

Vergaderjaar 2020–2021

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 708**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 8 januari 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 9 december 2020 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 november 2020 inzake voortgang versneling woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 694);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 november 2020 inzake woningbouw in Almere en Flevoland (Kamerstuk 32 847, nr. 691);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 september 2020 inzake voortgang circulair bouwen, beantwoording vragen, uitvoering moties (Kamerstuk 32 852, nr. 131);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 september 2020 inzake verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis (Kamerstuk 32 847, nr. 681);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 september 2020 inzake uitkomsten eerste tranche woningbouwimpuls (Kamerstuk 32 847, nr. 680);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 augustus 2020 inzake reactie op verzoek commissie over het artikel «Woningbouwers profiteren nauwelijks van expertteam Minister Ollongren» in het dagblad Cobouw (Kamerstuk 32 847, nr. 679);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 juni 2020 inzake update woondeals (Kamerstuk 32 847, nr. 671);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 juni 2020 inzake rapportage Expertteam Woningmarkt 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 672);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 juni 2020 inzake onderzoek naar planbatenheffing en openruimteheffing (Kamerstuk 35 300 VII, nr. 129);**

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 juni 2020 inzake toezeggingen in notaoverleg van 16 december 2019 over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 177, nr. 16);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 december 2020 inzake vervolg versnelling aanpak woningtekort (Kamerstuk 32 847, nr. 701);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 december 2020 inzake rapport overdrachtsbelasting en nieuwbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 699).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

**Voorzitter: Ziengs**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Beckerman, Bisschop, Van Eijs, Koerhuis, Kops, Nijboer, Smeulders, Terpstra en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 15.02 uur.

**De voorzitter:**

Ik open het overleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Het onderwerp van vandaag is bouwen, bouwen, bouwen. Er staat toch echt «bouwen»; ik kan er niets aan doen. Ik denk: ik herhaal het een paar keer, want ongetwijfeld hoor ik dat vandaag nog wel meer. Hartelijk welkom aan de Minister en haar gevolg, en de leden. Nee, natuurlijk allereerst een hartelijk welkom aan de mensen die dit debat online volgen, want dat is ook aan de hand. Hartelijk welkom ook aan de leden: de heer Terpstra namens het CDA, de heer Koerhuis namens de VVD, de heer Nijboer namens de PvdA, mevrouw Beckerman namens de SP, de heer Kops namens de PVV, de heer Bisschop namens de SGP, mevrouw Van Eijs namens D66 en de heer Smeulders namens GroenLinks.

Ik heb begrepen dat de heer Bisschop bij bijna alle leden afzonderlijk langs is geweest en gevraagd heeft of hij als eerste mag spreken, omdat hij daarna naar een ander debat moet. Ik zag zonet de duimen en ik heb dus eigenlijk al min of meer toegezegd dat het mij een goed idee lijkt. Dat gaan we dus doen. We hebben afgesproken: vier minuten spreektijd en twee interrupties in tweeën. Dat kunnen ook vier vragen zijn. We hebben drie uur voor het AO. Dat moet te doen zijn met vier minuten spreektijd. Ik ben nooit zo streng, maar anders kom ik straks getalsmatig absoluut niet uit. We houden het dus even op vier minuten. Ik zag de heer Koerhuis al wat onrustig worden, maar ik weet dat hij zijn bijdrage heel snel kan doen. In deze Oude Zaal is de akoestiek wat minder en galmt het nogal rond. Ik zou dus proberen het tempo niet te snel te maken, maar dat laat ik aan u zelf over.

Ik begin met de heer Bisschop. Aan u is het woord. Gaat uw gang.

**De heer Bisschop (SGP):**

Voorzitter, dank u wel. Ook dank aan de collega's, die mij toestaan om als eerste het woord te voeren. Ze kunnen ervan verzekerd zijn dat ik gaarne tot wederdienst bereid ben. Dat ze het belangeloos hebben gedaan, vind ik helemaal bijzonder. Dat maakt mijn dankbaarheid alleen maar groter. Voorzitter. Recent werd ik aangesproken vanuit de kring van SGP-jongeren. Dan moet je opletten, want uiteindelijk is dat de grootste politieke jongerenorganisatie van ons land. Zij onderstreepten nadrukkelijk de bestaande nood voor jongeren en starters op de woningmarkt. Zij luidden letterlijk bijna de noodklok. Ze kunnen nauwelijks een betaalbare woning vinden. Het kabinet probeert om via de afschaffing van de overdrachtsbelasting starters te stimuleren. Dat bracht ik natuurlijk ook in, maar hun reactie was: dat is symptoombestrijding, want zolang er een woningtekort is, zullen de prijzen stijgen. Vandaar mijn eerste twee vragen aan de Minister. Is de Minister bereid om veel meer in te zetten op woningbouw gericht op starters? Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat jongeren die vaak al te maken hebben met bijvoorbeeld een hoge studieschuld, flexibele contracten en prestatiedruk, toch een betaalbare woning kunnen kopen of huren?

Voorzitter. Het woningtekort beperkt zich helaas niet tot jongeren en starters. Meer woningbouw voor alle groepen is hard nodig, ook voor senioren, studenten, huurders en vele anderen. Als ik het ABF-rapport

over de plancapaciteit lees, krijg ik het idee dat er vanaf 2025 voldoende gebouwd gaat worden. Vanaf 2025: dat betekent dat de komende vier jaar nog een beetje tegenvallen. Er is nog maar een beperkt aantal harde plannen. Vermoedelijk wordt tot 2025 slechts 50% van de geïnventariseerde plancapaciteit gerealiseerd. Ook het aantal verstrekte vergunningen in de afgelopen twee jaar valt tegen. Ik maak me daarom echt zorgen over de woningbouwproductie in de komende jaren, en met mij veel collega's. Dat kunnen we regelmatig merken. Veel seinen staan helaas nog niet op groen. Hoe kan de Minister deze zorgen wegnemen? Hoe gaat zij ervoor zorgen dat ook in de komende vier jaar de bouwproductie opgeschroefd wordt? Het kan niet wachten tot 2025.

