere energierekening. Het komt de nieuwbouw niet ten goede. Dat betekent dat we nog langer met het woningtekort zitten. Kortom, ik vind echt dat we wel het hele plaatje moeten vertellen. Nou heeft mevrouw Beckerman aangekondigd dat ze met een amendement komt. Ik ben daar erg benieuwd naar, en ook naar de dekking. Ik had al eens gezegd dat er helemaal niet zo makkelijk dekking te vinden is op die BZK-begroting. Ik wacht het dus af.
Dan de vennootschapsbelasting. Om nou niet weer in een sfeerverslechterend dispuut te komen zou ik hier misschien wel heel vluchtig aan voorbij moeten gaan, maar ik heb in ieder geval gezien dat het een spreekt-uitmotie is. Een spreekt-uitmotie is een motie die de Kamer tot iets oproept. Dat vond ik op zichzelf genomen een geruststellende gedachte. De dekking die hieruit voortvloeit is namelijk nogal fors. Zoals beloofd heb ik wel een brief klaarliggen waarin ik beschrijf wat het zou moeten kosten en ook wat er zou moeten gebeuren om het gedaan te krijgen, dus gewoon de technische kanten ervan. Die brief is dus onderweg en die bereikt u ruim voor de begrotingsbehandeling.
Dan de verlenging van de wet-Nijboer. Meneer Nijboer wil de Minister op het hart drukken dit tijdig bij de Kamer aan te bieden. Ik ben inderdaad voornemens deze wet te verlengen. Ik heb het concept daartoe af. Ik breng dat binnenkort in internetconsultatie. Daarna zal het zo snel mogelijk naar de Raad van State en de Kamer gaan.
Wanneer komt het herziene Besluit servicekosten naar de Kamer? Het voorstel tot wijziging van het besluit is klaar. Dat gaat op korte termijn in internetconsultatie en daarna zal het zo spoedig mogelijk naar de Kamer gaan. Concreet kom ik met een limitatieve lijst van servicekosten en pas ik een aantal technische dingen aan in het BW, zoals de voorschotbepaling. De voorziene inwerkingtreding is 1 januari 2025.
Dan het blok varia. Ik begin met het thema woondiscriminatie. Wat gaan we nou eigenlijk actief doen? U heeft pas de monitor gezien. Die monitor liet iets gunstigere cijfers zien dan in het jaar daarvoor; dat is dan het goede nieuws. Maar het slechte nieuws is dat woondiscriminatie

