

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 435

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 19 oktober 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de vaste commissie voor Financiën hebben op 27 september 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 23 mei 2018 inzake Nationale woonagenda 2018–2021 (Kamerstuk 32 847, nr. 365);**
- **de brief van de Minister van Financiën d.d. 13 juni 2018 inzake verslag van de bijeenkomst van het Financieel Stabiliteitscomité op 31 mei 2018 (Kamerstuk 32 545, nr. 82);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 19 juni 2018 inzake beantwoording vragen commissie over de reactie op de motie van de leden Veldman en Ronnes over de Wet plattelandswoningen en de richtlijn voor luchtkwaliteit (Kamerstuk 29 383, nr. 301);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 18 juni 2018 inzake reactie op verzoek commissie om afschrift brief van Vereniging Eigen Huis over de resultaten van het consumentenonderzoek «Bouwen in het groen»;**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 18 juni 2018 inzake actielijn Wonen en Zorg (Kamerstukken 32 847 en 29 389, nr. 408);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 25 september 2018 inzake voortgang aanpak woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 428).**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Ziengs

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Anne Mulder

De waarnemend griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse
Zaken,
Hendrickx

Voorzitter: Ziengs
Griffier: Hendrickx

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Beckerman, Van Eijs, Koerhuis, Nijboer, Ronnes, Smeulders en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President.

Aanvang 9.02 uur.

De voorzitter:

Goedemorgen. Het is 9.00 uur. Hartelijk welkom bij het algemeen overleg met als onderwerp de Nationale woonagenda 2018 tot 2021. Hartelijk welkom aan de mensen op de publieke tribune. Hartelijk welkom aan de Minister en haar gevolg en, ter linkerzijde: mevrouw Beckerman van de SP, de heer Ronnes namens het CDA, de heer Koerhuis namens de VVD, de heer Smeulders namens de ChristenUnie ... GroenLinks, sorry! U ziet, het is nog vroeg. We zouden officieel beginnen om 10.00 uur. Dat is verplaatst naar 9.00 uur. Ik moet nog even op gang komen. Neem me niet kwalijk. Verder hebben we mevrouw Van Eijs namens D66 en de heer Nijboer namens de PvdA. Ook nog welkom aan de mensen die het debat thuis online volgen.

Gisteren is er een AO geweest van vier uur. Ik heb begrepen dat daar ook nog wat vragen zijn blijven liggen waar nog de antwoorden op gegeven worden. Als dat het geval is straks, dan weet men in ieder geval dat als die vragen hier niet gesteld zijn, het gaat om antwoorden op vragen die gisteren gesteld zijn.

De spreektijd. Ik zit even te kijken. Zullen we eerst vijf minuten aanhouden en kijken hoe we uitkomen? Ja? Ik zal soepel optreden. Twee interrupties, in tweeën. Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel, voorzitter. Dit is de derde dag dat we elkaar spreken over een nijpend probleem: de woningnood. Ik denk dat het heel goed is dat we daar zo veel tijd voor inruimen, want het is echt iets wat heel veel mensen treft. Maar voor vandaag een iets kortere bijdrage van mijn kant.

Daar waar een paar jaar geleden Minister Blok de wachtlijsten voor sociale huur nog niet als probleem zag, is inmiddels echt iedereen er wel van doordrongen dat er wat moet gebeuren. Actie dus! Maar de Minister komt met een agenda. Daar staan heel veel mooie ambities in, maar er wordt voorlopig vooral veel gepraat. Waar blijven de daden? Waar blijft ook de verantwoordelijkheid van het Rijk? Er is nog heel veel onduidelijk. Zo wordt gesproken over een graadmeter van 75.000 woningen per jaar, maar wat betekent dat concreet? Wat is een graadmeter? Zijn dat koopwoningen? Zijn dat betaalbare huurwoningen? Kunnen het er ook minder dan 75.000 zijn? Volgens de Woonbond zijn er 60.000 sociale huurhuizen per jaar nodig. Heeft de Minister daar rekening mee gehouden? Of gaat de Minister alleen voor zogenaamde middenhuur, terwijl we weten dat het gewone dure vrijesectorwoningen zijn eigenlijk, die voor heel veel mensen toch echt niet te betalen zijn.

En, voorzitter, hoé gaan die extra woningen gerealiseerd worden? Gemeenten en provincies hebben de Woonagenda niet ondertekend. Dat is een belangrijk signaal. In een eerder debat zei de Minister dat dat komt doordat de onderhandelingen in heel veel colleges, in veel gemeenten nog liepen. Maar hoe zit dat op dit moment? Was het alleen maar een praktisch probleem of zijn er ook inhoudelijke verschillen? Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat de huurprijzen betaalbaar worden? De prijzen voor huurhuizen zijn veel te hoog. De prijzen van koopwoningen gaan met name in de steden over de kop. Dat betekent voor starters en woningzoe-

kenden dat ze vaak echt geen kant op kunnen, ook als ze door de heer Koerhuis misschien als scheefwoner uit hun huis worden gejaagd. Waar moeten deze mensen heen? Hoe gaat de Minister zorgen dat de gemeenten hun grond betaalbaar ter beschikking stellen en dat de bouw wordt versneld?

Want de nood is heel erg hoog. In zeven jaar tijd is het aantal mensen zonder huis verdubbeld. Ons rijke land heeft 30.000 daklozen. Daar komt eigenlijk niks van terug in de Woonagenda. Maar ja, ook deze mensen hebben het recht, het volste recht op een dak boven hun hoofd. Wat doet de Minister eraan om dit mensenrecht te respecteren? Wat gaan we doen om het toenemende probleem van dak- en thuisloosheid aan te pakken? Dan de financiën. Ik pleitte ongeveer een jaar geleden voor een landelijk investeringsfonds om te zorgen dat we de woningbouw kunnen versnellen, omdat wij vinden dat dit niet iets is wat alleen provincies en gemeenten moeten doen. We moeten juist zorgen dat dit een nationale taak is. Ik heb daar al vaak op gewezen. We hebben altijd een Minister van Wonen gehad. Op dit moment hebben we dat niet meer. Minister Blok zei ooit zo trots dat hij de eerste VVD'er was die een heel ministerie had laten verdwijnen. Juist op het moment dat de nood zo hoog is, moet het Rijk zijn volle taak nemen, vinden wij. Wij vragen nogmaals of zo'n breed investeringsfonds er niet moet komen.

In de jaren hiervoor zeiden mijn voorgangers keer op keer dat wij het gebruik van de verhuurderheffing moeten omzetten in een investeringsverplichting, om te bouwen, om de wachtlijsten te laten krimpen en om het geld ten goede te laten komen aan de huurders. Gisteren heb ik daar ook iets over gezegd. Is de Minister daar inmiddels toe bereid? Dan gaat het niet slechts om de 100 miljoen die is toegezegd, maar om een veel groter bedrag. Dan kunnen we de bouw echt vlot trekken. De lastendruk voor corporaties en daarmee voor de huurders moet echt naar beneden, maar in plaats daarvan komen er alleen maar belastingen bij.

Ik rond af. Er zijn nog andere mogelijkheden om de woningnood te bestrijden, zoals het stoppen met het verkopen van sociale huurhuizen aan beleggers en het stoppen met het slopen van huizen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Mevrouw Beckerman zegt dat de woningnood kan worden opgelost door te stoppen met het verkopen van huurwoningen. Maar er zijn corporaties die juist daarmee meer nieuwe woningen genereren, die juist geschikt zijn voor de doelgroep waar de vraag zit. Bent u het met mij eens dat stoppen met de verkoop een verkeerde beweging is?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Leuke vraag. De heer Nijboer, de heer Smeulders en ikzelf hebben een initiatiefwet gemaakt, die we hopelijk snel mogen verdedigen in de Tweede Kamer, om te zorgen dat het aantal sociale huurwoningen op peil blijft. Ik denk dat het echt nodig is om veel minder te verkopen en veel minder te slopen. Met onze initiatiefwet willen wij bereiken dat het aantal sociale huurwoningen op peil blijft, en het liefst natuurlijk wordt verhoogd. We zeggen dus niet dat er helemaal nooit meer verkocht mag worden, maar ik denk dat je op dit moment, nu het probleem zo nijpend is en er veel te weinig woningen zijn, echt paal en perk moet stellen aan grootschalige verkoop. Uiteraard zijn er gebieden, zoals de provincie waar ik zelf woon, Groningen, waar je af en toe echt moet verkopen of slopen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Gaat mevrouw Beckerman dan niet voorbij aan het feit dat Nederland heel divers is en dat de problematieken in de regio's heel verschillend zijn? Daarmee overrule je ook de gemeenten. Zij hebben op dit moment de mogelijkheid om via prestatieafspraken hier duidelijke afspraken over te maken met corporaties. Ik hoor ook dat dit steeds meer gebeurt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Volgens mij vraagt u deels naar de bekende weg. Ik heb al aangegeven dat Nederland heel verschillend is. We zien wel dat de wachtlijsten in heel veel steden, op heel veel plaatsen, torenhoog zijn, en dat er lang niet genoeg gebeurt om aan voldoende sociale huurwoningen te komen. Wat mijn partij betreft, worden die sociale huurwoningen niet alleen bereikbaar voor de laagste inkomens maar ook weer, zoals ze vaak ook bedoeld waren, voor mensen met een middeninkomen, die nu echt klem zitten. Dus ja, volgens mij moeten er veel sociale huurwoningen bij. En nee, het is niet zo dat overal in Nederland hetzelfde aantal nodig is, of dat alle wensen gelijk zijn.

De **voorzitter**:

Helder. Ik stel voor dat u doorgaat met uw betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, daar was ik eigenlijk bijna mee klaar. Mijn laatste zin was: is de Minister bereid om naar deze twee mogelijkheden te kijken en is zij bereid om de verantwoordelijkheid te nemen om het tekort aan voldoende betaalbare woningen op te lossen?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Het is goed om in een heel breed kader, via de Woonagenda, naar de woningmarkt te kijken. Ik concludeer dat bijna alle problemen, suggesties en ideeën die er leven, voorkomen op de lange lijst. Wat ons betreft wordt er wel weinig accent gelegd op datgene wat op de korte termijn nodig is. In onze ogen is het goed om de Woonagenda op te splitsen in acties voor de korte termijn en in acties en voorstellen die zijn bedoeld voor de middellange termijn. De inzet van de Minister is drieledig: het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van wonen. Maar hoe? Graag hoor ik van de Minister wat haar topprioriteiten zijn om op in te zetten en om uit te voeren uit de lange lijst van maatregelen die worden opgesomd in de Woonagenda.

Als het aan het CDA ligt, zetten we op de korte termijn in op de volgende zaken. Ik heb er ook een aantal vragen bij. We willen actieve monitoring op harde plancapaciteit en waar nodig dwingend bijsturen of wetgeving aanpassen. Wanneer krijgen we een update van het ABF-rapport over de harde plancapaciteit? We willen dat provincies en gemeenten ter verantwoording worden geroepen wanneer ze achterblijven. Er moet wat ons betreft nog meer haast worden gemaakt met de beschikbare bouwlocaties. De investeringsruimte die corporaties nodig hebben, dient afgestemd te worden met de opgave die corporaties hebben. Daarvoor is wel de inzet van corporaties nodig om arme corporaties te laten helpen door rijke corporaties. Strakke sturing op de woningmarktregio's zou hier weleens belemmerend op kunnen werken. Denkt de Minister er ook over om hier soepel mee om te gaan en denkt zij ook dat dit de sociale samenhang tussen de corporaties ten goede komt?

We hebben het al veel vaker gehad over een hoger percentage voor de mogelijkheid om af te wijken van het vaststellen rondom passend toewijzen. Heel belangrijk is het versterken van hoogwaardige infrastructuur. Maak een top tien of een top twintig, zodat er meer kansen ontstaan voor gebieden buiten de stedelijke gebieden, zoals krimpgebieden en andere plekken waar groeikansen zijn. Denk bijvoorbeeld aan

de discussie in de Kop van Noord-Holland tussen gemeenten en provincie.

Last but not least: een actieprogramma Handen in de bouw, voor opleiding en werving. Wij denken dat dit onderdeel weleens een heel belangrijke bottleneck kan worden, of eigenlijk al is, om die bouwopgave te bereiken. Neemt de Minister deze lijst over, of heeft zij haar eigen prioriteitenlijst of andere accenten?

Dan het proces. Er wordt samen opgetrokken met partijen als Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, NEPROM en noem maar op. Het is een hele lijst van partijen die actief zijn in de woningmarkt. Het is goed te constateren dat IPO en VNG nu aan boord zijn, althans, dat maak ik op uit de brief van de Minister van eerder deze week. Dat is belangrijk, want zij zijn juist de partijen die in de regio's een nadrukkelijke regiefunctie moeten en kunnen spelen. Ze zijn een cruciale factor, als het aan ons ligt. De aanpak om te komen tot een bouw- en wonenberaad is een goede aanzet om die samenhang te borgen. Kan de Minister wat meer schetsen hoe dat eruit gaat zien, hoe het gaat werken? Mogen we hieruit, uit de situatie zoals de Minister die heeft geschetst in haar brief, concluderen dat IPO en VNG impliciet de Woonagenda hebben meeondertekend?

Dan kom ik bij de noodwet. Er zijn stappen gezet voor regelgeving, maar het gaat langzaam. Het CDA stelt zich dan ook de vraag of een noodwet woningbouw zou kunnen helpen. In zo'n wet kunnen diverse barrières om woningen te bouwen geslecht worden. Dan denken wij aan het nog meer versnellen van procedures, in lijn met eerdere voorstellen die wij gedaan hebben, zoals de verandering in de Crisis- en herstelwet en het schrappen van wonen uit de ladder. Voor alle duidelijkheid: dat maakt ook binnenstedelijk bouwen sneller, niet alleen buitenstedelijk bouwen. Denk ook aan verplichte bouwopgaves voor gemeenten of regio's met te lange wachtlijsten en een meer dwingende rol voor de Minister, in lijn met de motie die tijdens de APB op initiatief van het CDA is ingediend.

Denk ook aan het schrappen van belemmeringen – lees: strakke eisen van gemeenten zoals Utrecht en Amsterdam – waardoor institutionele beleggers lijken weg te vluchten uit het middensegment. Daar zit volgens mij een heel belangrijke crux om met betrouwbare partijen het middensegment omhoog te helpen.

Ik kom op soepelere en realistischere regels voor ecologisch en archeologisch onderzoek van bouwlocaties. Ik hoor van heel veel ontwikkelaars dat processen te lang duren omdat er een vogeltje of een beestje zit. Ik snap dat wij ons te houden hebben aan Europese regelgeving. Ik vind het ook belangrijk dat wij dat zorgvuldig doen, maar kan er toch niet gekeken worden of er een soort praktische versnelling mogelijk is? Want deze zaken duren heel lang in de praktijk.

Dan zijn er nog een aantal vereenvoudigingen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

U zei dat er vaak beestjes en archeologie in de weg zitten en vraagt of dit praktisch te versnellen is. Maar waar denkt u dan aan? Ik heb zelf in de archeologie gewerkt. Je werkt heel vaak voor de graafmachines uit. Je staat al enorm onder tijdsdruk, terwijl het wel om ons collectieve verleden gaat. Waar denkt u aan als u dit voorstelt?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is een hele mooie vraag. Het kan eigenlijk heel gemakkelijk. In de huidige regelgeving kunnen rapporten over archeologie verjaren. Je kunt ze niet gebruiken op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen zijn. Ik heb een amendement ingediend op de Omgevingswet zodat de bewijsvoering, een onderzoek, langer gebruikt kan worden. Als iets tien jaar geleden is onderzocht, iets wat honderden jaren geleden is ontstaan, geldt dat nu ook nog. Dan hoeft je wat mij betreft geen nieuwe kosten te maken en er

opnieuw tijd in te steken. Dat is een voorbeeld waarmee je de Omgevingswet kunt versnellen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat klopt natuurlijk niet helemaal. Dat gaat alleen maar op als de bouw ook even lang vertraagd is. Maar dan zit het probleem dat die rapporten verjaren toch vooral in de vertraging van die bouw? Dan gaat het trouwens alleen nog maar over het bureauonderzoek dat vooraf nodig is. Als u daadwerkelijk op die plek gaat bouwen, zult u toch echt rekening moeten houden met de aanwezige flora en fauna en het aanwezige erfgoed.

De heer **Ronnes** (CDA):

Misschien dan nogmaals ter verduidelijking. Er is een voorstel gedaan voor de Omgevingswet – dit is overigens ook verwerkt in de Omgevingswet – dat gemeenten verplicht zijn om aantoonbaar te maken dat het ook echt een archeologisch zoekgebied is. Op het moment dat de gemeente dat niet kan aantonen, kun je die procedures gewoon overslaan en kun je sneller door met de bouw. Door dit aan de voorkant beter en zorgvuldig voor te bereiden, win je later tijd in de processen. Dat is een feit.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met uw betoog.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Dan kom ik bij het laatste onderwerp: doelgroepen en langer zelfstandig thuis wonen. Zorgverzekeraars hebben onder het mom van zorg dichtbij in een recordtempo bedden binnen de ggz afgebouwd. Jongeren die omdat ze 18 zijn geworden niet langer kunnen wonen in gezinsverband, in een gezinsvervangend tehuis, zoeken goedkope woonruimte, maar die is er bijna niet meer. Het gevolg is dat er meer zwerfjongeren zijn. Gemeenten weten zich geen raad met verwarde personen, mensen die teruggekeerd zijn uit de gevangenis, ex-tbs'ers, enzovoorts. De huisvesting van deze groepen schiet tekort. Los van deze groepen noopt het langer zelfstandig thuis wonen van senioren ook tot anders nadenken over het type woning dat we nodig hebben. Vroeger stroomde een oudere vanuit zijn woning door naar een klassiek verzorgings- of verplegingshuis. We zien nu dat er een enorme behoefte is ontstaan aan kleinschalige woonvoorzieningen, aangevuld met een digitale en fysieke sociale infrastructuur.