Het versnellen van de woningbouw betekent niet alleen meer stenen stapelen. Het gaat ook om heel veel andere zaken: de benodigde infrastructuur, bijvoorbeeld in de regio Gorinchem, of het oplossen van problemen met nestgeluid, bijvoorbeeld in Rotterdam. Maar denk ook aan de stikstofproblematiek, die voor veel vertraging zorgt. Hoe voorkomt de Minister dat in deze en andere regio's de woningbouw stil blijft liggen, doordat er allerlei nevenproblemen zijn?

Voorzitter. De regering heeft geld vrijgemaakt voor de regeling Woningbouwimpuls. Dat lijkt effectief. De eerste impuls van 290 miljoen euro leverde ruim 51.000 woningen op. Hoe voorkomt de Minister dat de regeling al snel uitgeput raakt? Hoe houdt zij de vinger aan de pols, zodat er snel meer budget beschikbaar komt als het aantal aanvragen hoger ligt dan verwacht? Het zou toch jammer zijn om een dergelijk succesvol recept in de la te laten verdwijnen als het budget is uitgeput, terwijl het op zich goed blijkt te werken? Dan helpen we de zaak niet verder.

Hierbij wil ik het laten, voorzitter. Onze medewerker volgt de beantwoording straks geboeid; er is dus geen sprake van desinteresse. Mijn excuses in de richting van de bewindspersoon en de collega's. Ik had hun inbreng graag gehoord, maar helaas ben ik nog niet tot bilocatie in staat geweest en dat zal ook nog wel even duren. En misschien is dat maar goed ook, want anders maak je je nog drukker.

**De voorzitter:**

Dank u wel, maar alvorens u vertrekt en uw geboeide medewerker het straks allemaal niet meer meekrijgt, heeft mevrouw Van Eijs een interuptie. Ik moest even lachen om dat woord «geboeid». Mevrouw Van Eijs, gaat uw gang.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

De roep van de SGP-jongeren is, denk ik, een roep van heel veel jongeren. De heer Bisschop noemde ook de senioren, die vaak op zoek zijn naar betaalde woningen. We hebben een mooie brief gekregen van de Bouwcoalitie. Daarin stonden een aantal cijfers waarvan ik schrok. Daar stond bijvoorbeeld in dat op dit moment minder dan 2% van de nieuwbouw onder de € 261.000 is – dat vind ik best al een fors bedrag – terwijl 70% van de vraag onder starters én onder senioren juist die woningen betreft. Is de heer Bisschop het met me eens dat we dus niet alleen moeten zorgen dat de bouwproductie op peil blijft, maar dat we vooral meer van dat soort betaalbare woningen moeten bouwen?

**De heer Bisschop (SGP):**

Zeker. Dat is de heer Bisschop wel met u eens. Ik denk dat je daarmee heel veel typen woningzoekenden kunt bedienen. Kortom, ik ben het ermee eens. Daarvoor heb je misschien zo'n fonds nodig als nu is ingesteld. Daarmee kun je wat doen. En je kunt natuurlijk proberen regionaal wat te sturen. Dat kan ook echt helpen. Er zijn dus wel instrumenten. We realiseren ons ook dat het geld kost, maar naar onze overtuiging mag een goed volkshuisvestingsbeleid zijn prijs hebben. Ik deel die insteek dus.

**De voorzitter:**

Kortom, de heer Bisschop was het met u eens. Gaat u nu vertrekken of blijft u nog even?

**De heer Bisschop (SGP):**

Ja, met pijn in mijn hart en snikkend achter mijn zakdoek ga ik de zaal verlaten. Dank voor uw clementie, voorzitter.

**De voorzitter:**

Uitstekend. En het kerstpakket zal er weer goed uitzien, heb ik nu begrepen. Voordat de mensen die nu luisteren, denken «die voorzitter is omkoopbaar»: dit was een grap. Daar moet ik nog mee uitkijken. Dus ik vertel er maar even bij dat dit humor is. Kijk eens: het is humor.

De heer Terpstra, gaat uw gang.

**De heer Terpstra (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. We kunnen met recht spreken over een crisis binnen de volkshuisvesting. Er is sprake van woningnood. Vele mensen zijn op zoek naar een woning en vele mensen kunnen deze niet vinden. Om dit probleem op te lossen, zullen we moeten gaan bouwen. De oplossing is vrij simpel: we moeten gaan bouwen.

Vanochtend hebben we een technische briefing gehad over de plancapaciteit. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat ik daarvan geschrokken ben.

Om aan de vraag te kunnen voldoen en het tekort in te lopen, moeten we tot 2030 een miljoen woningen gaan bouwen, misschien zelfs iets meer dan een miljoen woningen. Maar de plancapaciteit laat zien dat we, als alles meezit, in Nederland 892.000 woningen gaan bouwen. Van die 892.000 woningen is slechts 40% harde plancapaciteit. Dat wil zeggen dat ze daadwerkelijk al in de boeken en op de rol staan om gebouwd te gaan worden. Tot overmaat van ramp valt de productie van nieuwbouw dit jaar en volgend jaar terug naar ongeveer 60.000 woningen. We weten dit hopelijk vanaf 2025 wat op te plussen naar ongeveer 80.000 nieuwbouwwoningen, maar het zal heel veel moeite kosten om überhaupt aan ruim 800.000 nieuwe woningen te komen. En dat is, zoals gezegd, nog niet eens genoeg. Kortom, we hebben meer locaties nodig en we hebben meer plannen nodig om aan het grote tekort aan woningen te voldoen. Dan verbaast het mij zeer dat bestuurders en mensen in het land die ik spreek, aangeven dat ze staan te trappelen om locaties te gaan ontwikkelen maar tegen muren aanlopen. Ik zal een aantal voorbeelden noemen.