natuurlijk gewoon volop aan de orde van de dag is. Met de Wet goed verhuurderschap hebben we denk ik echt een stevige mogelijkheid gecreëerd, ook voor gemeenten, om in te grijpen. Ik denk dat dat een hele stevige wettelijke maatregel is. Daarnaast is er natuurlijk bewustwording nodig via de communicatie. Daarin trekken we ook samen met verhuurders op. We versterken samenwerkingen met lokale overheden en brancheverenigingen en de antidiscriminatievoorzieningen die op gemeentelijk niveau worden georganiseerd. Jaarlijks brengen we natuurlijk de cijfers in kaart.
U heeft ook gevraagd of ik zou willen helpen bij de proef die Rotterdam. Ik weet niet of ze mijn hulp nodig hebben, maar ik ga er in ieder geval heel erg van leren. Ik deel ook heel erg wat de heer Boulakjar erover zegt. Eigenlijk vind ik het heel erg dat je zelfs tot dat soort dingen moet overgaan, zoals je naam tipp-exen omdat je anders misschien op basis van je naam wordt geweigerd. Kennelijk is het nodig. Ik ben heel benieuwd wat het oplevert. Ik ben dus heel benieuwd hoe dat gaat werken in Rotterdam. Ik ga me er heel geïnteresseerd tegenaan bemoeien, ook om te kijken wat we er in andere gemeenten mee zouden kunnen.
De heer Nijboer vroeg naar de groepscontracten: wat ik daarvan vind en hoe misbruik kan worden tegengegaan. In z'n algemeenheid vind ik groepscontracten niet per se onwenselijk, omdat ze ook de kans bieden om contractueel woningdelen op een goede manier mogelijk te maken. Het is wel onwenselijk als deze contractvorm wordt gebruikt om een te hoge huur te vragen en de schijn te wekken dat je daarmee huurprijsregulering zou kunnen omzeilen. Ik zou via de Wet betaalbare huur graag de zichtbaar onwenselijke kant van de groepscontracten ongedaan maken. Dat heeft met name te maken met het in plaats van afdwingbaar, dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel. Nu is het zo dat als je niet piept, je na zes maanden de sjaak bent bij een te hoge huur. Het wordt zo dat het woningwaarderingsstelsel dwingend kan worden opgelegd. Het toezicht daarvoor komt bij de gemeente te liggen. Ik denk dat dat geweldig helpt.
Daarnaast gaan we natuurlijk het WWSO aanpassen, dus het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimtes. Dat doen we ook omdat ik vind dat het huidige woningwaarderingsstelsel veel te weinig rekening houdt met de marktomstandigheden van dit moment. Dat is ook echt beperkend in de mate waarin nieuwbouw van studentenwoningen nog plaatsvindt. Kortom, ik heb er een iets genuanceerder beeld bij. Ik weet in ieder geval dat de dingen die we doen heel erg helpen om de onwenselijke kant van de groepscontracten tegen te gaan.
De VVD vraagt of we niet iets kunnen doen aan het gegeven dat huurders hun woning in oorspronkelijke staat moeten terugbrengen. Ik begrijp de irritatie, of op z'n minst de observatie, namelijk of het niet heel gek is dat je wordt geacht een mooie vloer eruit te trekken, terwijl aan de volgende huurder nog niet eens de vraag is gesteld of die hem misschien zou willen overnemen. Maar het punt is als volgt. Dat huurcontract is een overeenkomst tussen twee partijen die dat in beginsel zelf bepalen, of het nou gaat om corporaties of private huurders. In de regel is het dan zo dat je het moet terugbrengen in de oorspronkelijke staat. Dat gaat dan vaak over muren waarin geboord is of al te grote huisvlijt en creativiteit die niet per se bevorderlijk is voor de verhuurbaarheid van de woning aan de volgende huurders. Een ingreep zoals u die zou voorstaan, is dus niet zo makkelijk vorm te geven. Het betekent namelijk dat je van onderdelen van het huurcontract een soort dwingend recht zou moeten maken. Ik moet dan echt ingrijpen in het privaatrecht. Dat zou ingrijpen zijn via het Burgerlijk Wetboek. Dat vind ik best wel een ruige oplossing voor dit probleem. Ik weet dus niet of ik er echt iets aan kan doen. Dat zou mijn beoordeling zijn van het signaal van de heer De Groot.
Dan de kosten van het energieverbruik van vve's. Als er kachels aan staan in halletjes terwijl je dat eigenlijk niet wilt, moet je dat natuurlijk eerst bij