De **voorzitter**:

Wilt u afronden?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat zal ik doen. Het CDA vindt dat verschillende partijen hierin een taak en een verantwoordelijkheid hebben. Wat het CDA betreft moeten gemeenten, provincies en het Rijk allemaal aan de bak: mouwen opstropen en aanpakken. De actielijn die de Minister samen met de Minister van VWS hiervoor biedt, is een uitstekende basis. We vragen de Minister of een heffingsvermindering van de verhuurderheffing een meerwaarde zou kunnen zijn voor dit specifieke doel, voor het realiseren van woningen door corporaties, met het oog op het langer zelfstandig thuis wonen.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Ik dank u wel. Het woord is aan de heer Koerhuis namens de VVD.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Ik zeg het in bijna elk debat: een eigen huis is belangrijk voor iedereen. De VVD is dan ook blij met deze Nationale woonagenda. Maar de tekorten lopen op. Er is op dit moment een tekort aan 200.000 huizen. Het effect daarvan zie je overal om je heen. Iedereen kent wel iemand die graag wil verhuizen, maar geen huis kan vinden. Starters, senioren en doorstromers uit sociale huurwoningen vallen daardoor buiten de boot. We moeten de komende tien jaar 1 miljoen huizen bouwen. Volgens mij is iedereen het daar ook wel over eens. Hoe staat het met de uitvoering van de motie-Ronnes/Koerhuis om ieder halfjaar de harde en zachte plancapaciteit in kaart te brengen? Kan de Minister toezeggen de volgende deadline van 1 oktober voor het ABF-rapport wel te halen? Hoe staat het met de uitvoering van de motie-Koerhuis/Dik-Faber om ook de harde en zachte plancapaciteit voor tijdelijke huisvesting in kaart te brengen? Dit zou een goede oplossing zijn voor mensen die willen uitstromen uit de daklozen-, vrouwen- en ggz-opvang. Kan de Minister toezeggen dat dit wordt meegenomen in het ABF-rapport van 1 oktober?

Er is genoeg geld. Om huizen te bouwen zijn er nu drie dingen nodig: plancapaciteit, personeel en materiaal. Om personeel aan te nemen en materiaal aan te kopen moeten we bouwers zekerheid geven dat we echt die 1 miljoen huizen gaan bouwen en de harde en zachte plancapaciteit per gemeente echt laten optellen tot 1 miljoen. Dat is nu nog niet het geval. De nieuwbouwproductie van dit en komend jaar lijkt ook niet veel hoger te zijn dan die van vorig jaar: 65.000. Dat zijn 10.000 woningen minder dan de ambitie van de Minister. Ik zie berichten dat het aantal nieuwbouwvergunningen voor volgend jaar zelfs lager ligt dan dit jaar. Kan de Minister dit bevestigen? Zo ja, wat gaat de Minister eraan doen om dit tijt te keren?

Ik heb signalen gekregen dat de ambitie van de Minister onder druk van IPO en VNG, de organisaties van provincies en gemeenten, is verlaagd van 87.500 naar 75.000 woningen per jaar. Dat zou ook kunnen verklaren waarom de Nationale woonagenda het ene moment spreekt over 700.000 woningen bouwen over acht jaar – dat is 87.500 woningen per jaar – en het andere moment over 75.000 woningen per jaar. Graag een reactie van de Minister op deze tegenstrijdige cijfers.

IPO en VNG zijn precies de partijen die de Nationale woonagenda uiteindelijk niet ondertekend hebben. Waarom zien zij de redenen om te bouwen niet? Waarom heeft de Minister toch de ambitie naar beneden geschroefd, terwijl die partijen niet eens ondertekend hebben? De VVD vindt dat we niet langer kunnen wachten met het opschroeven van de nieuwbouwproductie. Als de VNG dwarsligt, kan de Minister beter direct met gemeentes zelf zakendoen. Amsterdam en Utrecht, die moeilijk lijken te doen, kunnen we dan letterlijk en figuurlijk beter links laten liggen. We kunnen namelijk niet het hele land de dupe laten worden van de lobby van die twee linkse grote steden.

Daarnaast moeten we ook de rol van provincies tegen het licht houden. De meeste gemeenten willen juist huizen bouwen, maar provincies houden dat vaak tegen. De rol van provincies zou moeten zijn om dat bouwen van huizen te faciliteren. Dat betekent: overprogrammeren, verruimen van woonafspraken en verruimen van rode en groene contouren. Kan de Minister toezeggen dit te onderzoeken?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb het geluk dat bijvoorbeeld in Amsterdam de VVD de afgelopen jaren wél in het college zat, en de PvdA niet. Ik kan dus vrijuit spreken. Meneer Koerhuis maakt namelijk een beetje een politiek dingetje van die colleges. Hij noemde Utrecht en Amsterdam. Is hij het met mij eens dat het juist in deze steden een groot probleem is dat beleggers steeds meer

de stad overnemen, en starters en anderen de mogelijkheid ontnemen om een eigen huis te kopen? Dat laatste is iets wat de VVD erg na aan het hart ligt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het grootste probleem in Amsterdam is sociale huur. Bijna 60% van de voorraad is sociale huur. Een ander heel groot probleem in Amsterdam zijn de corporaties. Ongeveer 45% van de voorraad valt onder hen. Als volgens de heer Nijboer corporaties beleggers zijn, dan vindt hij de VVD aan zijn zijde.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, die zie ik niet als beleggers, want dat zijn sociale volkshuisvesters. Die woningmarkt verandert snel. In de afgelopen jaren stond van een miljoen mensen het huis onder water en was je blij als een investeerder een woning kocht. Maar juist in de huidige tijd worden huizen steeds meer als beleggingsobject gezien. Deze week hebben we ook nog een debat gevoerd over Airbnb en daar wilden we wel tegen optreden. Ik vind het een van de grote problemen van deze tijd en ik vind het echt een probleem als steeds meer huizen worden gekocht als beleggingsobject en daarna tegen torenhoge huren worden aangeboden. Starters komen er dan niet meer tussen. Dat is echt wel een probleem en wat mij betreft doen we daar wat aan, ook fiscaal.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is jammer: de heer Nijboer van de PvdA is aan het draaien. Hij begint over de grootste belegger van Amsterdam. Ik wijs hem er daarna op dat dat de woningcorporaties zijn en ineens draait hij het onderwerp weg. Ik zou graag verder willen gaan met mijn betoog, voorzitter.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter, ik stelde gewoon een vraag.

De **voorzitter**:

Ik heb die vraag gehoord, maar de heer Koerhuis gaat zelf over het antwoord. Ik kan het niet mooier maken dan het is. Ik stel voor dat de heer Koerhuis verdergaat.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Vanuit de VNG en die twee linkse grote steden is er nu ook een lobby voor binnenstedelijk bouwen. De VVD zegt: binnenstedelijk waar het kan en buitenstedelijk waar het moet. Want we moeten de tekorten wel snel aanpakken. De VVD is dan ook heel blij met de ingezette koers van de Minister. We hebben hierover ook een brief gehad van de VNG. Daarin worden allerlei oorzaken genoemd waarom binnenstedelijk bouwen duur zou zijn, bijvoorbeeld dure parkeerplaatsen. Maar de belangrijkste oorzaak wordt vergeten; daar lijkt wel een taboe op te zitten. Ik hoor mijn collega's aan de linkerkant van de Kamer ook alweer zuchten als ik ze met dit feit confronteer. De grootste grondprijskortingen gaan natuurlijk niet naar parkeerplaatsen; die gaan naar sociale huurwoningen. Voor binnenstedelijk bouwen op de duurste grond zijn die grondprijskortingen het hoogst. Dat is de belangrijkste oorzaak waardoor binnenstedelijk bouwen duur is: niet parkeerplaatsen, maar wel sociale huurwoningen. Dit moet gecompenseerd worden door verhogingen van de grondprijs voor koopwoningen, die hierdoor duur worden. Dit is wat de VNG, Amsterdam en Utrecht vertalen als zij zeggen dat binnenstedelijk bouwen duur zou zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Hoe ziet u zo'n stad eigenlijk voor u? Welke inkomensgroepen mogen daar wonen van u? U zegt nu eigenlijk: ja, sorry, maar de binnenstad is gewoon te duur voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen, dus laat die linkse partijen maar lekker zuchten, want die mensen met lage of gemiddelde inkomens duwen we lekker de stad uit. Zegt u: de stad is van mijn vriendjes?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, absoluut niet. De VVD staat voor gemengde wijken. De VVD staat niet voor het beleid dat in feite SP-beleid is en dat uitgerold wordt in Amsterdam. Voor nieuwbouw wordt daar praktisch 100% sociale huur gereserveerd. Van de huidige voorraad is 60% sociale huur. Dat veroorzaakt dat er aan de ene kant alleen maar mensen met een laag inkomen in de stad komen, in de sociale huur, en dat aan de andere kant de koopsector veel te duur wordt, waardoor je daarvoor alleen maar mensen met een hoog inkomen krijgt. De middeninkomens vallen daardoor buiten de boot.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Gemengde wijken willen wij ook. Daarom ben ik ook zo blij dat Amsterdam inmiddels ook in de «probleemwijk Zuidas» sociale huurwoningen bouwt. Dat lijkt mij een ontzettend goede ontwikkeling. Als de heer Koerhuis wil weten waarom die koopwoningen zo ontzettend duur worden, waarom geeft hij dan geen antwoord op de vraag van de heer Nijboer? Die vroeg wat we moeten doen aan die beleggers die die woningprijzen nu echt opstuwten.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb al eerder gezegd dat het grootste probleem in Amsterdam wordt gevormd door de woningcorporaties, die samen de grootste belegger vormen. Zij zitten op 45% van de voorraad. Daar moeten we wat aan doen.

Voorzitter, ik zei net al dat de VNG, Amsterdam en Utrecht steeds zeggen dat binnenstedelijk bouwen duur zou zijn. Een andere optie is de rekening bij het Rijk neerleggen. Daar lobbyen de VNG en die twee linkse grote steden nu ook voor. Wat de VVD betreft kan de lobby voor binnenstedelijk bouwen er niet op neerkomen dat het Rijk feitelijk de grondprijskortingen voor dure sociale huurwoningen gaat betalen. De VVD wil hiervoor niet de belastingen van hardwerkende Nederlanders verhogen, of de uitgaven voor zorg en onderwijs verlagen. De VVD wil gewoon meer koopwoningen. Kan de Minister toezeggen dat het Rijk dit niet gaat betalen? Kan zij toezeggen dat het fonds van 38 miljoen voor binnenstedelijk bouwen tot voorfinanciering beperkt blijft, dat dat fonds revolverend blijft en dat het geld dus altijd terugkomt?

Dan heb ik nog twee vragen over onze twee grote stimuleringsfondsen, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Allereerst de WEW. Vorig jaar zijn twee moties van de coalitie aangenomen om te onderzoeken of de NHG-premie verlaagd kan worden en meegefinancierd kan blijven worden. Ik had begrepen dat de Minister ons hierover zou berichten in de rijksbegroting, maar ik zie dat dat niet gebeurd is. Zou de Minister kunnen toezeggen om dit alsnog te doen voor het begrotingsoverleg Wonen? En zou zij een tipje van de sluier kunnen oplichten en in ieder geval al kunnen toezeggen dat de premie naar beneden gaat?

Tot slot de WSW. Vorig jaar heeft de Minister toegezegd om de Kamer niet alleen de WEW-premie vooraf voor te leggen, maar ook de WSW-premie. Wanneer is de Minister van plan dit te doen? En zou zij ook hier een tipje van de sluier kunnen oplichten en in ieder geval al kunnen toezeggen dat de premie voor goede corporaties naar beneden gaat?

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Smeulders namens GroenLinks.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Toen ik, ik denk een maand of vier geleden, hoorde dat ik als Tweede Kamerlid de portefeuille wonen kreeg, kwam net de Nationale woonagenda uit. Ik dacht: dat is handig, die ga ik lezen want dan weet ik precies welke plannen, en met name welke bevoegdheden de rijksoverheid heeft. Ik moet heel eerlijk bekennen dat ik na het lezen van die Woonagenda dacht: nou, de rijksoverheid kan blijkbaar niet zo heel erg veel op het gebied van wonen. Er staan namelijk ontzettend veel onderzoeken in en het is allemaal ontzettend sympathiek, maar wat er nou gaat veranderen, weet ik niet precies.

Ik had het geluk dat het daarna vrij snel zomerreces was. Dat reces heb ik gebruikt, net als volgens mij veel collega's, om heel veel het land in te gaan en op werkbezoek te gaan. Ik heb in het reces ook veel woningbouwprojecten bezocht. Daar heb ik mensen gesproken die zeiden: de rijksoverheid kan ontzettend veel, maar het is een politieke keuze om een aantal instrumenten die het Rijk heeft niet in te zetten. Dat vind ik ontzettend jammer, zeker omdat GroenLinks gewoon een heel positief beeld heeft van deze Minister. Dat beeld is zeker positief vergeleken met dat van de vorige Minister, die bij zijn afscheid zei dat een opvolger eigenlijk overbodig zou zijn. Dat vond ik een heel boude uitspraak, zeker omdat we enorme woningtekorten hebben. Volgens mij is de urgentie in jaren niet zo groot geweest.

Toen dachten we: deze D66-Minister op Wonen, die zelf veel ervaring heeft als bestuurder in een grote stad, ziet de enorme knelpunten die er zijn. Zij gaat vanuit de rijksoverheid helpen om die knelpunten op te lossen en om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen bij komen. Op dat vlak is de Woonagenda die nu voorligt toch wel een beetje een teleurstelling voor ons, zeker ook omdat de VNG wel meetekende, en toen toch niet bleek mee te tekenen. Maar de mensen van de VNG stonden wel op de foto. Nou ja, het was niet helemaal duidelijk. Deze week schrijft de Minister ook in haar update aan de Kamer dat ze een «breed beraad» met de medeoverheden aangaat. Maar dan hebben we het weer over de vorm en niet over de inhoud. GroenLinks is gewoon ontzettend benieuwd naar de inhoud. Is er nu gewoon overeenstemming met de VNG over de inhoud van die Woonagenda? Ik ben ook heel benieuwd hoe de Minister is omgegaan met de inhoudelijke bezwaren van de VNG bij die Woonagenda. Ik zei net ook al dat GroenLinks in die brief, in die update van deze week, gewoon een aantal concrete, belangrijke onderwerpen mist om aan de slag te gaan.

Hoe wil de Minister bijvoorbeeld de betaalbaarheid van de geliberaliseerde sector aanpakken? We zien allemaal dat het daarmee op steeds meer plekken echt de verkeerde kant opgaat. Is de rijksoverheid bereid om instrumenten die alleen zij heeft, daarvoor in te zetten?

Het College voor de Rechten van de Mens maakt zich grote zorgen over de toename van het aantal daklozen. Mevrouw Beckerman heeft daar net ook al iets over gezegd. Wat gaat de Minister hieraan doen?

Voorzitter. Het zal denk ik niemand verbazen dat GroenLinks een heel grote ambitie heeft met betrekking tot het verduurzamen van de woningvoorraad en de gebouwde omgeving. Deze week kwam naar voren dat de plannen van de klimaattafels te vaag zijn om door te rekenen door het PBL en het CPB. Kan de Minister aangeven of dit ook geldt voor specifiek de plannen van de tafel voor de gebouwde omgeving?

Corporaties willen wel verduurzamen, maar zeggen dat er te weinig investeringscapaciteit is. We hebben het daar gisteren ook al even over gehad. Ik wil daar toch graag nog een keer aandacht voor vragen. Hoe zit het nu eigenlijk, in het verlengde daarvan, met de ambities voor het verduurzamen van geliberaliseerde woningen en koopwoningen? Hoe

staat het bijvoorbeeld met de plannen voor gebouwgebonden financiering? Dat is een van de onderwerpen die op de klimaattafels liggen. Volgens mij is er inmiddels breed draagvlak voor om dat ook echt te gaan doen. Laten we dat zo snel mogelijk ook echt mogelijk gaan maken. Ik wil de Minister een reactie vragen specifiek op de column van Kees van Nieuwamerongen, de directeur Autoriteit woningcorporaties bij de ILT. Ik vond die best wel schokkend, dus ik ben heel benieuwd hoe de Minister daarover denkt. Hij schreef in die column afgelopen week dat verduurzaming van de samenleving hard nodig is. Maar toch pleit hij voor terughoudendheid. Als woningcorporaties voorlopers gaan zijn, neemt de sector een groot risico. Hij schrijft: «Dat moeten we niet willen; nuchterheid is echt geboden.» Ik hoop dat de Minister het met GroenLinks eens is dat corporaties echt een rol van voorloper moeten spelen in die energietransitie. Want als de corporaties het al niet gaan doen, hoe moeten we dan in hemelsnaam al die particulieren, voor wie het nog veel ingewikkelder is, zo ver krijgen om die enorme opgave die we hebben, te gaan realiseren? Ik hoop dus echt dat de Minister afstand kan nemen van dit artikel en hopelijk ook in gesprek kan gaan met de ILT om te kijken hoe we er toch voor kunnen zorgen dat we die verduurzaming gaan versnellen en dat de corporaties daar een heel belangrijke rol in gaan spelen. Een ander punt waar ik nog aandacht voor wil vragen, is de relatie tussen mobiliteit en woningbouw. Hierover hebben we recent ook nog een motie ingediend. Je ziet met name in de grote steden een grote ambitie om binnenstedelijk te bouwen. Het is een fantastische ambitie en ik ben blij dat daar veel draagvlak voor is, behalve bij de VVD. Je ziet echter ook dat dat binnenstedelijk bouwen wel ingewikkeld wordt, omdat als je dat echt op grote schaal wilt doen, dat ook enorme investeringen in de infrastructuur met zich meebrengt.