Neem bijvoorbeeld de Gnephoek bij Alphen aan de Rijn. De infrastructuurle ontsluiting ligt er al. Er kunnen duizenden woningen gebouwd worden. Maar dat mag niet van de provincie. Of neem Noord-Holland Noord, een regio die graag 40.000 woningen wil bouwen en afspraken wil maken in een woondeal. Die worden genegeerd door de provincie en door het Rijk. En wat krijgen ze ervoor terug? Een omgevingsverordening die met één pennenstreek 1.000 woningen wegveegt. Dat is onbegrijpelijk. Of neem het bekende voorbeeld van Rijnenburg bij Utrecht. U kent het, voorzitter. Daarover zegt de Minister dat we wel tot 2040 kunnen wachten met het ontwikkelen van deze woningbouwlocaties. Hoe kan dit als we zien dat, als alles meezit, de plancapaciteit al te weinig is om in te lopen op het woningtekort en om de woningnood te ledigen? Graag krijg ik een reactie van de Minister. Wat het CDA betreft hebben we niet de luxe om allerlei locaties links te laten liggen.

Voorzitter. Dat brengt mij bij de Woningbouwimpuls. Zoals de heer Bisschop aangaf, is die succesvol. De eerste tranche was succesvol. De tweede tranche is gesloten. Ik was van de week in de gemeente Lansingerland; Wilderszijde wilde graag een aanvraag indienen. Kunnen we de derde tranche niet sneller openen? Gemeenten willen graag dat we dat doen en we zijn het bijna verplicht aan de woningzoekenden.

Voorzitter. Dan kom ik bij het versnellen van de procedures. Ik hoor van ontwikkelaars en bouwers dat het nog steeds ontzettend lastig is om procedures rondom woningbouw snel op te starten en aan de gang te krijgen. Is de Minister bereid om de procedures van a tot z nog een keer tegen het licht te houden om te kijken of het sneller kan?

Over de geluidsnormen bij Schiphol hebben we het bij het AO Omgevingswet al gehad. Wat mij betreft worden die beleidsneutraal ingevoerd, want 300.000 woningen staan op losse schroeven.

Voorzitter. Dan kom ik bij de starters. Gemeentes hebben nu de ruimte om via bestemmingsplannen en de Huisvestingswet huurwoningen speciaal te labelen voor starters. Is dat misschien ook een optie voor koopwoningen? De Huisvestingswet wordt op dit moment geëvalueerd. Zou het een idee kunnen zijn om sociale koopwoningen daaraan toe te voegen? Starters zijn erg hard op zoek naar een woning. We hoorden het de heer Bisschop net ook al zeggen.

Voorzitter, tot slot. Mijn laatste punt is een groennorm. Ik maak me zorgen over de leefbaarheid in de steden. Door alle binnenstedelijke plannen verdwijnen voetbalvelden aan groen. Corona heeft laten zien dat het beetje groen dat er nog in steden is, ontzettend belangrijk is voor binnenstedelijk wonen. Wij zijn voor buitenstedelijk bouwen, maar is de Minister bereid om te kijken of er bij de binnenstedelijke projecten een groennorm mogelijk is om de leefbaarheid op peil te houden?

Voorzitter. Resumerend: we zullen hard moeten gaan bouwen, de plancapaciteit moet omhoog en we moeten meer, meer, meer bouwen, bouwen, bouwen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Koerhuis. Nee, er is eerst een interruptie van mevrouw Van Eijs. Mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Het is lastig kiezen tussen alle CDA-stokpaardjes, maar ik ga toch beginnen met mijn eerste vraag. De heer Terpstra stelde vanochtend bij de briefing over het ABF-rapport een interessante vraag. Wat is harde plancapaciteit nou precies? Daarbij gaven ze aan dat het simpelweg betekent dat het bouwproject in het bestemmingsplan is opgenomen. Er werd ook aangegeven dat er nog zes andere factoren nodig zijn, voordat je überhaupt tot bouwen kunt overgaan. Bijvoorbeeld, het kan wel in het bestemmingsplan staan, maar dan kan het nog steeds zo zijn dat de grond in handen van anderen is en nog aangekocht moet worden. Er liggen dus nog flinke drempels. Ik vraag me af waarom het CDA zo enorm focust op het onderscheid tussen harde en zachte plancapaciteit en daarvan een soort halszaak schijnt te maken, in plaats van te kijken naar alle andere factoren die misschien nog essentiëler zijn.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik maak er een halszaak van omdat dit nu eenmaal de wijze is waarop wij plannen beoordelen. Als ik kijk naar het rapport van ABF of hoe provincies het doorgeven, dan is de harde plancapaciteit bij vrijwel alle provincies de norm. Dat is ook het meest logisch, want anders kun je niet plannen. De andere factoren die mevrouw Van Eijs terecht aangeeft, zijn ook van belang. Maar als het project eenmaal in een bestemmingsplan staat, dan kunnen we er met recht en reden van uitgaan dat er daadwerkelijk binnen een bepaalde termijn gebouwd gaat worden. De andere factoren zijn ook van belang, maar we moeten ergens op varen en de harde plancapaciteit is daarvoor verreweg het meest nuttig. Het baart mij inderdaad zorgen, als ik zie dat provincies vanaf 2025 slechts 6% harde plancapaciteit hebben. Gezien de woningnood is dat echt treurig en te weinig. Het meest schrikbarend is natuurlijk de provincie Utrecht.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs, aanvullend.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Er werd uitgelegd dat bijvoorbeeld Utrecht al volgens de Omgevingswet werkt. U steunt de Omgevingswet. U heeft een motie ingediend om die gewoon in te voeren. Ik denk dat de heer Terpstra waarschijnlijk wel weet dat de Omgevingswet niet met een bestemmingsplan werkt, zoals we dat in de oude situatie kenden. Het onderscheid tussen hard en zacht gaat dan dus anders liggen. Is de heer Terpstra het met mij eens dat we ook zouden moeten kijken naar alle andere factoren, in plaats van te navelstaren op hard of zacht?

**De heer Terpstra** (CDA):

Nee, daar ben ik het niet mee eens. Mevrouw Van Eijs moet hier nu niet een soort rookgordijn rond bouwplannen opwerpen. We moeten gewoon gaan bouwen. Ik kan alleen varen op de rapportages die wij krijgen. We kunnen nog een gesprek voeren over de monitoring en hoe we een en ander precies in beeld brengen. Ook daar hebben we het vanochtend over gehad. Ik ben gaarne bereid om met mevrouw Van Eijs te bekijken hoe we het beter in beeld kunnen brengen. Maar zoals we het nu zien, blijft de harde plancapaciteit ver achter. Daar moeten we de bouwplannen op dit moment op inrichten. We hebben gewoon die miljoen woningen nodig en de plancapaciteit blijft ver achter. De harde plancapaciteit is dus voor mij leidend. Echt, mevrouw Van Eijs, er zijn een aantal provincies die ver achterblijven, met name Utrecht.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Meneer Koerhuis, aan u het woord.