je verhuurder aanhangig maken. Als dat niet werkt, zou het mogelijk kunnen zijn om naar de Huurcommissie te stappen. Dan heb je zelfs nog wel huurteams die je daarbij zouden willen helpen. Maar er zijn echt wel mogelijkheden om daar iets aan te doen. Ik denk dat dit ook wel de tijd is om daar iets aan te doen, want het is natuurlijk zonde van het geld.
Dan de studentenhuisvesting. Ik denk dat we met het landelijk actieplan echt wel meters aan het maken zijn, op een manier waar de heer Boulakjar weleens enthousiast van zou kunnen worden. Je ziet ook dat het tekort is gedaald. Je ziet dat het aantal nieuw te bouwen studentenwoningen is toegenomen. Steeds meer gemeenten zoeken echt heel goed de samenwerking op met studentenhuisvesters en met universiteiten. Dat zien we eigenlijk steeds beter gaan, maar we zitten nog niet op de uitbreiding van 60.000. Daar hebben we echt nog wel werk te doen. Dat stimuleer ik dus met name. In de dertien studentensteden is dat ook de taak van de trekker op dit punt, Ardin Mourik. Hij maakt echt concrete afspraken met die dertien studentensteden om ervoor te zorgen dat we de programmering voor de toe te voegen studentenwoningen ook echt gaan programmeren op de verwachte groei, namelijk de 60.000. Zijn dat bindende afspraken? Nou, dat zijn in ieder geval afspraken waarvan wij vinden dat zij zich eraan moeten houden. Dat vinden ze zelf eigenlijk ook wel, hoor. In zoverre zijn ze dus inderdaad bindend. Of ze ook afdwingbaar zijn, is een moeilijke vraag, want het zijn natuurlijk wel bestuurlijke afspraken. Wij willen vooral helpend zijn bij het wegnemen van allerlei knelpunten.
Dan Kronenburg. Ook daar zijn gewoon veel meer mogelijkheden. Daar willen we naar meer studentenwoningen toe groeien, en ook naar andere vormen van tijdelijke bewoning. We hebben alleen met geluidregelgeving te maken. Die werkt heel erg belemmerend. Dat weet de gemeente ook. Kronenburg heeft de volle aandacht. Ik wil in de beantwoording van uw Kamervragen ook graag aangeven op welke manier ik aankijk tegen vervolgmogelijkheden, ook voor Kronenburg. Weet in ieder geval dat we volle bak in overleg zijn met de gemeente.
De heer Van Haga vraagt waarom er eigenlijk niet minder internationale studenten zijn. We hebben een misschien wel iets te lijvige bespreking gehad over migratiestromen. Een van die migratiestromen bestaat natuurlijk gewoon uit studenten. Dat is dus ook de reden om te zeggen dat als het aantal internationale studenten het absorptievermogen van onze universiteiten maar ook van de huisvestingssituatie overstijgt, je een aantal dingen zult moeten doen. Daar is op 21 april ook al een brief over gestuurd door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. We verwachten met de volgende inzet een dempend effect op de instroom van internationale studenten. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting gaat een van de afspraken over de instrumenten om de internationale instroom te kunnen sturen. Robbert Dijkgraaf werkt aan bestuurlijke afspraken met hogeronderwijsinstellingen over gerichte werving van internationale studenten, over extra mogelijkheden voor instellingen om de numerus fixus gerichter in te zetten, over behoudende beheersing van de Nederlandse taal en over verdere mogelijkheden van regievoering. Bovendien is het wetsvoorstel Internationalisering in balans, afgekort de wib, momenteel in internetconsultatie, tot en met half september. Nou, dat is het al geweest. Het zal dus zonder twijfel dit najaar worden afgerond.
Dan de coöperatieve woonvormen. Het is gewoon waar dat coöperatieve woonvormen moeilijk aan financiering kunnen komen. We hebben het daar vorig jaar ook over gehad. Dat heeft geleid tot een amendement bij de begrotingsbehandeling van naar ik meen 10 miljoen. Toen kreeg ik de opdracht om met die 10 miljoen de meest zinvolle dingen te doen. Daar zijn we natuurlijk volop mee bezig. Maar dat is geen oplossing voor alles; laten we daar ook eerlijk over zijn. Het is namelijk ook maar 10 miljoen. Dat is enigszins een oplossing, maar zeker geen oplossing voor alles.

Ten tweede zou ik willen dat de markt, in dit geval de financieringsmarkt, ook gewoon instapt. Op dit moment is één bank geloof ik daadwerkelijk geïnteresseerd in coöperatieve woonvormen. De andere banken vinden het risico eigenlijk veel te groot. Ik denk dat we daar werk te doen hebben. We moeten financiële instellingen overtuigen om daar juist wel aan mee te doen. Het is namelijk echt waar: als het je niet lukt om de financiering rond te krijgen, dan is het inderdaad ook heel moeilijk om veel meer nieuwe coöperatieve woonvormen uit de grond te stampen. Of het moet helemaal particulier gefinancierd worden via allemaal een-op-eenhypotheken. Dat is niet onmogelijk, maar natuurlijk wel complexer. Dat snap ik ook. Ik zou willen voorstellen om hierover door te praten nadat ik u mijn aanpak heb gestuurd en nadat u het rondetafelgesprek heeft gehad. Punt.
Dan ...