De voorzitter:

Wilt u afronden?

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ga afronden. Het MIRT bijvoorbeeld, ligt vaak voor tien jaar of langer vast. We hebben de tijd gewoon niet om te wachten. Ik ben dus ook benieuwd hoe de Minister daarover in gesprek gaat met haar collega. Mijn laatste opmerking: ik wil me van harte aansluiten bij de opmerkingen van het CDA over de verschillende doelgroepen, dus senioren maar ook mensen die op de een of andere manier zorg nodig hebben, of op zorg aangewezen zijn. Daar kan de rijksoverheid ook echt een stevigere rol in pakken.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dank u wel, voorzitter. We spreken vandaag over de Nationale woonagenda. Dat is een heel uitgebreid stuk waar heel veel partijen hun handtekening onder hebben gezet. Toen de Woonagenda werd gepresenteerd, ging het helaas vooral over de partijen die niet meededen: de provincies en de gemeentes. Maar gelukkig doen veel andere partijen wél mee. En de Minister heeft inderdaad ook aangegeven dat ze wel gewoon met de gemeentes en de provincies aan de slag is en met ze overlegt om te doen wat nodig is voor het realiseren van veel meer woningen. Vandaag wil ik het in mijn inbreng daarom ook hebben over wat gemeentes wél kunnen doen. Ik heb gisteren al de volgende vraag gesteld, die ik hier nu zal herhalen. Om nieuwbouw te plannen, zijn de gemeentes aan zet. Maar als het nodig is, kunnen wij wel helpen. Ik vroeg gisteren naar het expertteam dat eerder is opgericht en aan de slag is.

Hoe zorgt dat voor snelheidswinst? Kan de Minister ons informeren hoeveel snelheidswinst daarmee is geboekt?

Een van de problemen die hierbij steeds terugkomen, is bouwgrond. D66 vraagt zich af wat het Rijk zelf kan doen. Het Rijk heeft natuurlijk het Rijksvastgoedbedrijf. De maatschappelijke opgave is erg groot. De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken zei al: we moeten niet alleen maar kijken naar de financiële opbrengst maar ook naar de bredere maatschappelijke opbrengst. Kan de Kamer inzicht krijgen in welke gronden van de rijksoverheid er zijn, ook specifiek in de kraptegebieden, en kunnen we dan een deel van die gronden inzetten voor woningbouw? Dan heeft het Rijk de gemeentes ook echt iets te bieden.

Gemeentes hebben ons ook gevraagd of we middenhuur beter kunnen reguleren, en om die als schaarste te kunnen definiëren waardoor corporaties een versimpelde markttoets tegemoet kunnen zien. De Minister heeft daarvoor voorstellen naar de Kamer gestuurd en het stond deels ook in het regeerakkoord. We zijn er heel blij mee dat dat nu echt gaat gebeuren. Tegen mijn collega's zeg ik dan ook: laten we dit zo snel mogelijk in de Kamer behandelen zodat we dat ook echt kunnen realiseren.

Het tekort aan woningen is acuut. Maar we hebben hier ook al vaker gezegd: huizen bouwen is geen klus die je snel doet. Woningen staan er niet van vandaag op morgen. Daarom heb ik de Minister eerder gevraagd naar tijdelijke huisvesting. Daarbij zet je woningen wat sneller neer, maar dan voor een tijdje. Er is al veel mogelijk voor tijdelijk. In de regels voor de ruimtelijke ordening is daar in principe gewoon ruimte voor, maar toch wordt er nog niet veel gebruik van gemaakt. Weet de Minister waarom deze mogelijkheden niet worden benut? Waarom wordt er niet bekeken of er tijdelijk en snel kan worden gebouwd? Er zijn ook hele mooie tijdelijke huisvestingsvormen; ik noem het maar even zo, want het begrip «containerwoning» is echt negatief. Deze huisvestingsvormen zijn ook circulair. Dit brengt mij op het volgende punt. We denken nu vaak: nu snel iets bouwen is bezwaarlijk en we kunnen beter bouwen voor de langere termijn. Daar sta ik ook helemaal achter. Maar wat als we nou tijdelijk, maar dan bijvoorbeeld demontabel en circulair bouwen? Ik zou graag zien dat dat meer gebeurde. De Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat is ook druk bezig met de transitieagenda's. Ik heb de Staatssecretaris gevraagd om met deze Minister, van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, samen op te trekken als het gaat over de milieuprestatiegarantie, oftewel de manier waarop we meten wat circulair is en hoe circulair zo'n gebouw nou is. Ziet de Minister ook kansen voor circulair bouwen, om zo een bijdrage te leveren aan de verschillende opgaves waar we het vandaag ook over hadden? Daarbij gaat het dus niet alleen over de versnelling van de bouw van woningen, maar ook over opgaves rond het klimaatakkoord, waar mijn collega het ook over had. Aan dat laatste kan het ook echt een bijdrage leveren, vooral op de wat langere termijn.

Over het klimaatakkoord stel ik vandaag nog niet zo veel vragen, want er hangt nog veel in de lucht en er ligt nog veel op de tafels. Daar zullen we, denk ik, op een later moment uitgebreid met elkaar over van gedachten wisselen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Nijboer namens de PvdA.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Na de lofzang die ik gisteren had op de plannen van de coalitie om scheefhuurders aan te pakken, vond ik het vandaag tijd voor een paar punten van kritiek.

Want ik vind dat het kabinet te weinig doet aan de woningnood en aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ik zei net al in een interruptie: de woningmarkt verandert snel. Een paar jaar geleden stonden er nog een miljoen huizen onder water en nu kunnen mensen amper aan een betaalbaar huis komen. Ik vind dat je in deze tijden moet ingrijpen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Deze opening van de heer Nijboer vind ik wel heel erg kort door de bocht. Ik wijs op de discussies die wij in de afgelopen jaren hebben gevoerd. Ik wijs met name ook op de inbreng van de Partij van de Arbeid bij monde van Kamerlid Albert de Vries, die zei: we gaan 100.000 woningen bouwen. Nou die 100.000 woningen zijn er nooit gekomen. En dat is eigenlijk de kern van het probleem. In de afgelopen jaren is er gewoon te weinig gebeurd. Nu ligt er een actieprogramma waarbij er echt werk wordt gemaakt van woningbouw en waardoor die bouwopgave echt aangepakt wordt. Is de heer Nijboer het niet met mij eens als ik zeg dat de oorzaak van de problemen eigenlijk een aantal jaren terug ligt?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, dat er nu te weinig huizen zijn, komt natuurlijk ook door het verleden. Er zijn in het verleden ook te weinig huizen gebouwd; dat erken ik volledig. De rechtse Minister Blok zei: het is af. Dat ben ik niet met hem eens.

De **voorzitter**:

Wil de heer Ronnes wellicht nog iets aanvullen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het is een helder antwoord. Ik zie toch dat er een heleboel ideeën, met name ook van de Partij van de Arbeid, zijn verwerkt in dat programma, dat gebaseerd was op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ik ben dus blij dat u zo ruiterlijk toegeeft, meneer Nijboer, dat u een deel van de oorzaak bent.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mijn partij is voor alle ellende in Nederland verantwoordelijk.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw betoog.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik zou zeggen, ga zo door, meneer Ronnes, want ik heb nog vijf voorstellen op verschillende terreinen, die u ook nog zou kunnen overnemen en die het nog beter zouden maken.

De **voorzitter**:

Gaat u door.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik begin met het eerste voorstel. Ik denk dat er ook gewoon geld nodig is; daar hebben we vaak over gesproken. Zonder investeringsfondsen, vermindering van de verhuurdersheffing of van heffingskortingen daarop, of hoe je het ook maar vormgeeft, komen er onvoldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar.

Ten tweede. Ik vind dat we wat moeten doen aan de beleggers die de steden overnemen. Je kunt starters ook helpen, dus ik heb er even over nagedacht. Ik heb het volgende al eerder voorgesteld, maar ik probeer dit deze maanden toch nog een keer onder de aandacht te brengen. Het is met die lage rente voor beleggers veel te aantrekkelijk geworden om in

vastgoed te beleggen. Dat komt ook door het fiscale stelsel. En het is voor starters bijna onmogelijk om een huis te kopen. Is het dan niet aantrekkelijk om voor tweede en derde huizen de overdrachtsbelasting wat te verhogen, en die voor starters bijvoorbeeld op nul te zetten? Is dat nou niet iets waar ook D66 en het CDA, en misschien zelfs de VVD voor te porren zijn? En is deze Minister daarvoor te porren? Het hoeft niet vandaag geregeld te worden, maar ik kom er de komende maanden wel op terug. Op die manier doe je toch wel iets om ook starters een eerlijke kans te geven ten opzichte van die beleggers.

Het derde punt betreft regie. Er moeten harde afspraken met gemeenten komen. Ik hoorde daar de VVD net ook wel een beetje over spreken. Zo veel moet je als gemeente bouwen en daar houden we je ook aan. En natuurlijk leg je dat niet allemaal op, maar alleen maar praten helpt ook niet.

Het vierde punt gaat over de diversiteit van wijken. Daar maak ik me echt zorgen over.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben oprecht benieuwd. Volgens mij vindt de PvdA het ook belangrijk dat men bijvoorbeeld in grote steden waar de PvdA zelf aan de knoppen zit, kan kiezen voor een bepaalde samenstelling van een wijk. Hoe ziet u voor zich dat de overheid daarbij een regierol op zich neemt? Moeten we er niet juist deels ook door lokaal maatwerk voor zorgen dat er uiteindelijk goede steden, dorpen en plaatsen ontstaan?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, natuurlijk is dat ook aan gemeenten. Maar laten we bijvoorbeeld naar gemeenten hier in het westen kijken. Er wordt daar best wel gediscussieerd over de vraag hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gebouwd. Met sociale huurwoningen krijg je meer mensen in de bijstand en het kan tot meer sociale problematiek leiden. Men schuift dat daarom op elkaars bordje. Dan moet het Rijk wel wat doen. Die provincies gaan dat hier niet doen. Dat kun je niet op z'n beloop laten, anders zijn er te weinig huizen en zitten mensen bij elkaar op een kamer. Ik kreeg laatst nog weer een mailtje van iemand die zijn of haar zwangere dochter weer in huis moest nemen en al twee jaar met een kleinkind in huis woont omdat er geen huis is. Dat soort problemen krijg je dan. Daar moet je dan wat aan doen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De heer Nijboer snijdt terecht dit soort problemen aan. Dit zijn natuurlijk situaties die we willen voorkomen. Iedereen moet gewoon een fijn huis kunnen vinden; daar zijn we het denk ik allemaal wel over eens. Maar dat is wel wat anders dan stellen dat het Rijk gemeenten moet gaan zeggen: u moet meer sociale woningen bouwen en u moet dat ook nog op een bepaalde plaats doen. Is dat echt de weg die de PvdA op wil gaan?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mevrouw Van Eijs zegt nu dat ik tegen gemeenten zou willen zeggen: je moet dat op die bepaalde plaats doen. Dat heb ik helemaal niet gezegd. Maar ik denk dat dit ook samenhangt met geld. Stel, je zegt: we trekken een half miljard, of 600 miljoen, of 800 miljoen uit voor woningbouw. Wij hebben, samen met de SP en GroenLinks, daarvoor 1,2 miljard in de tegenbegroting staan. Als je dergelijke bedragen voor woningbouw uittrekt, kun je zeggen: nou, als u voor 2020 of 2021 deze woningen oplevert, krijgt u geld, en anders krijgt u dat geld niet. Dan dwing je gemeenten niet, maar gaan ze wel bouwen. Maar als je alleen maar gaat praten aan tafels, en de gemeenten en Aedes daarbij weglopen en de huurders het er niet mee eens zijn, dan schiet het niet op en loopt het vast. Dat is het kernpunt van mijn kritiek.

De **voorzitter**:

Er is nóg een interruptie voor u, meneer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Tot genoegen.

De **voorzitter**:

Het is een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mijn klomp breekt. Ik hoor de heer Nijboer over de diversiteit van wijken spreken. Ik kan het echt niet geloven wat ik hoor. Want volgens mij zit de PvdA ook samen met de SP in het college in Amsterdam. In die stad is 60% sociale huur. U hebt daar een agenda uitgerold, SP-light, met een bouwstop voor koopwoningen. Hoe kunt u voor diversiteit van wijken pleiten terwijl u geen koopwoningen wilt bouwen? Is de Partij van de Arbeid er niet meer voor kopers van huizen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

De heer Koerhuis en ik verschillen fundamenteel van mening over de problemen in Amsterdam. Hij vindt het een groot probleem dat er veel sociale huurwoningen zijn in Amsterdam. Dat zei hij net ook: woningen-corporaties zijn de grootste beleggers. Hij vergroot het ook nog graag uit. Ik vind het een groot probleem dat er heel veel mensen, ook gewoon leraren, verpleegkundigen, niet meer in Amsterdam kunnen wonen en daar niet eens voor kunnen kiezen. Dat vind ik het grote probleem. Ja, en als je van een heel ander probleem uitgaat, kom je ook bij heel andere oplossingen uit; dat is nogal logisch. Dus op dit punt staan wij diametraal tegenover elkaar.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis popelt om het tweede deel van zijn interruptie in te vullen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, want de heer Nijboer draait weer. Ik stel hem de simpele vraag: is de PvdA de SP-light geworden en is de PvdA er inderdaad alleen voor sociale huurders, en niet meer voor kopers?

De heer **Nijboer** (PvdA):

We zijn voor beide groepen. Er moet gebouwd worden voor koop en ook voor huur. Maar ik ben er wel voorstander van dat er in nieuwbouwprojecten altijd een minimumpercentage sociale huur komt, zodat je gemengde wijken houdt. Ook dat is niet geregeld. Dat hangt nu maar weer af van de wethouder die er zit. Je zult maar een VVD-wethouder van het snit Koerhuis hebben; nou, dan ben je mooi klaar.

De **voorzitter**:

Volgens mij proberen we het hier niet al te persoonlijk te maken.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Je zult maar een VVD-wethouder treffen, bedoelde ik te zeggen voorzitter.

De **voorzitter**:

Helder. Maar er is nóg een interruptie voor u. Kennelijk leidt deze discussie opnieuw tot een interruptie, in dit geval van de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat punt van de gemengde wijken herken ik. Je moet zorgen voor een goede mix. Dat zorgt voor evenwicht in die wijken en dat houdt ze

levendig en krachtig. Je ziet echter dat regelgeving met die bedoeling te ver doorgeschooten is. Als een projectontwikkelaar in een grote wijk in een stad 100 of 200 woningen wil bouwen, komt er die eis van dat percentage op te liggen. Als dat project de enige activiteit van die ontwikkelaar in zo'n stad is, en het gaat toevallig bijvoorbeeld om commerciële woningen boven de huurliberalisatiegrens, dan gaat het plan niet door. Ik denk dat je daar met een wat ruimere blik naar moet kijken. Je moet de doelstelling overeind houden, maar je moet niet alles kapot regelen. Dat zijn we namelijk aan het doen. We zetten de lijnen zo strak, dat ...

De voorzitter:

En uw vraag aan de heer Nijboer is?

De heer Ronnes (CDA):

Is de heer Nijboer dat met mij eens?

De heer Nijboer (PvdA):

Ik wil best met de heer Ronnes kijken wat je op dat vlak zou kunnen doen. Ik zit zelf wat meer aan de andere kant. Ik vraag me af of woningcorporaties niet ook mogen bouwen voor de wat hogere inkomens. Dat is namelijk ook allemaal strak geregeld. Als een corporatie dan een project heeft en men wil een gemengde wijk, zou die woningcorporatie dan niet ook een aantal woningen in de echte middenhuur moeten kunnen bouwen? Het gaat dan niet om woningen van boven de € 1.000 of € 1.200, maar om woningen van € 800 of € 900. Die woningbouwcorporaties moesten, na die Maserati-ellende, allemaal terug naar hun kerntaak. Is dat nou wel zo verstandig geweest? Maar ik ben ook wel bereid om te kijken naar de kant die de heer Ronnes nu benadrukt. Dat vind ik een heel valide punt.