**De heer Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. We zitten vandaag bij het AO Bouwen. U weet het: als het aan mij ligt, noemen we het het AO Bouwen, bouwen, bouwen. Maar het AO Bouwen is ook goed. Het is goed dat we dit debat hebben. Het woningtekort wordt steeds groter en nog steeds doen linkse gemeenten en linkse provincies moeilijk. Ze wijzen te weinig bouwlocaties aan, omdat ze vaak alleen maar binnenstedelijk willen bouwen. Dit terwijl buitenstedelijk bouwen sneller en goedkoper kan. Daarom blijf ik vanuit de Kamer scherp: binnenstedelijk waar het kan, buitenstedelijk waar het moet; decentraal waar het kan, centraal waar het moet.

De Minister is op ons verzoek bouwlocaties in de provincie Flevoland aan het onderzoeken, om 100.000 extra woningen te kunnen bouwen. Ik ben blij met de uitvoering van de motie-Koerhuis en de brief van de Minister. Het blijkt dat de teller omhoog kan naar 115.000 woningen. Ook de gemeente Lelystad heeft vorige week een brief gestuurd en heeft het bod verhoogd naar 40.000 woningen. Als ik dan naar de tabel van de Minister kijk, zou de teller nog meer omhoog kunnen, naar 130.000 tot 140.000 woningen. Kan de Minister dit bevestigen?

Ik ben blij dat de Minister bevestigt dat de IJmeerverbinding nodig is. De Minister heeft het echter alleen over het ov, maar dat is nog maar de helft. Deelt de Minister de mening dat de IJmeerverbinding ook voor auto's moet zijn? Dat is voor de meeste Nederlanders tenslotte het eerste vervoersmiddel.

Naast de provincie Flevoland wil ik ook graag weten wat de stand van zaken is van de Zuidplaspolder en de Purmerpolder. Dat zijn grote bouwlocaties waarvoor ik eerder aandacht heb gevraagd.

Voorzitter. Doorn en Hoorn – u hoort het goed – zijn bezig om gevangenissen te transformeren naar woningen. Dat is goed. Met transformaties kunnen we snel meer woningen realiseren. Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van de gevangenissen. Ik krijg signalen dat het proces te



langzaam loopt. Wat is de stand van zaken, vraag ik de Minister. Kan het proces versneld worden?

Voorzitter. Dan kom ik bij de woondeals. Ik had eerder opgeroepen tot een Woonakkoord Oost. De Minister heeft van hieruit de woondeal regio Arnhem-Nijmegen gesloten. Tijdens het afgelopen AO heeft de Minister volmondig toegezegd dat er in die woondeal ook aandacht is voor koopwoningen. Wat is de uitwerking van deze toezegging? Ik heb ook gevraagd naar een woondeal Zwolle, eventueel aangevuld met Deventer. Ik begrijp nu dat Deventer graag aansluit, maar dat ook Apeldoorn eventueel graag aansluit. Wat is de stand van zaken? Eerder heb ik opgeroepen tot een woondeal Noord-Holland Noord. De regio heeft ons een aanbod gedaan. Kan deze woondeal eindelijk gesloten worden?

Voorzitter. Dan de Woningbouwimpuls. De Minister heeft eerder 60 miljoen gereserveerd voor een moeilijk binnenstedelijk bouwproject in Utrecht, de Merwedekanaalzone. Ik was daar kritisch op, maar de Minister heeft toch doorgezet. We zien dat het daar inderdaad moeilijk gaat. De verkoop van de eerste woningen verloopt langzaam. Dat is ook niet gek, want een rijtjeswoning van dit door de Minister gesubsidieerde bouwproject kost € 750.000. € 750.000, dat is bijna 1 miljoen voor een rijtjeswoning. Hoe reflecteert de Minister op het proces en op de hoge woningprijs? Is de Minister bereid om de subsidie te gebruiken voor een ander bouwproject, als dit bouwproject niet rondkomt?

Voorzitter. Dan kom ik bij het volkshuisvestingsfonds. Het is goed dat er 450 miljoen is voor sloop, nieuwbouw, veiligheid en leefbaarheid. Er zijn zestien stedelijke herstructureringsgebieden aangewezen. Houdt de Minister er rekening mee dat dit geld ook ingezet moet worden in de regio? Juist in krimpgebieden is geld voor sloop en nieuwbouw nodig. Ik ken de problematiek van de Twentse steden natuurlijk goed. Kan er ook geld voor sloop, nieuwbouw, veiligheid en leefbaarheid naar Twente? Voorzitter, tot slot. Misschien ontstaat er nog meer leegstand door de coronacrisis. We moeten leegstaande panden niet leeg laten staan, maar transformeren naar woningen. Is de Minister bereid om gemeenten hierbij te ondersteunen? Eerder is geld vrijgemaakt voor flexwoningen vanuit de Woningbouwimpuls. Ik meen € 5.000 per gerealiseerde flexwoning. Is de Minister bereid om dat ook te doen voor transformaties?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Er is een interruptie van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

We lopen nu zo'n beetje tegen het einde van de kabinetsperiode. Als woordvoerder kijk je dan ook een beetje terug naar wat er de afgelopen jaren gepresteerd is. Als de heer Koerhuis nu op de rol van zijn eigen partij, de VVD, terugkijkt, wat is dan zijn oordeel over het succes met bouwen, bouwen, bouwen? Het is toch niet veel meer geweest dan praten, praten, praten en af en toe een beetje schelden? De VVD heeft weinig tot stand gebracht de afgelopen jaren. De woningbouw is gewoon ingezakt. Deelt hij dat met mij?