De **voorzitter**:
... heeft u een interruptie van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
We zitten in dit kader ook nog op het volgende te wachten. Dat is misschien niet letterlijk de wooncoöperatie. Het kan die vorm hebben, maar het kan ook een vorm hebben van een particulier initiatief of Knarrenhof. Er is een motie aangenomen over het verkennen en wegwerken van drempels om die financiering voor elkaar te boksen. Daarom hebben wij de aankondiging gehad van de Minister dat dit na het zomerreces zou komen. Wordt dat daar gelijk in meegenomen? Komt dat? Komt dat voor de begroting?

Minister **De Jonge**:
Er komt een rondetafelgesprek. Dat zult u hebben. Voorafgaand daaraan sturen wij een brief met onze aanpak. Ik wil het element dat u noemt daar eigenlijk in opnemen. Zou u dat goed vinden? Graag.
Voorzitter. Dan is er nog één vraag. Die gaat over architecten. Eigenlijk vraagt de heer Nijboer nu al drie keer op rij aandacht voor architecten en vind ik het onvoldoende hoe ik daarop antwoord. Dat is even wat zelfreflectie. Ik ga u dus gewoon een brief toezeggen. Ik vind namelijk dat wij veel meer met architecten samen zouden moeten doen. In de ruimtelijke ordening doen we dat op dit moment denk ik beter dan in de volkshuisvesting. Ik ga daarbij uiteraard ook gebruikmaken van de uitkomsten van het rondetafelgesprek dat u heeft.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik snap best dat het niet helemaal een brief met visie waar drie jaar op gestudeerd is kan zijn, maar ik heb wel de voorkeur dat er voor het begrotingsdebat iets van een richting kan komen. Dat lijkt me ook bij de begroting wel van belang.

Minister **De Jonge**:
Het lijkt wel of er een deadline in uw leven is aangebracht. We moeten zo dicht mogelijk bij het paradijs zien te komen voordat u vertrekt; dat begrijp ik. Maar ik denk dat dit wel heel ambitieus is, hoor. Ik denk eerlijk gezegd dat dat niet gaat lukken. Laten we het andersom doen: als u verstandige ideeën heeft, dan ga ik daar graag mee aan de slag.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Kijk, het probleem is anders dat de Minister in het begrotingsdebat zegt: ik heb u een brief toegezegd en daar verwijs ik naar. In het begrotingsdebat kom ik namelijk weer met inhoudelijke punten; die had ik vandaag ook, maar dan heb ik iets meer tijd, dus dan heb ik nog iets meer inhoudelijke punten. Ik heb eigenlijk liever geen brief en een inhoudelijk antwoord dan

deze toezegging. Dus die situatie probeer ik ook een beetje te voorkomen. Ik probeer nog een inhoudelijk debat over de architectuur te voeren. Dat doe ik het liefst vandaag, maar dat lukt niet, dus dan tijdens de begrotingsbehandeling.

Minister **De Jonge**:
Laten we het zo doen. Ik snap uw vraag, maar ik ga dat nog even niet toezeggen, ook gegeven alle andere dingen die nog moeten gebeuren voor de begrotingsbehandeling. Stel dat het wel lukt, dan is dat mooi meegenomen. Stel dat het niet lukt, ook niet getreurd, want dan kunt u een motie indienen. We hebben zojuist gehoord hoezeer u vindt dat moties gewoon moeten worden uitgevoerd, dus dan moet ik met die motie aan de slag. Dat zou ook een oplossing kunnen zijn natuurlijk. Dan ga ik naar uw allerlaatste vraag. Net was het toch de een-na-laatste, zo blijkt. Uw allerlaatste vraag gaat over de energielabels. Die energielabels worden natuurlijk gebaseerd op objectieve kenmerken van een woning en op een gemiddeld gebruik. Dat is een vereiste uit de Europese richtlijn. Het is niet mogelijk om het label te baseren op het daadwerkelijke gebruik van individuele bewoners. Dat verschilt inderdaad vanwege de gezinsgrootte en temperatuur. Volgende week hebben we een debat over verduurzaming. Het zou zomaar kunnen zijn dat we het thema labels daar ook nog even aan de orde hebben. Ik snap namelijk dat als we meer economische waarde toekennen aan labels, dat ook betekent dat we echt onze hand in het vuur moeten steken voor de manier waarop die dingen worden uitgegeven; dat is echt zo. Dat punt heeft mevrouw Beckerman vaker gemaakt, en de heer De Groot ook. Ik denk dat daar nog wel een aantal stappen in te zetten zijn. Die gaan we ook zetten, maar ik denk dat we daar het debat over moeten hebben met elkaar.