De heer Ronnes (CDA):

Ik denk dat het goed is dat die corporaties meer ruimte pakken waar het nodig is. Maar u zegt: dat kunnen ze niet. Ik ben op werkbezoek geweest bij Wonen Limburg in Limburg. Dat is een van de weinige corporaties waar men een juridische splitsing heeft gemaakt. De afgesplitste tak die de niet-DAEB doet, kan gewoon in het middensegment bouwen. Er is in Nederland geen enkele belemmering die verhindert dat die corporaties dat doen. Dus wat zou u dan willen veranderen of toevoegen? Het kan al.

De heer Nijboer (PvdA):

U brengt mij automatisch bij mijn vijfde punt, want dat gaat over precies dit. Zijn die inkomensgrenzen niet te strak? Zou je alleen maar sociale woningbouw moeten doen voor mensen met een inkomen tot rond de € 40.000? Dat geldt ook voor dat DAEB en niet-DAEB, de markttoetsen. Het kabinet wil kijken naar het verruimen van die markttoets. Dat vind ik verstandig. Maar alleen al doordat je als beginsel hebt dat je dit eigenlijk eerst aan beleggers moet laten, en de hele rompslomp die daaraan vastzit, beginnen velen er niet aan. En dat doen woningcorporaties zeker niet als het om een paar huizen in een project gaat. Op die manier remt dat toch wel behoorlijk, al mag het formeel en technisch allemaal wel. Dus misschien kunnen de heer Ronnes en ik elkaar daar best in vinden.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw betoog.

De heer Nijboer (PvdA):

Nou, dat waren, door die interrupties heen, mijn vijf punten. Ik was van plan om een passage voor te lezen met allemaal beleidstaal, maar dat ga ik niet doen. Als ik kijk naar de passages die in de brieven staan, zit alles op samenwerking, overlegtafels, commissies, en heel

weinig op die vijf punten die het kabinet echt zelf zou kunnen doen. En ik zie dat het ook nog vastloopt. Het sociaal huurakkoord is niet gesloten deze week. De corporaties lopen te hoop tegen de hoge belastingen die er komen. Huurders zijn boos over de bezuiniging op de huurtoeslag. Gemeentes hebben geen handtekening gezet en het IPO heeft dat ook niet gedaan. En Aedes heeft ..., nou ja, ik zal niet zeggen dat ze per ongeluk een handtekening heeft gezet onder het woonakkoord. Ik had zelf die handtekening niet gezet. Aedes maakt zich nu op voor die verduurzaming. Men zegt daar: als we voor die verduurzaming niet genoeg geld krijgen, zoeken ze het bij het kabinet allemaal maar uit. Dat betekent dat het op de weg die het kabinet is ingeslagen, helemaal vastloopt. Daar maak ik mij grote zorgen over, want dit is wel belangrijk. Hoe gaat de Minister dit oplossen?

Tot slot, voorzitter, kom ik op de ouderenwoningen. Ook collega's spraken daarover. Ook de PvdA heeft als uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen en moeten kunnen blijven wonen. Maar de vraag is wel of we daar niet té veel op drukken. De heer Ronnes zei ook al: heb je daar geen tussenvormen voor nodig? Ik zag ook in het regeerakkoord een doorrekening waaruit blijkt dat we nóg weer meer gaan overhevelen van de langdurige zorg naar de tijdelijke zorg, zal ik maar zeggen. Dat is een uitvloeisel van maatregelen die al héél lang geleden zijn genomen. De vraag is of de rek daar niet een beetje uit is. Dat is gewoon een inhoudelijke vraag. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Duwen we dat niet nét te ver door? Willen we niet heel veel mensen die het zwaar hebben, psychische problemen hebben of langdurig ziek zijn, en heel veel ouderen, in hun eigen huis laten wonen in een omgeving die dat eigenlijk niet meer kan dragen?

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel.

De vergadering wordt van 09.51 uur tot 10.00 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik geef het woord aan de Minister ter beantwoording van de gestelde vragen.

Minister Ollongren:

Veel dank, voorzitter. Veel dank ook voor de inbreng van alle aanwezige woordvoerders. Zoals mevrouw Beckerman al zei, is het de derde keer dat we met elkaar debatteren over onderwerpen die te maken hebben met de woningmarkt. Dat is goed, want er is nogal wat werk te doen.

Laat ik met het volgende beginnen. Wat op de woningmarkt moet gebeuren, kan geen enkele partij alleen. Het Rijk kan dat niet alleen, maar ook gemeentes, provincies en woningbouwcorporaties niet. Al die partijen zijn nodig. Daarom staat vandaag de Nationale woonagenda op onze agenda. Het initiatief is om met al die partijen te kijken of we samen een agenda kunnen maken. Een agenda is geen plan of blauwdruk. Het is gewoon een agenda van onderwerpen die we met elkaar moeten bespreken. Op die vlakken moeten we ook stappen zetten. Daarom ben ik ontzettend blij dat die agenda er ligt. Die gaat helpen om al die partijen in staat te stellen om datgene te doen wat er moet gebeuren om het gemiddelde van 75.000 woningen per jaar te bouwen.

Het is ook een manier om gezamenlijke regie te voeren. We nemen geen verantwoordelijkheden van elkaar over. We proberen elkaar te helpen en we proberen aan te sluiten bij wat er kan gebeuren. 75.000 gemiddeld per jaar is veel. Dat is een gemeente ter grootte van Gouda of Schiedam. We moeten gemiddeld per jaar heel veel woningen bouwen. Hoewel die opgave groot is, is het misschien goed om ook te benadrukken dat er heel

veel gebeurt. We komen van ver. Ik ga straks nog wat preciezer in op de cijfers. De productie was behoorlijk ingezakt in de economisch mindere tijd, dus we hebben niet alleen een opgave, maar ook een inhaalslag. Dat is allemaal onderdeel van die aantallen.

De samenwerking van al die partijen, dus gemeenten en Rijk, is echt een randvoorwaarde om de woningmarkt aan te pakken. Mevrouw Beckerman zei dat er geen Minister voor Wonen meer is, maar die is er gelukkig wel. Dat ben ik. Dat is buitengewoon eervol. Het is een geweldige taak. In dat opzicht zou mevrouw Beckerman dus niet het gevoel moeten hebben dat ze erop achteruit is gegaan; integendeel.

Het overleg over de Nationale woonagenda hebben we gestructureerd. We zeggen: dit is onze agenda, dit zijn de onderwerpen die we bespreken en we gaan periodiek bij elkaar zitten om te kijken waar er voortgang is en waar niet. Misschien is dat laatste nog belangrijker. Ook gaan we bekijken waarom dat zo is. Dat stelt ons in staat om bij te sturen, afspraken te maken en met elkaar acties af te spreken. Er is natuurlijk veel gefilosofeerd over de reden van het ontbreken van de handtekening van de medeoverheden. Zoals de heer Smeulders terecht opmerkte, stonden ze wel op de foto. Dat geeft ongeveer de spanning aan. Ik denk dat de spanning van de lijn is. Op dat moment zaten de meeste gemeenten in coalitieonderhandelingen. Dat was voor de VNG natuurlijk belangrijk. Toen waren er dus nog geen nieuwe wethouders en geen nieuwe programma's om aan te werken. Inmiddels zijn die er wel en inmiddels ben ik met de medeoverheden tot de conclusie gekomen dat we weer heel goed met elkaar kunnen samenwerken op basis van de onderwerpen in de Nationale woonagenda en natuurlijk ook vanuit het Interbestuurlijk Programma dat het kabinet heeft gesloten met de medeoverheden, de drie koepels, namelijk VNG, IPO en de waterschappen. Daar is het onderwerp «wonen» natuurlijk ook al in benoemd, juist omdat wij allemaal vinden dat dat zo'n urgente opgave is.

Straks ga ik uw vragen langs, maar ik filosofeer daar nu even op verder bij wijze van inleiding. Want alleen samen met de koepels gaan we er ook niet komen. Ik ben dus ook erg op zoek naar de samenwerking met individuele gemeenten. Dat is nodig, denk ik, want in Nederland zijn er heel grote verschillen tussen wat er nodig is in de ene stad of de ene regio versus de andere regio. Er wordt natuurlijk vaak gesproken over de krapte in sommige stedelijke regio's versus de krimp in andere delen van Nederland. Je hebt dus groeigemeenten en krimpgemeenten, je hebt stedelijke gebieden en landelijke gebieden. En ook in de krappe regio's heb je grote verschillen. Want hoewel de woningkrapte in Utrecht en Amsterdam groot is, is de opgave toch heel verschillend. Amsterdam heeft bijvoorbeeld ruim genoeg plancapaciteit om heel veel te kunnen bouwen, maar Utrecht heeft die wat minder. Dus dit vergt echt maatwerk. Daar ben ik echt van overtuigd. Het is dus belangrijk om met de individuele gemeenten te spreken. Dat doe ik ook. Als er daarentegen acties op nationaal niveau moeten plaatsvinden, is het weer heel fijn om met de koepels te kunnen schaken. Als er thematische aandachtspunten zijn, zoals studentenhuisvesting – die kwam gisteren ook al even langs – is het goed om te praten met de groep gemeentes die veel studenten heeft. Dus de samenstelling waarin je met elkaar moet samenwerken, hangt een beetje van het onderwerp af.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ben blij dat de Minister aangeeft dat de kou uit de lucht is met de gemeentes. Ik ben wel benieuwd hoe zij is omgegaan met de inhoudelijke bezwaren van de VNG.

Minister Ollongren:

De reden voor het toen niet meetekenen was niet per se inhoudelijk. De belangrijkste reden was toen dat het voor de VNG ongepast was om de

handtekening te zetten op het moment dat in de gemeenten de nieuwe coalities werden gevormd en de nieuwe wethouders die over dit onderwerp gaan, nog niet waren aangetreden en er ook nog geen programma's lagen. De VNG heeft natuurlijk aandachtspunten. Die had ze daarvoor en heeft ze nog steeds, net zoals alle andere partijen. De heer Nijboer had het net over de wensen van Aedes en over de wensen van de huurders via de Woonbond. Die zijn er. Dat is ook goed. Daar zijn deze organisaties voor en daar is de VNG ook voor. Maar op de inhoud van de opgave zijn we het gewoon eens, dus die aandachtspunten zullen er blijven. Ik wil vandaag niet al te veel zeggen over het klimaatakkoord, hoewel daar wel wat vragen over zijn gesteld. Maar bij het klimaatakkoord zal precies hetzelfde punt spelen. U verwacht misschien niet dat een D66-Minister dit zegt: Nederland is echt een polderland en voor dit soort onderwerpen is dat heel goed. Het is goed dat we met elkaar aan tafel zitten om uiteindelijk in staat te zijn om dit soort problemen op te lossen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Daarmee zegt de Minister dus eigenlijk: als het woonakkoord nu gepresenteerd zou worden, terwijl er duidelijk wel wethouders zijn en colleges zitten, zou de VNG wel meetekenen.

Minister **Ollongren**:

Nou, ik heb er samen met de VNG voor gekozen om dat op een andere manier op te lossen. We hebben samen het gevoel dat het niet zo veel zin heeft om dat nou allemaal te herhalen. Ik zei het al: wel samen op de foto, maar niet met de pen in de hand. Veel beter is het om vooruit te blikken en om te zeggen dat we met elkaar het Interbestuurlijk Programma en de Woonagenda hebben afgesproken. Daarvoor zullen we periodiek bij elkaar zitten en dan komt de VNG gewoon aan tafel. Dat is de weg voorwaarts die we samen hebben gekozen.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u, als de bel afgelopen is, uw betoog hervat. Volgens mij duurt die nog ongeveer twintig of vijftien seconden. Voor je gevoel duurt het altijd langer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

U kunt ook doorpraten.

De **voorzitter**:

Dat kan ik doen. Ik kan ook nog wat zinnigs proberen te zeggen, maar dat gaan we niet doen. Ik stel voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording. Volgens mij is het nu zo ver! Kan een minuut zolang duren?

Minister **Ollongren**:

Ja, een minuut kan heel lang duren, voorzitter. Veel dank dat u die hebt willen opvullen.

Kortom, het gaat volgens mij uiteindelijk niet om de vorm maar om de inhoud. Daar kunnen we het gauw over eens worden net zoals over wat we ons allemaal goed realiseren, namelijk dat er geen makkelijke of snelle oplossingen zijn, maar dat er wel een gezamenlijke ambitie is. Daar scharen alle partijen zich achter. Voordat ik inga op de vragen, mag ik misschien hieraan toevoegen dat ik in mijn samenwerking met de gemeenten en de provincies, die heel belangrijk zijn, politiek gezien totaal kleurenblind ben. Ik hoor u hier allerlei dingen zeggen over samenstellingen, maar dat kan mij allemaal niks schelen, want we staan hier voor een gezamenlijke opgave. Het gaat over mensen die op zoek zijn naar een huis en dat nu niet kunnen vinden. Het slot moet van de woningmarkt af. Daarbij is echt iedereen nodig.

Voorzitter, dan de vragen. Ik heb de beantwoording opgedeeld. Eerst ga ik nog in op een paar vragen over de samenwerking, maar misschien hebben we dit bij interruptie al uitgediscussieerd. Dan ga ik in op de bouwopgave, de aantallen en alle vragen die daarover gingen. Daarna kom ik bij vragen die samenhangen met wonen en bijzondere groepen, bijvoorbeeld zorg. Tot slot kom ik op een aantal overige vragen. Ik denk dat ik net al veel heb gezegd over de samenwerking met de medeoverheden en over wat regie nou eigenlijk inhoudt. Regie is wat mij betreft – dat zeg ik ook tegen de heer Nijboer – niet het overnemen van bevoegdheden. Ik ga liever helemaal niet de discussie over de bevoegdheden en het recentraliseren van bepaalde taken aan. Dat is volgens mij helemaal niet vruchtbaar en kost ook heel veel tijd. Vandaar dat ik wel geloof in overleg, samenwerking en regievoering vanuit het Rijk met tegelijkertijd erkenning van het feit dat die opgaven nu eenmaal lokaal neerslaan. En lokaal hebben we ook democratisch gekozen bestuurders, gemeenteraden en provinciale staten die hun rol daar gewoon in kunnen nemen.

De heer Ronnes vroeg hoe we dan met elkaar gaan overleggen. Met andere woorden, hoe ziet het beraad waarin we de Nationale woonagenda bespreken er dan uit? We gaan in ieder geval halfjaarlijks bekijken hoe we vorderen met die agenda. Dat gebeurt onder mijn voorzitterschap. Daar zijn al die partijen bij, dus dan heb je iedereen aan één tafel en kan niemand doorverwijzen naar een andere tafel. Dat vind ik het grote voordeel van het hebben van deze tafel en deze agenda. Tegelijkertijd zitten daarachter dus allerlei andere overleggen en praat ik bijvoorbeeld ook individueel met regio's. Vanmiddag spreek ik toevallig met de metropoolregio Utrecht. Daar zitten de gemeenten en de provincie bij. Dan praten we over de specifieke opgave van die regio. Zo werkt het dus.

Daarnaast hebben we ook nog het overleg in het kader van het MIRT. Het kabinet heeft al vanaf het aantreden gezegd dat we infrastructuur en woningbouw niet helemaal als geïsoleerde trajecten beschouwen. We moeten die aan elkaar koppelen. Dat doen we dan ook. Vandaar dat we de MIRT-overleggen die traditioneel bij de bewindspersonen van Infrastructuur belegd waren, nu samen doen. Daar zitten dus de Minister van IenW, de Staatssecretaris van IenW en de Minister verantwoordelijk voor wonen aan één tafel met de bestuurders, per regio, want zo is het MIRT-overleg is ingericht.

De heer **Ronnes** (CDA):

Het is helder hoe het gaat. Ik twijfel ook helemaal niet aan de goede bedoeling die daarmee nagestreefd wordt. Heeft u ook de mogelijkheid om in dat soort overleggen niet alleen te overleggen, maar ook om gewoon harde afspraken te maken? U zit vanmiddag in Utrecht. Kunnen we dan ook stellen dat u na zo'n middag concreet kunt zeggen: we hebben echt een target afgesproken en daar gaan we elkaar aan houden? Kunt u daar iets over zeggen?

Minister **Ollongren**:

Om te beginnen: vanmiddag komt Utrecht naar Den Haag. Normaal ga ik inderdaad wel naar de regio toe. Dat raakt heel erg aan het punt waar we het net over hadden. Wil je het overnemen of wil je gezamenlijk tot een bepaalde opgave komen? Soms lukt dat. Soms kun je het met elkaar eens worden en kun je zeggen: dit is de opgave die er is en wat jullie nu hebben aan plancapaciteit vanuit de provincie en vanuit concrete bouwplannen in de gemeente, lijkt overeen te komen met de ambitie die we moeten hebben. Soms zul je daar wat stevigere gesprekken over hebben met elkaar. Nogmaals, we zullen het moeten doen met respect voor elkaars wettelijke taken en bevoegdheden. Als er een knelpunt zit, ben ik ervan overtuigd dat mijn taak is dat ik moet bezien of ik dat kan

helpen oplossen en dat we het daarover eens worden. Daar ziet ook de motie op die vorige week is ingediend door het CDA. Dat betekent inderdaad meer regie op dat soort punten. Of dat iedere keer leidt tot zo'n concrete afspraak als de heer Ronnes zou willen, is de vraag. Dat zou best een keer niet het geval kunnen zijn of wat meer tijd kosten, maar dat is natuurlijk wel het doel.