**De voorzitter:**

De heer Nijboer; ach nee, de heer Koerhuis. Gaat uw gang.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De woningbouwproductie is helemaal niet ingezakt. Volgens mij is de laatste stand van zaken dat we vorig jaar 84.000 woningen hebben gerealiseerd. Onder andere door de inzet van deze coalitie hebben we ons gefocust op transformaties en sinds kort ook op flexwoningen. Dat heeft een goede boost gegeven aan de woningbouwproductie. Wat de VVD betreft gaan we heel snel toegeven aan de recreatiewoningen. Ik heb de



moties ingediend samen met D66. Die zaken zijn makkelijk, als je op korte termijn een boost wilt. Als je transformaties doet: die panden staan er al; die hoeft je niet te bouwen. Als je flexwoningen doet: die staan al klaar in de fabriek; die hoeft je niet te bouwen. En recreatiewoningen staan er ook al. Dit zijn echt manieren om een boost te geven. En dat is gelukt.

Ik zeg daarbij dat ik niet precies weet wat dit jaar gaat doen. De technische briefing van ABF van vanochtend liet zien dat de productie mogelijk gelijk is, maar misschien kan de Minister daar een tipje van de sluier oplichten. Ik hoop dat zeker de boost aan flexwoningen wat goedmaakt. Maar tegen de heer Nijboer zeg ik er ook bij dat het niet genoeg is. Het is niet genoeg. Het is níet genoeg. De focus blijft te veel op binnenstedelijk bouwen liggen. De focus van linkse provincies en linkse gemeentes blijft te veel liggen op extra milieu- en klimaateisen, waardoor de bouw gewoon moeilijk gaat. Ik heb ook voorstellen gedaan. Ik begrijp dat u die niet steunt, maar die zijn wel nodig om de bouwproductie nog verder te verhogen. Ik heb het al eerder gezegd: we moeten uiteindelijk toe naar een productie van 100.000 woningen per jaar.

**De voorzitter:**

Aanvullend, de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dit illustreert wel mijn kritiek: praten, praten, praten. De woningnood is ongelooflijk groot. De heer Koerhuis haalt in zijn inbreng zelf aan dat een rijtjeswoning tegenwoordig zevenenhalve ton kost en dus onbetaalbaar is. Ik vraag hem of het beleid eigenlijk niet gefaald heeft. Ik vraag hem of hij daar debet aan is en of hij alleen maar ruzie heeft lopen maken in de coalitie, zodat er niets tot stand kwam. En dan zegt hij dat er een stevige boost wordt gegeven, en hij noemt de recreatiewoningen. Daar moeten we het dan mee doen, terwijl mensen zonder huis zitten, starters er niet meer tussen komen en huizen onbetaalbaar worden. Daar kan de VVD na deze vier jaar kabinetsverantwoordelijkheid toch niet mee thuiskomen? Ze zijn zelfs nog langer verantwoordelijk geweest.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Nijboer beschuldigt mij van praten, maar hij vraagt wat wij allemaal gedaan hebben de afgelopen vier jaar. Dat probeer ik hem dus netjes uit te leggen, want we hebben best wel een aantal dingen gedaan. Er zijn ook een aantal dingen die we nog moeten doen. Hij beschuldigt mij van praten. Ja, dat is wat we hier doen, maar buiten zijn we aan het bouwen. Om nog even op die rijtjeswoningen terug te komen, dat is in een van uw gemeentes, meneer Nijboer. Dat is in een van uw linkse gemeentes, die zo veel ambities stapelen op het gebied van milieu, klimaat, binnenstedelijk bouwen en sociale huur dat de woningen voor de gewone Nederlander inderdaad hartstikke duur worden. Dat kunt u de VVD niet aanwrijven. Dat moet u uw eigen partij aanwrijven. En tot slot haalt u er één ding uit: de boost voor recreatiewoningen. Maar recreatiewoningen, transformaties en flexwoningen bij elkaar opgeteld moeten ervoor zorgen dat we de woningbouwproductie op peil houden.

**De voorzitter:**

De heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik vind de vraag van de heer Nijboer eigenlijk heel terecht. De heer Koerhuis roept nu al vier jaar «bouwen, bouwen, bouwen», maar het woningtekort is alleen maar opgelopen. Hoe kan de heer Koerhuis dat bouwen, bouwen, bouwen serieus nemen als het kabinetsbeleid er de afgelopen jaren voor heeft gezorgd dat alleen maar meer mensen een woning zoeken? Dan is dit beleid toch faliekant mislukt?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb het eerder gezegd in deze commissie: we komen uit de grootste financiële crisis sinds de jaren dertig. Rond 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 is de woningproductie helaas ingezakt. Onder deze kabinetsperiode is de productie weer goed gestegen naar 84.000 vorig jaar. Dat is inderdaad het resultaat van bouwen, bouwen, bouwen. Het is niet genoeg. Dat geef ik meteen toe. We komen van een laag punt en we zijn nog lang niet op het punt waar we moeten zijn. We zijn onderweg. Het moeten er meer worden. Tegen GroenLinks zeg ik ook: het is uw partij die de bouwproductie gewoon frustreert met strenge milieu- en klimaateisen, door alleen maar binnenstedelijk te willen bouwen en met hoge percentages gesubsidieerde woningen die betaald moeten worden door de gewone Nederlanders.

De **voorzitter**:

Dat heeft u in het debat ook al ingebracht. De heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik wil niet over een challenge of zo beginnen, maar het is best interessant dat wij als GroenLinks nu de schuld krijgen voor het enorme woningtekort, terwijl wij nog nooit landelijk hebben meebestuurd. Het is toch wel bijzonder om dat mee te maken. Dat dit soms in social media gebeurt, is tot daaraan toe. Maar ik heb er moeite mee dat ook collega-Kamerleden dat nu gaan zeggen. De heer Koerhuis zegt dat we uit een hele grote financiële crisis komen, maar we zitten nu misschien wel in de grootste crisis voor ons land sinds de Tweede Wereldoorlog. Uit de vorige crisis hebben we geleerd dat de woningbouwproductie toen enorm ingezakt is. Is de heer Koerhuis het met ons eens dat het heel erg belangrijk is dat we juist nu gaan zorgen dat er anticyclisch geïnvesteerd wordt en dat er anticyclisch gebouwd gaat worden, bijvoorbeeld door woningbouwcorporaties meer ruimte te geven om dat te doen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