De **voorzitter**:
Bent u klaar met de beantwoording? Dan kan ik u wellicht ook, gegeven deze tijd... De commissie ziet af van haar tweede termijn, behalve van het volgende. Wij hebben natuurlijk nog een hele lijst met toezeggingen, die ik straks ga oplezen. De heer Van Haga krijgt wel even het woord.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ik wil graag een tweeminutendebat aanvragen. Ik dank de collega's voor het feit dat we geen tweede termijn hebben. Dat vind ik echt fantastisch.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Het is zijn recht, hoor, maar we hebben gewoon een begrotingsbehandeling precies over deze thema's, waar ook moties kunnen worden ingediend. Volstaat die niet? Die is ook over twee... Dat is bijna dezelfde tijd. Ik vraag het dus om het een beetje praktisch te houden.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Het probleem is dat ik als afsplitser door jullie beperkt ben in de tijd. Ik heb zestien minuten voor vier of vijf begrotingen, geloof ik. Normaal gesproken, als ik de normale tijd zou hebben, zou ik zeggen: natuurlijk. Maar gezien het feit dat ik maar de helft van de spreektijd heb en nog minder, zou ik toch graag een normaal tweeminutendebat willen.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Dat gaat dan over één minuut, toch?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
In mijn geval is dat inderdaad één minuut. Daarin kan ik zes moties indienen, als ik heel snel praat.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou goed, dan geven we als commissie mee dat u bij de begroting één minuut motietijd heeft. Dat lukt ons wel.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dat kunnen we natuurlijk hier wel besluiten, maar dat kan helemaal niet hier besloten worden. Dus dat is moeilijk. Dan moeten we volgens mij bij de regeling vragen of... Nee, we doen gewoon een tweeminutendebat.

De **voorzitter**:
Helder. Er is een tweeminutendebat aangevraagd. De commissie heeft geprobeerd u daarvan te weerhouden, maar dat gaan we gewoon zo noteren. Dat is dus meteen de eerste toezegging: er is een tweeminutendebat aangevraagd door de heer Van Haga.
Dan ga ik naar de volgende toezegging. Ik hoop dat de leden en de Minister goed met mij meeluisteren of die goed genoteerd is.
– De Minister stuurt een brief over het toewijzen van grootschalige locaties om te bouwen.
De vraag is alleen wanneer die brief komt.

Minister **De Jonge**:
Hij komt sowieso. Ik heb hem volgens mij vandaag niet eens toegezegd, maar hij komt wel. Hij komt in oktober, denk ik.

De **voorzitter**:
Uitstekend.

Minister **De Jonge**:
Het is een toezegging die ik zomaar gedaan zou kunnen hebben; zo is het wel.

De **voorzitter**:
Zo houden we elkaar allemaal scherp. Die komt dus nog. Dat is fijn.
– De Minister stuurt voor aankomende kerst een brief over de programmatische aanpak rondom optoppen.

Minister **De Jonge**:
Yes.

De **voorzitter**:
– De Minister stuurt in het vierde kwartaal van 2023 een brief over het versnellen van de transformatie. Deze toezegging is aan de heer Boulakjar.