De heer **Ronnes** (CDA):

Neem bijvoorbeeld Utrecht. Het ABF-rapport heeft nadrukkelijk aange- toond dat Utrecht achterloopt – ver achterloopt – met harde plancapa- citeit. Dan zou het toch eigenlijk zo moeten zijn dat je vrij snel duide- lijkheid moet krijgen over de stappen die Utrecht neemt. Daar moet je dan snel op schakelen. Het is niet zoiets van: we komen over een halfjaar wel weer een keer bij elkaar. Het moet echt iets zijn van: de komende twee maanden wordt duidelijk wat er gebeurt om die harde plancapaciteit op niveau te krijgen en welke problemen men daarbij tegenkomt. Want die moeten opgelost worden.

Minister **Ollongren**:

Het is heel goed dat de heer Ronnes dat benoemt en onder de aandacht brengt. Ik denk dat dat inderdaad een van de aandachtspunten is, juist voor die regio. Het is wel belangrijk dat je elkaar probeert te begrijpen. Waarom heeft de provincie gekozen voor een beperkte plancapaciteit ten opzichte van de capaciteit die wij denken dat er nodig is? Het gaat trouwens niet alleen over plancapaciteit, maar ook gewoon over concrete harde bouwplannen. Het gaat ook over de vraag hoeveel je in staat bent om binnenstedelijk te doen. Dat allemaal staat op de agenda. Daarom moeten we het volgende tegen elkaar zeggen. Een. Laten we elkaar goed begrijpen! Twee. Kunnen we elkaar overtuigen en afspraken maken over hoe we de aantallen die volgens ons nodig zijn in de regio Utrecht, gaan halen?

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording.

Minister **Ollongren**:

Dank, voorzitter. Ik hoop dat ik daarmee de vragen over de samenwerking en de regie in voldoende mate heb beantwoord.

Ik kom op de bouwopgave. Veel sprekers hebben daar vragen over gesteld. De SP is ingegaan op de relatie sociaal-overig. Anderen zijn ingegaan op de aantallen: hoe zit dat precies in elkaar? In de Staat van de Woningmarkt 2017 zijn de cijfers gepresenteerd die komen uit de Primosprognose van 2016 over de periode 2015–2025. Dat is toen geprognosticeerd over een periode van tien jaar. Men ging uit van de nieuwbouw van 705.000 woningen en een sloopopgave van 132.000. We weten inmiddels dat we in de eerste twee jaar van die tienjaarsperiode veel minder hebben gerealiseerd dan nodig zou zijn. Als je het gemid- delde van 70.000 had gehaald, dan hadden we nu een minder grote opgave. Dat is gewoon niet gehaald en vandaar dat we de prognose naar boven hebben bijgesteld en we nu op een gemiddelde zitten van 75.000 per jaar. Dat kan het ene jaar wat meer zijn dan het andere, maar gemiddeld moeten we dat halen om over die tienjaarsperiode te bouwen wat nodig is en de achterstand in te lopen.

In het model zitten ook veronderstellingen over de ontwikkeling van de sociale huursector. Die zijn erg afhankelijk van wat men lokaal afspreekt in de prestatieafspraken, zowel ten aanzien van bouw en sloop als ten aanzien van verkoop.

Een vraag van de heer Koerhuis zou misschien een misverstand hebben kunnen laten ontstaan. We zijn dus niet de ambitie aan het verlagen. Nee,

de ambitie is op niveau en de aantallen zijn bijgesteld om de ambitie te kunnen halen.

Mevrouw Beckerman heeft gesproken over de verhuurderheffing. Haar suggestie was om de heffing om te zetten in een investeringsfonds. Ik vrees dat ik een beetje in herhaling val. Ik heb gisteren en ook al eerder gezegd dat er over het totaal van de woningbouwcorporatiesector in Nederland voldoende investeringsruimte is. Corporaties hebben echt ruimte om te investeren. We hebben voor deze kabinetperiode door de verhuurderheffing structureel met 100 miljoen te verlagen de corporaties gecompenseerd voor de lastenstijging onder andere door de ATAD-richtlijn. Nu gaat het erom hoe je ervoor zorgt dat de investeringsruimte die er is, daar kan worden ingezet waar zij het hardste nodig is. Daar ben ik mee bezig.

Het kabinet heeft gezegd dat het voor binnenstedelijke transitie – het gaat vaak over plekken in steden waar al iets is – een fonds van 38 miljoen instelt. Daar waar financiering op zichzelf niet echt het probleem is, zit er soms wel een probleem aan de voorkant. Daar moet soms gewoon wat geld bij om het toch mogelijk te maken dat die binnenstedelijke transitie vorm krijgt. Wij leggen 38 miljoen in in het fonds. Ik ben met andere partijen, zoals provincies, in gesprek om te zorgen dat het uiteindelijk ook meer wordt dan die 38 miljoen. Ook gemeenten kunnen er een bijdrage aan leveren, bijvoorbeeld via de grondprijzen. Dit voldoet echt aan een bestaande behoefte.

Diverse woordvoerders hebben gesproken over de grondprijzen. Het grondbeleid is natuurlijk iets van de gemeentes. Ik spreek gemeentes er wel op aan. Als je bouwambities hebt, als je voldoende woningen wilt realiseren, is grondbeleid wel een belangrijke basis. Het biedt gemeenten ook mogelijkheden om eisen te stellen aan de nieuwbouw die er komt. Als je nieuwbouwplannen wil realiseren in welke gemeente dan ook, dan moet je wel zorgen voor een rendabele businesscase. Daar is die grondprijs belangrijk in. Het zit in het domein van de gemeentelijke autonomie. Ik denk dat ik er daarmee voldoende over heb gezegd. Mevrouw Beckerman vroeg hoe we ervoor zorgen dat het allemaal betaalbaar blijft. De betaalbaarheid heeft heel erg te maken met de beschikbaarheid. Als we erin slagen om de bouwproductie omhoog te krijgen en het gaat de goede kant op, dan komen er meer woningen en is er meer aanbod. Dan wordt de betaalbaarheid ook beter. Gisteren hebben wij al gezegd dat het natuurlijk mooi zou zijn als er een sociaal huurakkoord zou zijn. Dat is er nu nog niet, maar ik ga met beide partijen praten om te kijken of ze toch zoiets zouden kunnen realiseren.

Als het gaat over de koopmarkt, hebben we het Platform hypotheek voor het maatwerk bij hypotheekverstrekking. Ik denk dat partijen daarin ook belangrijke stappen met elkaar kunnen zetten. Gisteren hebben we het ook over de middenhuur gehad. We moeten over de hele linie zorgen voor een passend en betaalbaar aanbod in de verschillende inkomenscategorieën.

Dan de plancapaciteit. We hebben het er eigenlijk net al over gehad in het kader van de regio Utrecht. De heer Ronnes vroeg er ook naar. Als ik kijk naar het hele land en de plannen die er zijn, zie ik geen gebrek aan ambitie. Regio's hebben ambities en plannen, maar ze hebben wel bepaalde knelpunten, bijvoorbeeld bij het op tijd bouwen, bij het kiezen van de goede maatvoering in de aantallen. In een enkel geval lijkt de plancapaciteit zeker op langere termijn niet aan te sluiten op de noodzaak van het kunnen bouwen, ook in de toekomst. Dan voeren wij dat gesprek met elkaar. Ik zal halfjaarlijks aan de Kamer rapporteren over de meest recente cijfers, ook over de plancapaciteit. Ik wil dat doen in de Staat van de Volkshuisvesting in het voorjaar en in de Staat van de Woningmarkt in het najaar. Die update die ik op verzoek van de heer Koerhuis in het voorjaar een keer apart heb gegeven – ik heb alles op een rijtje gezet en iets eerder aangeleverd met het oog op een debat over de bouwopgave –

slaat wat mij betreft nu tweejaarlijks neer in de momenten van de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

In het debat over de bouwopgave hebben we gevraagd om het dit jaar iets gedetailleerder te krijgen. Ik hoop niet dat het aan details verliest als het onderdeel wordt van het algemene rapport. Het moet gedetailleerder en omvangrijker worden. Houdt de Minister vast aan de deadline van 1 oktober als het onderdeel van het andere rapport wordt?

Minister **Ollongren**:

Ik geloof niet dat 1 oktober lukt, maar in oktober wel. We gaan proberen het zo gedetailleerd mogelijk te doen, terwijl het tegelijkertijd overzichtelijk moet blijven. Ik hoor graag in oktober of de heer Koerhuis het gedetailleerd genoeg vindt.

De **voorzitter**:

Daar komt hij vast op terug.

Minister **Ollongren**:

Daar twijfel ik niet aan, voorzitter.

De heer Koerhuis vroeg naar de bouwproductie en de vergunningen. Ik zal daar straks over rapporteren, maar een van de indicatoren voor de toekomstige woningbouwproductie is het aantal afgegeven vergunningen. Dat fluctueert per maand. Als er een dip is – een paar maanden geleden was er een dip – is dat niet per se een indicatie van stagnatie of een dalende trend. Die kan ook zo weer stijgen. Ik zei het net al: als je kijkt naar de gerealiseerde productie, dan zie je dat die gestaag toeneemt. Dat zou bijna pleiten voor niet al te gedetailleerde rapportages. Dan zie je die stijgende lijn tenminste, zou ik tegen de heer Koerhuis willen zeggen. Het belangrijkste is dat we de langere termijn in de gaten houden. Per saldo moeten we, als er zo'n dipje is, kunnen zien dat de trend omhoog is. De heer Krol is er vandaag niet, maar hij vroeg tot twee keer toe aandacht voor de vraag of er voldoende mensen zijn. Is er voldoende personeel in de bouw en soms ook bij gemeenten voor de vergunningverlening? Dat is een aandachtspunt. Ook die vergunningverlening kan soms een knelpunt zijn dat tot een dip leidt. Zowel de bouwsector als de gemeenten hebben hetzelfde probleem. Niemand heeft een grote voorraad direct inzetbare mensen. Het vergt investeringen en het gesprek over hoe we daarbij kunnen helpen voor ik, ook met de regio's, de gemeenten en de bouwsector.

De **voorzitter**:

Ik zie een interruptie van de heer Ronnes en daarna een van mevrouw Van Eijs.

De heer **Ronnes** (CDA):

Die hele planning is gebaseerd op een aantal aannames en prognoses. Door de situatie op de woningmarkt van de afgelopen anderhalf jaar zie je dat er andere stromen in het land ontstaan. Hebben wij voldoende scherp wat die verandering van stromen doet? Mensen kiezen niet voor de stad, maar voor omliggende dorpen. Mensen kiezen ervoor om toch op het platteland te gaan wonen. Zijn die stromen voldoende verankerd in de nieuwe cijfers of lopen we met die cijfers eigenlijk achter de feiten aan, omdat ze bijvoorbeeld dateren uit 2016 of 2015?

Minister **Ollongren**:

Dit is natuurlijk een goede vraag. Er zijn instituten die daar onderzoek naar doen. Ook het PBL kijkt er goed naar. Er is altijd het risico dat je net achter de trends aan lijkt te lopen. Zo weet ik nog dat wij in Amsterdam heel blij

waren dat gezinnen in de stad bleven en naar de stad kwamen. Nu is er een omgekeerde trend. Omdat ze niks kunnen vinden, verlaten gezinnen de stad juist weer. Ze blijven wel vaak in de regio. Dit hangt natuurlijk ook samen met verbindingen, met de infrastructuur. Je kunt wel kiezen voor een plek waar je op zich een betaalbaar huis kunt krijgen, maar als je vervolgens niet naar je werk kunt komen, is dat ook weer lastig. Ik ben het dus helemaal eens met de heer Ronnes dat we dat eigenlijk nog meer moeten weten. Dat biedt misschien ook kansen voor bepaalde gebieden die nog niet zo profiteren van de economische groei.

De heer **Ronnes** (CDA):

Als ik de Minister een suggestie aan de hand mag doen: makelaars hebben natuurlijk een heel goed beeld van de actuele situatie. Ik vang geluiden op uit heel veel regio's. Ik wijs op de vraag in dorpen en kleinere, middelgrote steden rond de grote Randstadkerngebieden, maar ook rond Eindhoven en Groningen. Je moet echt op zoek naar een manier om de indicatoren te verbeteren, zodat je wat meer op de actuele situatie stuurt. Ik wijs op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er zijn echt nog stappen te maken in de regelgeving rond de afweging, zodat we wat meer aansluiten op de werkelijkheid van wat nu echt gaande is in Nederland.

Minister **Ollongren**:

Ja. Daarom ben ik blij dat ook de makelaars, net als al die andere partijen die ik al genoemd heb, aan tafel zitten bij die Nationale woonagenda. We baseren ons zeker ook op de signalen die daarvandaan komen, net als op de signalen van woningbouwcorporaties en de gemeenten. Ik ben het er zeer mee eens: we moeten proberen zo actueel mogelijk te blijven en dat kan op die manier.

De **voorzitter**:

Ik heb nog een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De Minister gaf aan dat het soms gewoon stukt omdat er niet genoeg mensen zijn om woningen te bouwen. Ook anderen hebben het al genoemd. Bovendien is er gisteren al over gesproken. Ik spreek ook mensen in het veld. We hebben het dan vaak ook over de langere termijn. Ook voor de langere termijn zal het moeilijk zijn om voldoende handjes te krijgen. Dan hebben we het vaak ook over innovatie in de bouw en over het feit dat dingen misschien ook echt anders moeten. Als de Minister met al die verschillende partijen spreekt over het tekort aan arbeidskrachten, spreekt zij dan ook over die innovatie, over het aantrekkelijk houden van de bouw terwijl je misschien toch met minder mensen toe kunt om dezelfde productie te halen?

Minister **Ollongren**:

De sector zelf heeft ook veel aandacht voor innovatie. Dat heeft ook te maken met duurzaam bouwen, met circulair bouwen. Daar zitten zeker kansen. Het is zeker onderwerp van gesprek. De acute situatie als er een tekort is aan bouw personeel en bouw materiaal moet natuurlijk op allerlei manieren worden opgelost. Ik vind het belangrijk dat innovatie daar onderdeel van is, maar ik vind het ook heel belangrijk dat het opleiden van mensen daar onderdeel van uitmaakt. Als je de mensen toch opleidt voor de bouw, dan moet je ze opleiden voor hoe we in de toekomst bouwen en niet voor hoe we in het verleden met elkaar bouwden. Die transitie is werk in uitvoering. Het antwoord op de vraag van mevrouw Van Eijs is dus: ja.

De **voorzitter**:

Is dat voldoende voor mevrouw Van Eijs? Of hebt u een kort aanvulling?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben blij om dit te horen. Ik zou ook graag willen weten of we daarvan iets concreets kunnen zien. Ik zoek een beetje naar een manier om zicht te krijgen of die innovatie ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden. We moeten niet blijven bij: we moeten innoveren, maar eerst even bouwen.

Minister **Ollongren**:

Het Economisch Instituut voor de Bouw rapporteert bijvoorbeeld over hoe zij dat zich op de korte, de middellange en de lange termijn zien ontwikkelen. Dat gaat over die schaarste aan bouwpersoneel. Dat gaat ook over de opleidingen, over de vraag hoe je mensen uit andere sectoren waar het misschien wat minder goed gaat, hierbij kunt betrekken. Ik kan natuurlijk ook aan het EIB vragen of ze dit aspect daarbij zouden kunnen betrekken.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De heer Ronnes sneed het onderwerp aan van de makelaars die de Woonagenda wel hebben ondertekend en ook aan tafel zitten. Ik heb in mijn betoog vragen gesteld over de VNG en het IPO. Zij hebben de Woonagenda niet ondertekend. Zitten zij dan ook niet meer aan tafel? Worden ze dan vervangen door gemeenten en provincies? Hoe gaat dat in de praktijk?

Minister **Ollongren**:

Nee, zoals ik net zei, juist wel. Bij de Nationale woonagenda zijn de VNG en het IPO belangrijke gesprekspartners als het gaat over de opgave, over de vraag wat we in Nederland voor elkaar kunnen krijgen. Als het gaat over een regio, dan praat ik met één of meer gemeenten uit die regio. Als het gaat over een thematisch vraagstuk, bijvoorbeeld krapte in de studentenhuisvesting, dan praat ik natuurlijk met gemeenten die veel studenten hebben. Het hangt dus van het onderwerp af, maar als het gaat over de nationale opgave, ben ik zeker ook in gesprek met de VNG en het IPO.

De **voorzitter**:

Ik kijk nog even naar de heer Koerhuis. Toch een aanvulling?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik begrijp niet helemaal hoe dat werkt. Zitten ze dan aan tafel bij een overleg over een nationale woonagenda die ze niet ondertekend hebben? Gaan ze die dan toch ondertekenen? Committeren ze zich dan wel aan de afspraken? Hoe gaat dat?

Minister **Ollongren**:

Ik heb het idee dat ik deze vraag net heb beantwoord.

De **voorzitter**:

Die indruk had ik ook, zeg ik in de richting van meneer Koerhuis. Wellicht is de vraag nu op een andere manier gesteld, maar volgens mij zal het antwoord ongeveer hetzelfde zijn als het antwoord dat net al is gegeven. Ik stel dus voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording van de andere vragen.

Minister **Ollongren**:

Dank, voorzitter. De heer Ronnes had nog aandacht voor belemmeringen die zich kunnen voordoen in concrete bouwprojecten. Hij had het over diertjes, geloof ik, nee, beestjes waren het, en over archeologische opgravingen. Ik zag gisteren toevallig iets in Katwijk, waar een mooie, oude Romeinse weg is ontdekt. Dat gebeurt natuurlijk af en toe.