GroenLinks nooit meebestuurd? Ik geef even aan hoe twee GroenLinks-provincies, Noord-Holland en Utrecht, de bouw enorm frustreren. Ik heb vorige week, samen met het CDA, nog vragen gesteld over het zogenaamde Bijzonder Provinciaal Landschap, waarin de bouw buiten Amsterdam gewoon wordt stilgelegd. Dan de GroenLinksstad Amsterdam. Daar is geen groot bouwplan meer rondgekomen sinds GroenLinks in het college zit. En dan de GroenLinksstad Utrecht, die maar niet wil bouwen in Rijnenburg. GroenLinks heeft landelijk nooit meebestuurd, maar precies op die plekken waar de bouw in elkaar zakt, is GroenLinks aan het meebesturen. Ik deel de mening van de heer Smeulders. Inderdaad, we moeten doorbouwen. Anticyclisch bouwen is een beetje een moeilijk woord. Ik wil gewoon doorbouwen. En inderdaad, laten we gewoon beginnen met meer rijksregie, locaties aanwijzen in Rijnenburg en doorbouwen.

De **voorzitter**:

En bouwen, bouwen, bouwen. Ja, ik ben ook al besmet door dat bouwen, bouwen, bouwen. Ik kan er niks aan doen. Mevrouw Beckerman. Nee? Die ziet af van een interruptie. De heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Ik hoor de heer Koerhuis nu al meerdere keren zeggen dat de bouw langzamer gaat en duurder wordt, mede door allerlei klimaat- en energieregeltjes. Ik wil hem er graag aan herinneren dat het wel dit kabinet is dat voor die regeltjes gezorgd heeft. Dit kabinet, de VVD en de heer Koerhuis. De komende jaren zal de woningbouwproductie teruglopen. Waar komt dat door? Doordat er vorig jaar veel minder bouwver-

gunningen zijn afgegeven. En waar komt dat dan door? Door allerlei stikstof- en pfas-regeltjes. En voor die regeltjes is dit kabinet gewoon verantwoordelijk; dit kabinet, de VVD en de heer Koerhuis. Dan is de vraag wanneer de heer Koerhuis de hand in eigen boezem steekt en erkent dat hij en zijn partij, de VVD, keihard hebben gefaald.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik moet hier iets meer tijd voor nemen, want er worden inderdaad ook landelijk klimaat- en milieueisen gesteld. Dat probeer ik ...

De **voorzitter**:

Een kort antwoord.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik probeer het kort te houden. Er worden landelijk milieu- en klimaateisen gesteld. In deze commissie zijn we er hartstikke scherp op dat we dit niet te gek maken. U weet hoeveel vragen ik heb gesteld over circulair bouwen – dat is een van de milieueisen – opdat de eisen niet te streng worden. Ik heb de verzekering gekregen, ook vanuit de sector, dat de aanscherping van 1,0 naar 0,8 niet zorgt voor hogere bouwkosten. Dat is ook door Bouwend Nederland bevestigd. Dus dan kan ik er wel mee akkoord gaan. Maar je hebt ook gemeentes die deze eisen nog weer scherper stellen, en dan gaan de bouwkosten omhoog. Dat zegt Bouwend Nederland ook. Hetzelfde geldt met betrekking tot de klimaateisen, de zogenaamde BENG-eisen. We zijn er heel scherp op dat ook die niet extra streng worden. En inderdaad, dan zie je dat een gemeente als Amsterdam daar een schepje bovenop doet en geen enkel groot bouwplan meer rondkrijgt. Inderdaad, in deze commissie zijn we daar scherp op. Daarom hebben we er bijvoorbeeld voor gezorgd dat men daarmee in Amsterdam is gestopt ...

De **voorzitter**:

Dank u wel. Kijk, we hebben drie uur voor dit debat.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter, hij had nog meer vragen.

De **voorzitter**:

Nee, ik onderbreek u even.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Maar hij stelt drie vragen.

De **voorzitter**:

Anders ga ik wat korter opereren hier achter deze tafel. U weet dat ik nooit streng ben, maar ik moet op de klok letten en ik zie dat het debat nu al begint uit te lopen. Probeer het dus kort en krachtig te houden. Ik heb de heer Kops de ruimte gegeven. Dat klopt. U moet dus ook de gelegenheid krijgen om te antwoorden. Maar laten we proberen even met elkaar af te spreken het kort en krachtig te doen. De heer Koerhuis, gaat uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, want anders pakt de heer Kops het woord en zegt hij dat ik geen antwoord geef. De heer Kops zei dat de bouw inzakt. Vanochtend werd in de technische briefing door ABF Research gezegd dat dit voor dit jaar nog maar de vraag is. Dat heb ik net ook gezegd. Ik heb ook gevraagd aan de Minister of zij een tipje van de sluier kan oplichten. Misschien valt het dit jaar mee door de boost die we hebben gegeven met transformaties en flexwoningen. Ja, ik denk dat het meevalt, maar de Minister kan dit regelen en moet echt even een tipje van de sluier oplichten.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik kijk even naar de heer Kops. Aanvullend nog?

**De heer Kops (PVV):**

Ik heb eigenlijk meer een soort conclusie, voorzitter. De heer Koerhuis zegt in zijn antwoord bijna tien keer dat hij heel scherp is. Tegelijkertijd heeft hij heel veel wollige woorden nodig om dat te vertellen. De heer Koerhuis is heel scherp. Nou, je zal maar een woningzoekende zijn in deze tijd en horen dat de heer Koerhuis van de VVD heel scherp is. Dit scherp zijn van de heer Koerhuis levert helemaal niets op. Hij heeft gewoon keihard gefaald. Dat is de enige conclusie.