Minister **De Jonge**:
Van de RVB-woningen, dus van datgene wat het Rijksvastgoedbedrijf zou kunnen doen.

De **voorzitter**:
Ja, zo noteren we het.
– De Minister stuurt volgend jaar een evaluatie van de Leegstandwet naar de Kamer. De resultaten van Vlaanderen worden daarin meegenomen. Dat is een toezegging aan de heer Grinwis.
De vraag is nog eventjes wanneer de Minister dat doet.

Minister **De Jonge**:
Dat wordt eind volgend jaar.

De **voorzitter**:
Eind volgend jaar. In Q4?

Minister **De Jonge**:
Yes.

De **voorzitter**:
Dat noteren we.
– De Minister stuurt in het eerste kwartaal een brief over vakantieparken en de afspraken met de regio's daarover.

Minister **De Jonge**:
Ja, als uitvloeisel van de afspraken die zijn gemaakt. We herzien de afspraken die zijn gemaakt over de regionale woondeals.

De **voorzitter**:
– De Minister stuurt voor de behandeling van de begroting BZK een brief over de dekking/uitvoering van een doorbouwgarantie. Dat is naar aanleiding van een motie van Grinwis en consorten.
Was het uw c.s.-motie, meneer Grinwis? Ja.
– De Minister informeert de Kamer voor het einde van het jaar 2023 over de investeringspropositie. Dat is een toezegging aan de heer De Groot.

Minister **De Jonge**:
Yes.

De **voorzitter**:
– De Minister stuurt voor de begrotingsbehandeling BZK een brief over de vennootschapsbelasting.

Minister **De Jonge**:
Ja, en de heer Grinwis is vlijmscherp: hij zegt buiten de microfoon dat dat zelfs voor de Algemene Financiële Beschouwingen zou zijn.

De **voorzitter**:
Gaat dat over de brief over de vennootschapsbelasting van de woningbouwcorporaties?

Minister **De Jonge**:
Ja.

De **voorzitter**:
Oké, dan staat het nu zo genoteerd.
– De Minister stuurt voor het rondetafelgesprek Wooncoöperaties een brief over coöperatieve woonvormen en hoe financiële instellingen te overtuigen of te verleiden zijn om hieraan mee te werken.

Minister **De Jonge**:
Het gaat eigenlijk meer om een plan van aanpak om te doen wat nodig is om coöperatieve woonvormen van de grond te krijgen. Daar is die verleiding van financiële instellingen inderdaad een onderdeel van, maar het is meer een brief over het plan van aanpak omtrent wooncoöperaties; dat is 'm.

De **voorzitter**:
Gaat u dat voor het rondetafelgesprek doen of ook naar aanleiding van het rondetafelgesprek?

Minister **De Jonge**:
Voor.

De **voorzitter**:
Oké, voor. Check.

– De Minister stuurt eind oktober een brief over hoe architecten beter kunnen worden betrokken bij het woonbeleid.

Dat was te snel, toch, of niet? We kijken er even naar. Ik hoor dat het een afscheidscadeau is.

Minister **De Jonge**:
Sowieso is heel veel van wat we doen de komende periode een afscheidscadeau voor de heer Nijboer; dat is sowieso waar. Ik heb u gezegd dat ik ga proberen om dat zo snel als mogelijk te doen. Ik verwacht dat dat zou kunnen lukken voor eind oktober. Dan zegt de heer Nijboer: doe het dan voor de begrotingsbehandeling. Dat kan ik niet helemaal beloven, maar ik snap wel de wens. Stel dat me dat niet gaat lukken, wat zomaar zou kunnen, dan ga ik in ieder geval met heel veel interesse naar uw moties kijken.

De **voorzitter**:
Dan kijk ik ten slotte nog even naar de commissieleden om te zien of ik daarmee alles heb gehad. Ja? Dan zit er niks anders op dan de Bodedienst en de Dienst Verslag en Redactie te bedanken, en ook de Minister, de ondersteuning, de publieke tribune en ten slotte uiteraard de leden. Ik wens u een hele fijne avond. Eet smakelijk!

Sluiting 18.47 uur.