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter ...

De **voorzitter**:

De Minister is nog bezig met de beantwoording. Moment.

Minister **Ollongren**:

Ik was geïnspireerd door Katwijk. We moeten versnellen. Dat ben ik echt met de heer Ronnes eens. We zijn daar ook mee bezig. Ik kom straks nog even op de Crisis- en herstelwet, op wat die daarvoor kan betekenen. Tegelijkertijd denk ik dat we in Nederland zorgvuldig willen omgaan met het natuurbelang en cultureel of historisch erfgoed, maar het hoeft helemaal niet onnodig belemmerend te zijn. Een van de voordelen van de portefeuille die mij is toebedeeld, is dat ik ook over ruimtelijke ordening ga. Vanuit die hoedanigheid voer ik ook het gesprek met de collega's van LNV en OCW om te kijken hoe we dit op een goede manier kunnen doen, waarbij het niet te belemmerend is én er recht wordt gedaan aan die belangen die natuurlijk ook moeten meewegen.

De **voorzitter**:

Misschien kunt u een verduidelijkende vraag stellen, want volgens mij bent u al door uw twee interrupties heen. Een korte, verduidelijkende vraag.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dank u wel voor uw coulance, voorzitter. Ik zal niet helemaal uitweiden over het gedeelte van de discussie dat over de ruimtelijke ordening gaat, maar in de Omgevingswet zijn concrete voorstellen verwerkt om dat te verbeteren. Die wet gaat pas in 2021 in. Waarom kunnen we die stukken nu niet vastpakken en naar voren halen in de noodwet waar het CDA over spreekt? Op die manier win je drie jaar. Gemeenten moeten aan de gang, provincies moeten aan de gang en dan winnen we tijd. Ik snap dat daar nu niet een-twee-drie een antwoord op te geven is, maar wilt u eens serieus kijken of er toch wat naar voren gehaald kan worden?

Minister **Ollongren**:

Als Minister voel je je weleens een beetje bekneld tussen de wensen van de Tweede Kamer en de zorgvuldige juridische afweging in de Eerste Kamer, maar ik denk toch dat beide mogelijk zijn. De Omgevingswet is een enorme stelselwijziging. Ik heb er echt begrip voor dat de Eerste Kamer zegt dat dat juridisch gezien wel heel zorgvuldig moet gebeuren. Ook het CDA in de Eerste Kamer hamert daar erg op, en terecht. De heer Ronnes zegt nu dat hij dat ook doet. Dat is mooi. Maar de heer Ronnes heeft ook een punt als hij zegt dat we veranderde en versnelde procedures zouden hebben als we de Omgevingswet al zouden hebben en we zouden werken zoals daarin staat. Dat klopt ook. Ik denk toch dat het niet realistisch is om de Omgevingswet als zodanig, met alles wat daar nog bij hoort, dat hele gebouw dat het is, eerder te laten ingaan, maar je kunt natuurlijk wel werken zoals de Omgevingswet beoogt. We willen dat doen via de Crisis- en herstelwet en via de aangepaste Crisis- en herstelwet, die hopelijk heel snel kan worden behandeld, en dan kan helpen als vehikel. Als ik met gemeenten en provincies praat, merk ik dat zij al zo veel mogelijk proberen te werken – dat is natuurlijk op basis van de huidige wetgeving – in de geest van de Omgevingswet door heel veel dingen naar voren te halen. Dat biedt dus wel degelijk mogelijkheden, maar we kunnen niet de hele wet naar voren halen.

De **voorzitter**:

De Minister gaat door met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Ik kan dat punt van die versnelling concreet maken. Als de gemeenten het aangepaste projectuitvoeringsbesluit inzetten als instrument, kunnen zij een halfjaar tijdwinst boeken. We kunnen straks via een ministeriële regeling nieuwe gebieden toevoegen aan de experimenten die op grond van de Crisis- en herstellwet mogelijk zijn. Er kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dat vooruitloopt op het omgevingsplan uit de Omgevingswet. Dat kan ook weer een tijdwinst opleveren – ik probeer het nu wat concreter te maken voor de heer Ronnes – van meer dan een halfjaar. De heer Ronnes is daar al mee bekend. De criteria voor duurzame, innovatieve experimenten kunnen worden aangepast. Zo kunnen woningbouwprojecten gemakkelijker worden toegevoegd aan een experiment. Met andere woorden, dat zijn hele concrete punten die we gaan realiseren en die gemeenten gaan helpen om te versnellen.

De heer Ronnes vroeg ook nog naar de motie-Ronnes/Van Eijs, de zogenaamde noodknopmotie. Ik heb gisteren al iets gezegd over lokaal maatwerk. We zijn ook het juridisch kader in dat opzicht aan het onderzoeken. Ik meen dat ik ook gisteren al heb toegezegd – anders doe ik het nu nog een keer – om u voor de begrotingsbehandeling van 12 november hier nader over te informeren.

Mevrouw Van Eijs stelde een vraag over het inzichtelijk maken van rijksgronden en bezittingen. Het Rijksvastgoedbedrijf valt onder de Staatssecretaris van BZK, maar er is bij ons – ik zou dat bijna zo zeggen – een grote bereidheid om bij te dragen aan de maatschappelijke doelen. Maar ik moet natuurlijk wel, ook namens Staatssecretaris Knops, opmerken dat het Rijksvastgoedbedrijf gebonden is aan financiële kaders. Mevrouw Van Eijs wilde ook graag weten wanneer ze daarover meer zou kunnen horen. Ik moet dat even mee terugnemen, maar ik kan me zo voorstellen dat dat dit jaar nog wel moet kunnen.

Mevrouw Van Eijs vroeg ook naar het expertteam. Ze heeft daar gisteren ook naar gevraagd. Ik heb dat in de Kamerbrief van 13 maart toegelicht. Zij wilde weten of het al actief is en of het al tijdwinst heeft opgeleverd bij projecten. Het expertteam is inderdaad al een aantal maanden volop bezig. Zoals mevrouw Van Eijs weet, is het eigenlijk een continuering van een aantal eerdere expertteams. We noemen het nu het «expertteam woningbouw». Er waren al expertteams. Die gingen over versnellen, transformatie en eigenbouw. Het borduurt dus voort op die aanpak, die ook succesvol was. Ik denk dat dat heel goed is. Het richt zich op het versnellen van concrete bouwlocaties en gebiedsontwikkeling. Het kan daar worden ingezet waar de gemeenten die expertise goed kunnen gebruiken. Het kan gaan over inhoudelijke expertise. Het kan gaan over hoe de samenwerkingstafel middenhuur heeft gewerkt. Het kan dus eigenlijk allerlei dingen doen. Het is erg proactief. Ik heb daar erg op gehamerd. Ik wil niet dat ze wachten tot er een telefoontje komt, maar dat ze er gewoon op afgaan. In het voorjaar zijn ze een jaar bezig. Dat lijkt mij een goed moment om te rapporteren over het aantal projecten dat met hulp van het expertteam is vlot getrokken.

De vraag van de heer Smeulders over het MIRT heb ik, denk ik, net bij interruptie al beantwoord. Dan de vragen die gingen over bijzondere groepen. De woordvoerders van SP en GroenLinks vroegen aandacht voor een onderwerp als daklozen. De maatschappelijke opvang is natuurlijk een heel belangrijk onderwerp. Dat staat trouwens ook in de Woonagenda. Het wordt door alle groepen daar aan tafel dus ook erkend en gezien als iets waar we iets aan moeten doen. Mijn collega, Staatssecretaris Blokhuis, heeft een meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang opgesteld. Vanuit die meerjarenagenda heb ik die woonaspecten ook opgepakt. We hebben een paar weken geleden weer met alle betrokken bij elkaar gezeten. Ook Aedes en de VNG zitten daar aan tafel.

We zijn daar dus mee bezig. Dit is uiteraard ook weer iets wat vooral lokaal neerslaat, maar dit probleem wordt zeker erkend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Er zijn 30.000 daklozen, dus het is een groot probleem. De Minister zegt dat ze ermee bezig is en dat ze erover aan het praten is. Dat snap ik, maar kan het iets concreter? Wanneer kunnen we iets krijgen? Wanneer wordt er iets duidelijk?

Minister **Ollongren**:

Ik aarzel een beetje, want ik wil niet zelf weer een aparte rapportagelijin in uw richting openen, terwijl Staatssecretaris Blokhuis dat coördineert. Laat mij dan checken of dit onderdeel voldoende concreet terugkomt in de rapportage die hij naar de Kamer stuurt.

Voorzitter. De Partij van de Arbeid vroeg aandacht voor een gerelateerd probleem. Aan de ene kant is er de ambitie om mensen langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Ik denk dat dat op zich geen probleem is, maar ik hoor de heer Nijboer ook helemaal niet het tegendeel zeggen. Veel mensen willen graag zo lang mogelijk thuis wonen. Als dat kan, is dat, denk ik, alleen maar goed, maar het moet wel mogelijk zijn en het moet ook verantwoord zijn. We hebben het er gisteren ook al even over gehad dat ook ouderen die willen verhuizen, soms niet de goede, voor hen geschikte woning kunnen vinden. Daar is blijvend aandacht voor nodig. Ik ben dat met hem eens.

De heer Ronnes had daar ook aandacht voor. Hij koppelde dat aan de mogelijkheid van een heffingskorting bij de verhuurderheffing. We hebben daar natuurlijk al een keer een debat over gehad, omdat we hebben gezegd: we moeten die nu even dichtzetten, want die is volgelopen. Ik sta open voor suggesties vanuit uw Kamer om die weer in te zetten. Op zich zou dat natuurlijk ook kunnen voor het doel dat het CDA hier suggereert. De systematiek was altijd wel dat je er een tariefverhoging tegenoverstelt om het te financieren als je dat wilt doen. Die zoektocht zouden we dan met elkaar moeten aangaan.

De heer Koerhuis had een vraag over de premies. Hij zei dat ik heb toegezegd om de Kamer zowel over de WEW-premie als de WSW-premie te informeren. WEW ziet op de NHG. WSW ziet op de premies die de corporaties moeten betalen. De verantwoordelijkheid voor het vaststellen van die laatste ligt bij het WSW. Ik heb inderdaad toegezegd om u die informatie te doen toekomen. De tarieven voor 2019 zijn nog niet vastgesteld, maar zodra de hoogte van de premie bekend is, zal ik u hierover informeren. Met de NHG ben ik druk bezig. Ik hoop u in oktober daarover te kunnen berichten.

Dan de vraag van de heer Smeulders over de opmerkingen vanuit de Autoriteit woningcorporaties over de verduurzaming. Ik heb de column zelf niet gelezen, maar ik neem onmiddellijk aan dat de samenvatting van de heer Smeulders klopt. De Aw is onafhankelijk. Ik vind het sowieso niet erg als mensen hun mening geven en dus ook niet als dat vanuit dit instituut gebeurt. Ik vind het wel belangrijk dat we het met elkaar eens zijn dat de corporaties eigenlijk voor drie grote opgaven staan, namelijk het realiseren van meer sociale woningen, het verduurzamen van sociale woningen en het betaalbaar houden van sociale woningen. Verduurzamen is wat mij betreft dus een van de drie pijlers van de ambitie die we met elkaar moeten hebben. Het lijkt me niet zo gek dat je daar enig realisme bij betracht, want we hebben heel veel corporatiewoningen in Nederland. Zoals ik net al zei, wil ik niet te veel vooruitlopen op de gesprekken die aan de tafels, bij de planbureaus en in het kabinet lopen over het klimaat en het klimaatakkoord. In het coalitieakkoord staat onze ambitie met betrekking tot verduurzaming en het van het gas afhaken van gebouwen in Nederland, maar we zullen dat rustig moeten opbouwen. Het is gewoon niet realistisch om te denken dat dat allemaal in één keer kan, maar het

moet wel. We moeten met elkaar een realistisch plan hebben dat uiteindelijk leidt tot verduurzaming, waaronder natuurlijk verduurzaming van de voorraad van de woningbouwcorporaties in Nederland. Hoe zit het met de gebouwgebonden financiering in dat verband? Die is onderdeel van de klimaattafel gebouwde omgeving. Zodra we vanuit het kabinet met een appreciatie van het geheel komen, zou ik dus ook over dit onderwerp met u verder willen spreken. Mevrouw Van Eijs vroeg nog naar de tijdelijke huisvesting. Zij had de indruk dat de mogelijkheden daarvoor nog onvoldoende worden benut.

De voorzitter:

Alvorens de Minister doorgaat met de beantwoording, is er nog een interruptie van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik snap dat de Minister niet al te veel kan zeggen over de klimaattafels, maar wij lezen nu dat de plannen te vaag zijn om te worden doorgerekend. Ik vind het wel interessant om te weten of dat ook geldt voor de plannen voor de gebouwde omgeving, want die waren heel eerlijk gezegd redelijk concreet. Daar waren wij nog best wel tevreden over. Ik zou het jammer vinden als die ook vertraging oplopen omdat andere sectoren achterblijven.

Minister Ollongren:

Dan zou ik nu reageren op krantenberichten, terwijl wij nog niet van het PBL hebben gehoord waar ze mee komen. Het lijkt mij toch netjes om gewoon te wachten tot de planbureaus hun werk hebben kunnen presenteren en om daarna daarop terug te komen. De tafel gebouwde omgeving heeft net als de andere tafels een aantal voorstellen gedaan. We hebben aan de planbureaus gevraagd om die te beoordelen. Zij zullen dat doen. Daarna is het moment voor het kabinet, maar natuurlijk ook voor de heer Smeulders en anderen, om te kijken of we dat concreet genoeg vinden. Ik denk dat we ons wel moeten realiseren – dat geldt voor de gebouwde omgeving, maar dat geldt net zo goed voor de andere tafels – dat het ontzettend veel is en dat het heel complex is. Het is vast lang niet altijd makkelijk om het door te rekenen. Het is aan de ene kant heel specifiek als het gaat over het aantal tonnen en de maatregelen, maar hoe je dat tot elkaar moeten relateren is natuurlijk best een moeilijke opgave. Maar goed, ik ben heel benieuwd en ik denk dat we dat nog even moeten afwachten.

De voorzitter:

Wilde u nog een aanvullende vraag stellen? Dat is het geval. De heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dan gaan we dat afwachten. U heeft net een opmerking gemaakt over de directeur van de Autoriteit woningcorporaties. Ik vind het wel belangrijk om van u te horen dat de corporaties echt een voortrekkersrol kunnen spelen. Hopelijk ziet u dat ook. In zijn column zegt hij eigenlijk gewoon: dat moeten we maar niet doen, want die risico's zijn veel te groot. Maar als de corporaties het niet gaan doen, wie moet het dan wel gaan doen? Dat is mijn vraag aan de Minister.

Minister Ollongren:

Ik laat het heel graag aan de corporaties en de Autoriteit zelf over of zij het stempel «voortrekker» willen hebben of niet. Het punt is nou net dat die opgave voor iedereen geldt. Het is niet alleen een opgave voor de corporaties, waarbij anderen achterover kunnen leunen. Nee, we zullen allemaal moeten bijdragen hieraan. Dat geldt net zo goed voor particu-

lieren en voor bedrijven. Het is dus te makkelijk om te zeggen: die woningbouwcorporaties moeten hier maar een voortrekkersrol in nemen en dan volgt de rest. Nee, zo werkt het volgens mij niet; we zullen allemaal moeten doen wat nodig is, ook de corporaties.

De voorzitter:

Dat leidt weer tot een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik begrijp dat niet helemaal. Volgens mij hebben we het er in de Kamer al vaak over gehad. Corporaties hebben juist het geld, de schaalgrootte en de expertise om voorop te lopen. We hebben dertig jaar de tijd om de woningmarkt klimaatneutraal te maken. Het is toch ook wel het beeld van de Minister dat de corporaties in die eerste vijf jaar echt die voortrekkersrol moeten nemen?

Minister Ollongren:

De heer Koerhuis blijft me verbazen. Soms is hij het eens met de SP en nu weer met GroenLinks. Hij blijft mij verbazen. Ik heb het over de doelen die we hebben voor het klimaat. Daarvoor hebben we Parijs. We hebben daar internationale afspraken over gemaakt en we hebben daar afspraken over gemaakt in het regeerakkoord, waar ook de VVD deel van uitmaakt. Ik ben heel blij met die ambitie. Ik zeg alleen dat het over het hele front gaat. Het gaat van de landbouw tot de mobiliteit tot de gebouwde omgeving. Het heeft dus niet zoveel zin om tegen elkaar te zeggen: u moet maar de trekker hiervan zijn; u moet het voortouw hierin nemen. Nee, we moeten dat samen doen. De woningbouwcorporaties zijn daar natuurlijk een hele belangrijke partij in, omdat we in Nederland het voordeel hebben van deze belangrijke sector die inderdaad veel woningen in het bezit heeft. Natuurlijk zal er ook van hen wat worden gevraagd, maar we moeten wel een maatvoering met elkaar vinden die ook realiseerbaar is.

De heer Koerhuis (VVD):

Over die maatvoering zijn we het eens, maar laten we wel gebruikmaken van het geld, de schaalgrootte, de expertise en de organisatie van corporaties, om die toch vooral de trekker te laten zijn op dit dossier.

Minister Ollongren:

Het is altijd heel fijn om de heer Koerhuis warme woorden te horen spreken over de woningbouwcorporaties.