**De voorzitter:**

Daar zat geen vraag in. Nee, daar zat geen vraag in. Mevrouw Beckerman, gaat uw gang.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik dacht: heeft het nu wel zin? Nee, natuurlijk niet, maar het is wel leuk, zegt mijn buurman. Het heeft heel weinig zin, want dit is wel heel erg calimerogedrag. Wie hebben er inmiddels allemaal de schuld gekregen? Krakkers, statushouders, linkse colleges, scheefwoners, mensen die het openbaar vervoer gebruiken. Iedereen is tegen de VVD, geloof ik. Dat is toch ongeloofelijk? Als je zo vaak «bouwen, bouwen, bouwen» zegt en je de grootste partij bent, hoe kan het dan dat we én te weinig bouwen én verkeerd bouwen? Slechts 2% is onder de € 261.000.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Is dit dan echt alleen maar de schuld van al die andere mensen of heeft de VVD hier ook nog een eigen rol in?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik zal het kort houden, voorzitter. Ik heb ook toegegeven dat we te weinig bouwen. We komen van een heel laag punt, namelijk de grootste financiële crisis sinds de jaren dertig. De lijn omhoog is ingezet, hard omhoog. De teller staat op 84.000 woningen per jaar. De Minister kan aangeven van welk niveau we komen. Ik meen dat het 60.000 tot 65.000 was. We gaan dus omhoog en we gaan hard omhoog, maar we moeten nog meer omhoog. Het is nog te weinig – dat onderschrijf ik zonder meer – en het is te duur. Bovendien worden er een hoop extra eisen gesteld, met name in linkse provincies en gemeentes. Daar moeten we paal en perk aan stellen, maar dat steunt uw partij niet.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

De heer Koerhuis zei: we komen uit de grootste financiële crisis sinds de jaren dertig. Wat nou zo interessant is aan die jaren dertig is dat er ondanks die gigantische crisis fantastische volkswijken werden gebouwd. Kathedralen voor de arbeidsklasse: betaalbare woningen en sociale huurwoningen voor lage inkomens en middeninkomens. Dat gebeurde er in de jaren dertig. Als u zo graag lessen wilt trekken uit de crisis, is dat dan niet een mooie les? Als u volgende keer weer de grootste wordt, wordt het dan niet eens tijd om de verhuurderheffing af te schaffen en weer van die prachtige wijken te bouwen voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Inderdaad, daar ben ik het mee eens, op het punt van de verhuurderheffing na. Maar dat «bouwen van grote volkswijken» klinkt mij als muziek in de oren. Dat moeten we vooral gaan doen, en blijven doen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Nijboer, gaat uw gang.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. De huurders in Groningen maken zich zorgen en hebben zelf het initiatief genomen om in actie te komen tegen de verhuurderheffing. Afgelopen maandag heb ik op de Grote Markt in Groningen een petitie in ontvangst mogen nemen; u snapt dat het in deze tijd buiten plaatsvond. Ze hebben de woningcorporaties uit de hele stad achter hun actie gekregen. Ze maken zich zorgen over de «huurderheffing», zoals zij het noemen. Hier heb ik de petitie. Het is een pamflet. Het is een beetje in elkaar gevouwen. Ik heb hun beloofd dit aan de Minister over te brengen en voor de collega's heb ik er ook eentje bij me. In Groningen betalen de woningcorporaties 25 miljoen verhuurderheffing of huurderheffing, zoals de huurders het noemen. Het staat allemaal handzaam op dit pamflet. Ik vouw het even open. Ik ben niet zo handig, voorzitter, maar misschien valt het toch nog mee. Even kijken. Er zijn 50.000 woningzoekenden in Groningen en omgeving. De gemiddelde wachttijd voor alleenstaanden is 4,3 jaar en voor gezinnen 7,2 jaar. Met die 25 miljoen zou je betaalbare woningen kunnen bouwen en kunnen zorgen dat de huren niet te veel stijgen. Dat willen die huurders en dat is ook hard nodig. Ik vraag de Minister dus om te reageren op dit pamflet. En ik wijs de collega's erop dat zij nu eindelijk eens een keer naar die mensen moeten luisteren. Dat zeg ik met name tegen de VVD, die het maar niet wil horen. De VVD wil de heffing alleen maar verhogen, de corporaties kleiner maken en de wachttijden langer. Ik vond het mooie van deze actie dat het nu eens een keer de huurders waren en niet een branchevereniging. Het kwam gewoon uit de mensen zelf. Vandaar ook dat ik hiermee wilde beginnen vandaag.

Voorzitter. Als je meer woningen wil bouwen – en dat willen we allemaal – dan heb je ook investeringsgeld nodig. De PvdA-fractie is groot voorstander van investeringsfondsen om woningbouw mogelijk te maken, naast het afschaffen van de verhuurderheffing. We hebben met Groen-Links, de coalitie en de Minister afspraken gemaakt om 450 miljoen vrij te spelen voor het volkshuisvestingsfonds. Ik vraag de Minister hoe het daarmee staat. Hoe staat het met de vormgeving daarvan? We hebben natuurlijk afgesproken waar het geld naartoe gaat: naar gebieden met steden die het moeilijk hebben, maar ook naar krimpgebieden. Heeft de Minister al zicht op de nadere uitwerking daarvan? Want we willen zo snel mogelijk met dat geld aan de slag. De nood is immers hoog.

Voorzitter. Ik vraag de Minister ook om te reageren op de aangenomen motie van de heer Terpstra van het CDA en mijzelf over premiewoningen. Ook dat is een instrument om woningen weer betaalbaar te maken, want starters komen er echt voor geen meter tussen. U kent mijn pleidooi om beleggers zwaarder te belasten – dat heeft intussen ook het Koninklijk Huis bereikt – om zo starters te helpen bij de premiewoningen. Ik denk dat dit echt nodig is om betaalbare starterswoningen te realiseren. Ik ben benieuwd hoe de Minister daartegenover staat. Het onderzoek wordt natuurlijk uitgevoerd. Dat neem ik tenminste aan, want de Kamer heeft de motie unaniem gesteund. Maar ik ben benieuwd naar de gedachten van de Minister daarover.