Voorzitter. Dan nog een paar laatste vragen die zijn blijven liggen.

Mevrouw Van Eijs vroeg aandacht voor de tijdelijke huisvesting. Zij had de indruk dat dat nog wel wat meer kon. Ik denk dat er op het niveau van de verschillende gemeenten al veel gebeurt in de sfeer van tijdelijke huisvesting. Er wordt soms zelfs gezegd dat er iets te veel wordt ingezet op tijdelijke huisvesting, maar ook dat is per gemeente heel erg verschillend. Ik ben het wel helemaal met mevrouw Van Eijs eens dat het erg belangrijk is om de mogelijkheden nu te benutten, omdat we weten dat bouwen tijd kost. Ik noemde gisteren het voorbeeld van een heel groot complex met studentenwoningen in Groningen, waar ze toch acht jaar over hebben gedaan. Dat zou misschien wel wat sneller moeten, maar het kost natuurlijk wel een aantal jaren en in de tussentijd kan een tijdelijke oplossing wel soelaas bieden.

Tot slot het passend toewijzen. De heer Ronnes, de heer Nijboer en anderen hadden daar vragen over. Corporaties kunnen binnen de huidige afspraken natuurlijk veel doen. Ze kunnen middenhuur realiseren, althans het is de bedoeling om dat wat makkelijker te maken door de markttoets te vereenvoudigen. Ze kunnen binnen de diensten van algemeen economisch belang een tijdelijk verhoogde inkomensgrens gebruiken. Die wordt nog relatief weinig benut. Naar dit soort zaken, waaronder dus het

passend toewijzen, gaan we kijken bij de evaluatie van de Woningwet, zoals ik heb toegezegd. Die evaluatie moet voor het eind van dit kalenderjaar bij de Kamer liggen en dan kunnen we daarop terugkomen.

De voorzitter:

Dank u wel voor de beantwoording. Kunnen we overgaan naar de tweede termijn, of zijn er nog vragen blijven liggen? Dat laatste is het geval. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Hoorde ik de Minister nou zeggen dat de tijdelijke inkomensgrens nog niet vaak wordt gebruikt? Dat roept bij mij wel vragen op, want we hebben veel discussies gehad over de vraag of je die grens niet zou moeten veranderen aan de hand van de samenstelling van wijken. Dit zou betekenen dat er echt nog wel meer kan nu. Klopt dat?

Minister Ollongren:

Ja, dat heeft mevrouw Van Eijs precies goed gehoord.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de heer Nijboer. Ik begrijp dat daar ook iets was blijven liggen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb nog wat gezegd over beleggers die de steden overnemen. Ik snap best dat wij hier vandaag niet het hele fiscale stelsel gaan verbouwen, maar ik ben wel benieuwd of de Minister dat probleem erkent. Verzet ze zich daar met hand en tand tegen, of staat ze daar wel voor open? Ik zal het verder bij de Staatssecretaris van Financiën aankaarten, maar ik krijg graag een eerste appreciatie van de Minister.

De voorzitter:

Volgens mij speelde die vraag ook bij mevrouw Beckerman. De Minister.

Minister Ollongren:

Ik ben inderdaad vergeten om te verwijzen naar de Staatssecretaris van Financiën, want ik denk dat het debat daar moet worden gevoerd. Ik zou het beeld dat beleggers de steden overnemen, wel willen nuanceren. Ik ben het eens met de analyse van de heer Nijboer. Hij zegt dat er door de lage rentestand, doordat het lastig is om rendementen elders te halen, ook wordt belegd in de woningmarkt. Dat klopt, maar ik heb gisteren wat cijfers gegeven en daaruit blijkt dat in de steden waar grote druk is, negen van de tien woningen niet aan een belegger worden verkocht, maar aan iemand die daar gewoon gaat wonen. Ik wil het probleem niet heel klein maken, maar ook weer niet zo groot als de heer Nijboer. Wat de fiscaliteit betreft vind ik echt dat de heer Nijboer het debat met Staatssecretaris Snel moet voeren, maar dat heb ik al eerder tegen hem gezegd.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik schors even voor vijf minuten. Dat heeft te maken met de ruimte die men wellicht nodig heeft, althans die ik nodig heb, om even de neus te poederen. Dat gaan we even doen. Over vijf minuten starten we weer voor de tweede ronde.

De vergadering wordt van 10.57 uur tot 11.04 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik stel voor dat we nu naar de tweede termijn gaan. U heeft twee minuten spreektijd. Het mag ook minder zijn, meld ik erbij. Laten we ook nog, mogelijkerwijs, een interruptie toestaan.

Mevrouw Beckerman, aan u het woord.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Ik wilde toch nog even doorgaan op het punt waar de Minister mee eindigde: de beleggers. Ik vind dat ze wel heel makkelijk verwijst naar de Staatssecretaris van Financiën. Natuurlijk gaat het over de oplossingen die deels in fiscale maatregelen moeten worden gevonden. Maar het gaat wel degelijk om een serieus probleem. De Minister zegt: het is eigenlijk maar 10% van de woningen. Ja, maar juist in het segment waar starters zoeken, in dat lagere segment, zie je dat het wel een enorm probleem is. Makelaars beklagen zich daar ook over. Zij zeggen dat heel veel beleggers juist afkomen op die woningen rond anderhalve ton – het kan net iets meer of net iets minder zijn – en dat die woningen voor beleggers heel aantrekkelijk zijn. Het is voor starters gewoon heel moeilijk om daartussen te komen. Ik zou toch iets meer visie willen van de Minister, aangezien het ook tot belangrijke problemen op de woningmarkt leidt.

Vandaag is er nog een groot stuk verschenen waarin ABN AMRO zegt: het einde van de prijsstijging is nog niet in zicht; dat wordt mede veroorzaakt door beleggers. Wat mijn partij betreft zijn niet alle oplossingen fiscaal. Wij denken ook aan andere oplossingen. Het invoeren van een woonplicht werd al genoemd. Ik denk ook aan het kettingbeding – dat werd eerder ook door het CDA genoemd – zeker wanneer bijvoorbeeld sociale huurwoningen worden verkocht. Gisteren heb ik u al even de website genoemd. Ik zou u graag willen vragen of u er toch nog iets meer over wilt zeggen. Wij zullen daar zeker op terugkomen, want wij vinden dit echt wel een probleem. Dat probleem raakt een groep die misschien wel weg wil uit die sociale huurwoning, waar we gisteren zo'n debat over hadden, en die nu echt, echt, echt ongelofelijk klem zit. Er zijn te weinig middenhuurwoningen. Vandaag stond er een grote foto in de krant van een heel lange rij voor één huis met een huur van € 1.000 in de Sarphatistraat.

De **voorzitter**:

En uw laatste zin.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Die mensen komen er nu niet tussen op de koopmarkt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb de reactie van de Minister gehoord op het voorstel om naar een soort heffingsvermindering te gaan met betrekking tot de doelgroepen die langer thuis moeten wonen, dus meer de seniorenhuisvesting. Ik begrijp dat we daarvoor eigenlijk via het Belastingplan een concrete wijziging moeten voorstellen, willen we daar iets mee doen. Dus ik zal ook overwegen of we het op die manier kunnen insteken.

Dan het punt van de versnelling en de aanpassing van regelgeving. Ik ben niet helemaal tevreden over wat de Minister daarover heeft gezegd. Ik noemde het daarstraks. Er werd wat lacherig gedaan over het woord «beestjes», maar het is echt zeer frustrerend hoelang die processen soms lopen. Ik ben voor een zorgvuldige afweging, maar als je naar de Flora- en faunawet kijkt en naar de archeologie, kun je je afvragen: zijn er niet gewoon praktische aanpassingen mogelijk waardoor je toch een verkorting in tijd krijgt?

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman heeft een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, maar niet op dit punt. Het gaat mij om het eerste punt dat u noemde. Ik vind het natuurlijk een mooie ontwikkeling. Linkse partijen pleiten er al een tijd voor om de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsverplichting. Langzaam zien we u ook in die richting bewegen. U haalt er nu al een groep uit en zegt: daar zit inderdaad een knelpunt. Ik vraag mij af: hoe wilt u dat dan gaan regelen?

De **voorzitter**:

Ik vraag u om via de voorzitter te spreken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Sorry, voorzitter. Ik zou graag van mijn collega willen weten hoe hij dat zou willen regelen, want als we de verhuurderheffing voor bepaalde groepen verlagen, zijn er voor andere groepen misschien grotere problemen. Daar zou ik graag een reactie op willen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik hoor wel dat mevrouw Beckerman in de vorige periode veel discussies gemist heeft. Het CDA heeft toen vele keren concrete voorstellen gedaan om een heffingsvermindering toe te passen op de verhuurderheffing. Die voorstellen zijn toentertijd allemaal van tafel geveegd. Recentelijk hebben we de voorstellen van het kabinet gezien. Er zitten nadrukkelijk heffingsverminderingen in, dus eigenlijk wordt de daad bij het woord gevoegd. We kunnen het altijd hebben over de hoogte. Daarover zul je altijd van gedachten blijven verschillen. Maar je kunt, gelet op de voorstellen die nu op tafel liggen, niet zeggen dat er niets mee gedaan wordt. Ik denk dat we op dat punt wel op één lijn zitten en dat we die beweging ook wel maken. Een andere vraag die u stelt is: hoe ga je er dan mee om en hoe wil je dit oplossen? Mijn idee is om dat in de vorm te doen die we kenden bij de krimpregeling. Dan moet je dus naar dekking gaan kijken. Ik denk dat we richting het Belastingplan moeten kijken wat voor ideeën er leven. Dan zullen er plussen en minnen zijn. Dan moeten we gewoon kijken waar we uitkomen en hoe het opgelost kan worden. Maar het meest eenvoudige scenario is dat het werkt zoals bij de krimpregio's. Dat percentage werd opgehoogd. Maar misschien zijn er andere zaken waarbij je geld kunt vinden en kun je het daarmee oplossen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, aanvullend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik was in de vorige periode inderdaad geen Kamerlid, maar ik had al wel begrepen dat het CDA in de vorige periode meer ruimte zag om voorstellen te doen dan het in deze periode ziet. Maar ik wil toch nog even op dit punt doorgaan. Ik vind het goed dat u zegt: inderdaad, dit is knellend en het vertraagt de bouw. Vervolgens zegt u: we hebben die bouw nodig, dus we zonderen groepen uit. Ik maak me toch zorgen over wat dit betekent voor andere groepen. Hoe meer groepen minder verhuurderheffing moeten betalen, hoe hoger de druk wordt op anderen. Waar zoekt u dat dan precies?

De **voorzitter**:

Via de voorzitter.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

O, sorry, voorzitter. Zou u er ook mee akkoord kunnen gaan dat de verhuurderheffing voor andere groepen omhooggaat als u één van de knelpunten, terwijl er vele zijn, aanpakt?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik heb dat net volgens mij duidelijk aangegeven. De meest simpele oplossing is dat je het percentage van de verhuurderheffing een klein beetje ophooft, en dat je het geld dat je daarmee vrijspeelt, in een fonds zet om deze regeling te bekostigen, omdat je vindt dat je voor een bepaalde doelgroep een soort stimulans moet creëren. Dat is dan een sociaal gebeuren. Dat moet u wel aanspreken. Bij andere zaken die spelen op de woningmarkt, kun je misschien geld besparen. Ik denk dat er voorbeelden zijn, maar daar zijn we nu nog even goed naar aan het kijken. Dan zouden we het dus op een andere manier kunnen oplossen. Maar de meest eenvoudige is de eerste oplossing die ik geschetst heb. Ik denk dat dat ook wel een draagbare is.

De **voorzitter**:

Helder. Ik stel voor dat u doorgaat met de inbreng in tweede termijn. Of was u inmiddels aan het einde van uw inbreng gekomen? Dank u wel. Dan geef ik het woord ... O, u was toch nog niet klaar.

De heer **Ronnes** (CDA):

Daarnaast heeft de Minister duidelijk gezegd dat ze met een heel positieve insteek de gesprekken gaat voeren, om iets te bereiken. Daar ben ik ook wel van overtuigd. Maar toch is het ook goed om een soort concreet actieplan te maken. Welke dingen zijn tastbaar te maken op het gebied van infrastructuur en bouwplannen die vlot getrokken worden door dit soort overleggen? Laat het zien, zou ik zeggen.

Mijn laatste punt betreft de beleggers. Ik krijg toch signalen van institutionele beleggers die echt moeite hebben om in steden als Utrecht en Amsterdam aan bod te komen. Misschien is het toch goed om in het overleg dat u, Minister, met gemeenten hebt, dat punt nog eens op de agenda te zetten, om te kijken welk spanningsveld er is en of er iets aan te doen valt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben blij met de beantwoording van de Minister, en zeker met de antwoorden over de nieuwbouwproductie. Ik heb met enige verbazing de opmerking gehoord dat we als VVD samen met GroenLinks kunnen optrekken bij de ambitie over het klimaat. Met z'n tweeën delen we de ambitie om de woningmarkt klimaatneutraal te maken. Ik benoem het al sinds het begin van mijn Kamerlidmaatschap. Dan kom ik specifiek op punten die ik nog heb zien liggen. Ik heb nog gevraagd hoe het zit met de uitvoering van de motie-Koerhuis/Dik-Faber om ook de harde en zachte plancapaciteit voor tijdelijke huisvesting in kaart te brengen, juist om een oplossing te bieden voor de uitpuilende, daklozen-, vrouwen- en ggz-opvang.

Ik had nog gezegd dat gemeenten graag willen bouwen, maar dat ik in de praktijk zie dat provincies dat vaak tegenhouden, terwijl provincies dat zouden moeten faciliteren. Zou de Minister willen onderzoeken hoe wij meer kunnen overprogrammeren en hoe wij woonafspraken kunnen verruimen en rode en groene contouren kunnen verruimen voor die zo belangrijke woningbouw?

Tot slot. We hadden het nog over de premies voor onze stimuleringsfondsen voor eigen woningen en voor sociale woningen. Ik ben blij dat de Minister nogmaals heeft bevestigd dat informatie over die premies naar de Kamer gestuurd gaat worden. Zou de Minister dat kunnen doen voordat die premies vastliggen? Anders wordt het zo'n mosterd-na-de-maaltijddiscussie.

De voorzitter:

Dank u wel. Daarop volgt een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De heer Koerhuis roept er in een bijzin – je zou het zomaar missen – toe op om de contouren maar in de prullenbak te gooien en te gaan bouwen. Hoor ik dat nou goed? Want dat is niet iets wat je in een bijzin zou moeten bespreken.

De heer Koerhuis (VVD):

Voor de VVD staat op één dat iedereen een eigen huis moet kunnen vinden in dit land. Dat kan niet met een tekort van 200.000 huizen. Dus we moeten alles uit de kast trekken. Een onderzoek naar het verruimen van groene en rode contouren hoort daar gewoon bij. Het is een onderzoek. Ik vraag het aan de Minister. En ik ben benieuwd.

De voorzitter:

Heeft u nog een aanvulling, mevrouw Van Eijs?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ja, voorzitter. Ik vind het erg vreemd. We hebben laatst een heel debat gehad over wonen en verbouwen in het groen dan wel niet in het groen. Nu komt in een bijzin de vraag: kunt u daar even onderzoek naar doen? Laten we dit dan gewoon in een behoorlijk debat bespreken. Dan wil ik ook graag argumenten horen waarom het allemaal niet vooral binnenstedelijk kan. Ik verbaas me hierover.

De voorzitter:

Wellicht wil de heer Koerhuis daar nog iets op zeggen.

De heer Koerhuis (VVD):

Ja, graag. We hebben het hier vaak gehad over bouwen in het groen. De Minister heeft nog mooi in De Telegraaf gestaan, althans in een artikel stond dat ze heeft gezegd dat bouwen in het groen gewoon moet. Dus ik verbaas mij erover dat D66 hier verbaasd over is. Ik hoor graag de beantwoording van de Minister.

De voorzitter:

We wachten het antwoord van de Minister af.
Het woord is aan de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil de Minister danken voor haar beantwoording. Ik begon net over de Nationale woonagenda en dat er toch vooral heel erg veel onderzoeken zijn. Maar goed, hij is er nu eenmaal. Ik vind dat we het instrument wel moeten gebruiken om echt met elkaar aan de slag te gaan. Ik wil in mijn tweede termijn vooral daarop ingaan.

De Minister schrijft op de laatste bladzijde van de Nationale woonagenda dat ze halfjaarlijks gaat rapporteren over de voortgang. Ik zou wel graag wat meer daarover willen weten. Hoe ziet de Minister dat voor zich? Het idee van de heer Ronnes van het CDA om het wat meer actiegericht te maken, spreekt mij heel erg aan. Zo kunnen we die Woonagenda als hét instrument gebruiken. Dan kunnen we het als Kamer halfjaarlijks bespreken en dan kunnen we echt kijken hoe we ervoor gaan zorgen dat die versnelling en alle opgaves die er liggen, worden gerealiseerd. Waar ik minder blij mee was, was de opmerking van de Minister over de rol van corporaties in de verduurzaming en of ze wel of geen voorttrekkersrol moeten spelen. Natuurlijk moet iedereen iets doen aan de energietransitie, want het is voor ons allemaal. Maar als de corporaties al geen voorttrekkersrol innemen, wat kunnen we dan van particulieren

verwachten? Ik wil een VAO aanvragen, want wellicht kunnen de heer Koerhuis en ik op dit punt samen een goed statement maken.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Dank aan de Minister voor haar beantwoording. Ik merk dat iedereen hier snakt naar actie, ook van het Rijk zelf. Daarom ben ik blij dat de Minister heeft aangegeven dat ze ons in ieder geval inzicht kan bieden in wat er met de gronden van het Rijk zelf kan gebeuren. Die actie moet er natuurlijk niet alleen maar komen van de kant van de Minister. Ook veel van de partijen die net genoemd zijn, kunnen actie ondernemen. Ook de bouw zelf kan innovatiever gaan werken. Daarom ben ik blij dat de Minister heeft gezegd dat ze het EIB ook wil laten kijken naar innovatie. Dat is ook belangrijk voor de lange termijn. Ik neem aan dat de Minister kan bevestigen dat het echt een toezegging is en dat ze dat gaat vragen. Er komt nog veel in oktober. Daar ben ik blij mee, want dan kunnen we het in het WGO in november uitgebreid hebben over hoe we bijvoorbeeld de NHG-premie ook voor mensen met lage inkomens meefinancierbaar krijgen. Dus ik kijk uit naar het WGO.

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter, dank u wel. Samengevat vind ik dat dit kabinet te veel praat en te weinig doet om de woningnood op te lossen. In eerste termijn heb ik vijf terreinen aangegeven waarop er wat de PvdA betreft meer moet gebeuren. Die zal ik niet herhalen.

Ik kom nog wel op één punt terug: beleggers die de steden overnemen. De Minister vindt dat te stellig gesteld. Maar goed, hoe je het stelt, maakt mij niet zo vreselijk veel uit. Ik zie wel dat starters er moeilijk tussenkomen, dat de huizenprijzen ontzettend stijgen en dat er heel veel beleggers zijn die, ondanks het woningwaarderingstelsel, huren vragen die volgens de wet niet zo hoog mogen zijn. Dat bij elkaar maakt dat mensen óf heel veel betalen voor wonen óf helemaal niet aan een woning komen. Ik vind dat echt een probleem waar we wat aan moeten doen. Ik zal daar ook de komende debatten op blijven terugkomen. Voorzitter, dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk even naar de Minister. Die gaat gelijk over tot de beantwoording. Het woord is aan de Minister.

Minister **Ollongren:**

Dank, voorzitter. Dank nog voor de aanvullende opmerkingen van alle woordvoerders in de tweede ronde.

Ik begin toch maar met de beleggers. Mevrouw Beckerman begon ermee en de heer Nijboer eindigde ermee. Er zitten toch meerdere kanten aan deze kwestie. De ene kant is wat ik net zei en wat ik u ook hoor zeggen, namelijk dat de rendementen van het investeren in woningen hoger zijn dan de rendementen die op een andere manier kunnen worden gehaald, dus dat betekent dat beleggers zijn ingestapt in de woningmarkt. Dat kan hele negatieve effecten hebben, als het beleggers zijn die bijvoorbeeld excessieve huren gaan vragen. Dan moet je dat daar aanvliegen, denk ik, want dat is wat we niet willen.

Wat we wel willen, is dat beleggers actief zijn in de woningmarkt. De beleggers brengen namelijk ook het geld mee dat nodig is om het aanbod te vergroten. Een van de knelpunten op de woningmarkt is een tekort aan

aanbod, dus ik denk dat het wel verstandig is om er rekening mee te houden dat het beleid dat je voert, ook in de gemeentes, institutionele partijen niet wegjaagt. Ik zeg nog niet dat dat gebeurt, maar het is een risico dat we niet willen lopen.

Het is een kwestie van het vinden van de goede balans: aan de ene kant de beleggers mee laten financieren, zodat het aanbod groter wordt; aan de andere kant willen we niet dat dit leidt tot excessieve huren en dan moeten we die ook aanpakken. Daar wordt dus ook aan gewerkt.

Ik ben daar in zekere zin genuanceerd over, maar dat is om die reden. Als je er iets aan wilt doen, bijvoorbeeld in de sfeer van de fiscaliteit, want er is net gesuggereerd om te spreken over differentiatie in de overdrachtsbelasting, dan vind ik dat we dat gesprek moeten voeren, maar dan ook graag met collega Snel, die het totaaloverzicht heeft over de fiscaliteit; vandaar mijn verwijzing in eerste termijn.

De voorzitter:

Ik heb twee interrupties, een van mevrouw Beckerman en daarna van de heer Nijboer. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

De Minister schetst een soort balans: aan de ene kant is het negatief dat de huren omhooggaan en aan de andere kant komen er misschien meer woningen bij. Ik denk dat mijn vragen, en misschien ook die van de heer Nijboer, juist gingen over het moment dat er helemaal geen woningen bij komen, omdat ze niet investeren in nieuwbouw, maar vooral heel veel woningen wegkopen waarnaar koopstarters nou juist op zoek zijn. Die balans is wel volledig zoek. Dat betekent dat mensen niet kunnen kopen. Vervolgens moeten ze een extreem hoge huur betalen in de vrije sector, want ze kunnen niet terecht in de sociale huur. Daardoor kunnen ze weer minder sparen en maken ze minder kans op een koopwoning. Ik wil toch wel graag wat meer antwoord op die cirkel.

Minister Ollongren:

Mevrouw Beckerman zoomt in op de situatie in bepaalde gemeenten in Nederland waar er echt een groot tekort is; echte krapte op de woningmarkt en weinig aanbod. Dat moeten we ons ook realiseren. Er is helemaal niet zo veel te koop in die steden. Ik denk dat het juist daar ontzettend belangrijk is dat we de handen ineen hebben geslagen om die excessen aan te pakken. We hebben gezegd: we moeten een aanpak hebben voor huisjesmelkers. We moeten een actieplan hebben voor studentenhuisvesting. Daar wordt het ook vaak voor opgekocht, om het vervolgens aan veel mensen te kunnen verhuren. We hebben eergisteravond gesproken over de aanpak van de toeristische verhuur. Dat was ook een gat waar sommigen in sprongen en dat zijn we nu met elkaar aan het dichtschroeien. Dat zijn allemaal onderdelen van die gemeenschappelijke aanpak.

Mevrouw Beckerman sprak over gemeenten waar geen nieuwe woningen komen. Ik ken geen gemeente in Nederland waar krapte is en waar geen nieuwe woningen komen – alleen, het gaat niet snel genoeg om het tekort aan aanbod in één keer op te heffen. Dat kost tijd. In de tussentijd moeten we verstandige dingen doen, de excessen tegengaan, het aanbod vergroten en zorgen dat de financiering nog steeds wel beschikbaar blijft, want die komt vaak wel van beleggers die die middelen hebben.

De voorzitter:

Er ligt nog een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Laat ik proberen om de Minister toch een beetje tegemoet te komen. Ik ben het zeker met haar eens: voor pensioenfondsen die investeren in

sociale huurwoningen, wil ik de rode loper uitleggen en wil ik het leven niet moeilijk maken. Het gaat om beleggers die heel veel huur willen vragen en starters wegdrücken. Daarvoor kan de overdrachtsbelasting, die pensioenfondsen of andere institutionele beleggers helemaal niet betalen, best een interessant instrument zijn. Als zij bereid is dat gesprek te voeren, in het bijzijn van de Staatssecretaris van Financiën, die over de fiscaliteit gaat, dan zou ik dat graag samen doen, want dat is echt een richting die kan helpen om dat evenwicht op een heel natuurlijke manier te krijgen, zonder dat je dat helemaal verbiedt. Daar zou ik op zichzelf ook wel oren naar hebben, maar ik snap dat de Minister dat niet direct wil.

Minister Ollongren:

Wat ik probeer te schetsen, maar ik geloof niet dat de heer Nijboer het daarmee oneens is, is dat alles met alles samenhangt. Het is best lastig om te zeggen: we doen iets waardoor de institutionele beleggers, bijvoorbeeld de pensioenfondsen, niet worden afgeschrikt en anderen wel. Zo eenvoudig zit de wereld niet in elkaar, al vindt mevrouw Beckerman van wel. Ik denk echt dat dat niet zo is, dus daar moet een goede maatvoering in zijn. Dit kabinet staat altijd open voor goede en vooral ook uitvoerbare ideeën, dus daar zullen we het dan ongetwijfeld nog wel over hebben.

De voorzitter:

Ik stel voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording.

Minister Ollongren:

Voorzitter. De heer Ronnes vroeg hoe we het allemaal concreter kunnen maken, ook in de rapportages. Ik wil inderdaad in de Woonagenda en de rapportages die ik naar de Kamer stuur, zo concreet mogelijk zijn, dus ik zal in de voortgangsrapportage ingaan op concrete resultaten en concrete knelpunten. Daar kunt u van op aan, want dat is precies waar ik ook naar op zoek ben. De onderwerpen die ik net noemde, zou ik daar ook graag in meenemen: de huisjesmelkers, de studentenhuisvesting, de toeristische verhuur et cetera, dus echt de knelpunten op de woningmarkt in de breedte.

De heer Ronnes sprak ook over de heffingsvermindering. Dat is inderdaad een kwestie van vormgeving. Als het specifiek gaat over senioren, dan weet ik dat we bij de uitwerking goed moeten kijken of we het kunnen ophangen aan een definitie, een keurmerk, een certificering of iets dergelijks, want dat is dan wel nodig. Dat moeten we nog zien op te lossen. Als we het eens zouden zijn over de heffingsvermindering, is de wijze waarop: volgens de oude formule van een verhoging die de heffingsvermindering financiert. Dat zou kunnen bij het Belastingplan, zoals de heer Ronnes schetst. Daar kunnen we naar kijken.

Dan ben ik bij de heer Koerhuis. Ik dacht dat ik al iets had gezegd over de uitvoering van de motie-Koerhuis/Dik-Faber. Dat komt terug in de rapportage. Hij merkte op dat er soms een tekort is aan plancapaciteit en hij vroeg of we kunnen kijken naar verruiming van de rode en de groene contouren. Ik praat met de regio's over de plancapaciteit en de programmering. Uit die gesprekken kan naar voren komen dat we ergens te veel of te weinig zien en dan moet ik met de provincie, die daar in dit geval over gaat, het gesprek aangaan of het toch anders zou moeten. Dat is misschien net iets anders dan de suggestie van de heer Koerhuis, maar dat is de manier waarop ik dat graag wil doen, in overleg met de betreffende regio's.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Koerhuis daarover een aanvullende vraag wil stellen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zie in de praktijk vaak dat gemeentes graag willen bouwen en dat provincies knellen, terwijl in onze optiek de provincies dat moeten faciliteren. Er ligt al een motie-Ronnes/Koerhuis om te bekijken of gemeentes meer kunnen overprogrammeren en provincies dat ook gaan faciliteren. We kunnen er ook naar kijken om de rol van de provincies een beetje te veranderen; dat we kijken naar het verruimen van die woonafpraak en dat gemeentes ...

De **voorzitter**:

En de vraag?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Of de Minister die rol van de provincies ten opzichte van de gemeentes tegen het licht wil houden, om de gemeentes iets meer ruimte te geven, bijvoorbeeld als ze tegen die contouren aan zitten, zodat ze makkelijker zelf kunnen zeggen: ja, we gaan bouwen.

Minister **Ollongren**:

Ik heb aan het begin van het debat gezegd, ook verwijzend naar de motie van de heer Buma en anderen die daarover is aangenomen bij de Algemene Beschouwingen, dat het soms vastloopt in het bestuurlijke gesprek tussen een gemeente en een provincie. Beide hebben de bevoegdheid en zelfs ook de wettelijke taak om er iets van te vinden, alleen soms komen ze er niet uit. Ik beschouw de motie als een aansporing om datgene te doen wat ik toch al van plan was, namelijk om met de betrokkenen dat gesprek aan te gaan, om te begrijpen waarom bepaalde stellingen zijn betrokken en om te kijken of je er in gezamenlijkheid uit kunt komen. Dat zou soms ook kunnen zijn: het realiseren van bepaalde ambities in gemeenten om meer woningen te bouwen dan wat de provincie initieel in de plannen heeft voorzien. Dat is de route waarlangs ik het zou willen doen, want als we het gaan doen via de bevoegdheden, of het terugnemen van bevoegdheden, dan weten we dat het heel lang gaat duren en dat er intussen niet meer woningen worden gerealiseerd. Vandaar dat dit mijn voorkeur heeft. Ik zie de motie die er ligt, en ook eerdere moties van de heer Koerhuis en de heer Ronnes die zijn aangenomen, ook als aansporing om dat heel actief te doen.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de Minister doorgaat met de beantwoording.

Minister **Ollongren**:

Dank, voorzitter. Ik ben bij de heer Smeulders, die ocriep tot actie; mouwen opstropen en aan de slag. Wij zitten daar helemaal hetzelfde in. Over het rapporteren heb ik zonet al iets gezegd. Ik wacht het VAO af over de voortrekkersrol van de woningbouwcorporaties. Volgens mij zijn wij het niet oneens dat heel veel partijen hier ambitie zullen moeten tonen; ook de woningbouwcorporaties, maar we zullen het alleen voor elkaar krijgen als we het samen doen en een realistische planning kunnen hanteren.

Had ik er nou eentje overgeslagen van de heer Koerhuis? Ik denk het wel. Dat ging over premies. Ik wil de Kamer informeren over beide premies; van het WEW, dus de NHG, en het WSW, maar het vaststellen daarvan is wel hun taak. U hebt mijn toezegging; ik zal u informeren, maar de bevoegdheid ligt daar.

De **voorzitter**:

Even verduidelijkend?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik snap dat de bevoegdheid bij die twee stichtingen ligt. U zou die twee stichtingen kunnen vragen om hun voorstel naar de Kamer te sturen voordat zij het zelf hebben vastgesteld. Dat zouden we kunnen vragen aan WEW en WSW. Zou u dat willen doen?

Minister **Ollongren**:

Dat zou ik toch wel ingewikkeld vinden. Hierover zijn afspraken gemaakt. Wij hebben dat mandaat aan hen gegeven. Ik zie geen aanleiding om daarin iets te veranderen. Maar u hebt mijn toezegging dat ik u daarover zal informeren en u kunt daarover natuurlijk een opvatting hebben. Daaraan staat niets in de weg.

De **voorzitter**:

Volgens mij was het antwoord helder en duidelijk. Waren we daarmee aan het eind van de beantwoording gekomen of staat er nog wat open? Ik zag mevrouw Van Eijs nog even kijken.

Minister **Ollongren**:

Ik ben één ding vergeten. Daar was de heer Ronnes op teruggekomen, dacht ik. Dat ging over de flora en fauna en de archeologie. Ik kan in aanvulling op wat ik net zei, melden dat we onder de Omgevingswet onderzoeken hoe je bepaalde afspraken die er al zijn rond flora en fauna en archeologie, langer kunt inzetten zodat er niet iedere keer nieuw onderzoek nodig is. Dat kan veel schelen in de procedure. Ik ben wel bereid om te kijken wat er nu al mogelijk is, vooruitlopend op de Omgevingswet. Ik sta er echt wel positief tegenover: geen onnodige vertraging. Binnen de reikwijdte van de Crisis- en herstelwet kan al het een en ander, denk ik, maar we moeten het juridisch netjes doen, dus zonder voorbij te gaan aan de waarde die we ook toekennen aan natuur en historie. Maar ik denk dat er inderdaad wel mogelijkheden zijn voor snellere procedures.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan zijn wij bijna aan het eind gekomen van het AO, maar ik zie de vinger nog van mevrouw Van Eijs. Misschien is er iets blijven liggen. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik had nog even ter verduidelijking gevraagd wat de Minister kan toezeggen over het meenemen van innovatie in de rapportage van het EIB over arbeid en over de rijksvastgoedgronden. Kan zij verduidelijken wat zij daar precies mee kan?

Minister **Ollongren**:

Over rijksvastgoed heb ik gezegd: dat neem ik mee. Dat zit in de portefeuille van Staatssecretaris Knops, maar ik verwacht wel dat hij voor het eind van het jaar daarover kan rapporteren. Ik heb ook gezegd dat we kijken of we voldoende aandacht geven aan innovatie in de hele Bouwagenda, want die hebben we ook nog en daar is innovatie ook onderdeel van, of dat het misschien meer zou moeten zijn.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan zijn we alsnog bijna aan het eind gekomen van dit algemeen overleg. Ik wil nog even een aantal toezeggingen noemen. Er is een VAO aangevraagd door de heer Smeulders.

- Door de Minister is toegezegd dat er een halfjaarlijkse rapportage komt over de plancapaciteit als het gaat om de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningbouw, met de diverse knelpunten, dus dat is breed uitgelegd in de toelichting.

In het voorjaar van 2019 zal er info komen over de projecten waarbij het expertteam heeft geholpen.
Ook zal er dan info komen over de premies van het WSW en de NHG. Dat volgt zo spoedig mogelijk, dus dat gaat niet per 1 januari 2019, maar dat gaat al in oktober gebeuren, met name over de NHG.
Er volgt een evaluatie van de Woningwet voor 1 januari 2019.
Verder stel ik vast dat we om 12.00 uur weer een procedurevergadering hebben, voor degenen die dat nog niet goed in de agenda hebben staan. Dan zie ik u straks weer. Ik dank u allen hartelijk voor uw inbreng en wens u verder een fijne dag toe.

Sluiting 11.34 uur.