Voorzitter. Mijn derde en laatste punt is een beetje aanpalend, maar het is zo actueel dat ik het niet wil laten lopen, namelijk de penibele situatie van huurders. De Minister zei in het vorige debat dat er eigenlijk geen cijfers waren. Nou, we zijn op onze wenken bediend, want gisteren kwam een

onderzoek van Investico uit, in samenwerking met Trouw en De Groene Amsterdammer. Daarin stond dat 47% van de huurcontracten die nu worden aangeboden, flexibel is. Dat is eigenlijk dezelfde conclusie als die ik bij het woondebat van afgelopen week steeds naar voren bracht, namelijk dat flexibele contracten de nieuwe standaard of de nieuwe norm worden. De Minister zei steeds dat ze dat eerst wilde onderzoeken. Nu ligt er een onderzoek. Je kunt natuurlijk altijd een andere website nemen of een andere aanpak, maar ongeacht of het nou 40% of 60% of 70% is, laat het zien dat het echt een enorm probleem is. Is de Minister bereid dat te onderkennen? Is zij bereid er ook wat aan te doen, zodat mensen er zeker van zijn dat ze niet afhankelijk zijn van de grillen van een huisbaas als ze een huis huren?  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Dan is nu het woord aan ... Nee, ik zie een interruptie van de heer Terpstra. Meneer Terpstra, gaat uw gang.

**De heer Terpstra (CDA):**

De heer Nijboer zegt volgens mij terecht dat je investeringsgeld nodig hebt om tot meer woningen te komen. Is de heer Nijboer het met mij eens dat je ook locaties nodig hebt om te kunnen bouwen?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Vanzelfsprekend. Dat is vanzelfsprekend. Daar ben ik ook groot voorstander van. Overigens ben ik ook voorstander van een nieuwe grondpolitiek. Dat kun je in elk debat naar voren brengen. In ons verkiezingsprogramma stellen we dan ook een nationale groundbank voor. Daar ga ik vandaag graag op in. Dat houdt in dat je veel meer publieke gronden aankoopt, vooral boerengronden of landbouwgronden, om daarvan de bestemming te veranderen en er bouwgrond van te maken. Ik weet niet of het CDA daarvoor te porren is, maar ik ben er wel voor te porren. De winsten daarvan moeten dan niet aan speculanten ten goede komen, maar kunnen gebruikt worden om het gebied te ontsluiten door wegen aan te leggen en om betaalbare woningen te bouwen. Natuurlijk zijn locaties nodig. Je kunt niet alleen maar binnenstedelijk bouwen. Ik vond het punt van de heer Terpstra over een groene stad en bomen en parken in de stad heel relevant. Dat ben ik met hem eens.

**De voorzitter:**

De heer Terpstra, nog aanvullend.

**De heer Terpstra (CDA):**

Interessant om te horen, maar ik ben toch benieuwd naar het volgende. De heer Nijboer vindt dat er meer locaties moeten komen, zeker gezien het tekort en zeker gezien de technische briefing van vanochtend, waarin gezegd werd dat er een gebrek aan locaties is. De heer Nijboer zei al dat hij voor een nieuwe grondpolitiek is, maar is hij dan net als het CDA van mening dat je in sommige gevallen locaties zal moeten aanwijzen vanuit de Wet ruimtelijke ordening om te komen tot nieuwe woningbouw? Specifieke voorbeelden zijn Rijnenburg en Gnephoek, die al zijn genoemd, en zo kan ik nog een aantal locaties opnoemen. Is de heer Nijboer daartoe bereid als de nood daarom vraagt?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Sterker nog, ik ben met het CDA initiatiefnemer voor het herinstalleren van de Minister van VROM: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Waarom? Omdat ik vind dat woningnood een nationaal probleem is, waarvoor een nationaal programma en nationaal afdwingbare afspraken dat er huizen moeten worden gebouwd nodig zijn. Het

antwoord is dus: ja, ik ben bereid om afdwingbare instrumenten in te zetten. Bij dit antwoord hoort ook dat er geld voor nodig is. Daar leg ik wat meer de vinger op. Dat is een beetje pijnlijk voor de coalitie. Ik geloof er niet in dat men zal bouwen, als het Rijk alleen maar zegt «u moet bouwen» zonder er geld of investeringsfondsen voor beschikbaar te stellen zodat het ook kan gebeuren. Mijn ideaal is dat je dit geld beschikbaar stelt en daar met gemeenten harde afspraken over maakt, dat je dit geld niet geeft als ze het niet doen, en dat je moet ingrijpen als ze niet meewerken. Nu is het een beetje ... De heer Koerhuis vind ik daar de ernstigste in. Hij zegt gewoon: we kiezen een links college en er is woningnood, dus ik geef ze daarvan de schuld. Daar doe ik niet aan mee.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Kijk, nu is de heer Nijboer aan het praten, praten, praten. Nee, u kunt nu wel lachen, maar er ligt een concrete motie van CDA en VVD voor actie en voor een aanwijzing aan Utrecht om op die locatie te bouwen. Waarom geeft de heer Nijboer daarop niet thuis? Waarom moet hij daar zo veel woorden voor gebruiken? Waarom geeft de heer Nijboer niet thuis? Er is woningnood, er moet gebouwd worden, wij gaan dus aanwijzen. Waar is de heer Nijboer?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben daartoe best bereid, als je er geld naast zet en als je als Rijk ook een beetje een programma hebt om dat te doen. Het enige wat de heer Koerhuis zegt, ook in zijn eigen inbreng, is dat de linkse colleges de schuld van de hele woningnood in Nederland zijn. Die colleges zitten toevallig in Amsterdam en Utrecht, en die kiest hij er dan uit. Met dat politieke spelletje doe ik niet mee. Dat vind ik zo goedkoop. Ik vind het een armoedige agenda van de VVD en het is ook heel doorzichtig. Om die reden werk ik er ook niet aan mee. Ik ben voor woningbouw in Rijnenburg. Ik ben niet per se voor aanwijzingen, tenzij je er voldoende middelen naast zet, ook van het Rijk, en er voldoende aan doet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is een heel lang antwoord van de heer Nijboer. Hij zegt dat hij voor woningbouw in Rijnenburg is, maar hij wil er niets voor doen. Hij wil Utrecht daar gewoon windmolens laten plaatsen.

De **voorzitter**:

Daar zat volgens mij geen vraag meer in, maar wilt u daar nog kort op reageren?

De heer **Nijboer** (PvdA):

De repliek was kort, maar was niet beter van inhoud dan zijn langere verhaal. Het was een beetje een jij-bak van de heer Koerhuis, terwijl ik volgens mij vrij duidelijk antwoord gaf. Als je er als Rijk geen geld naast zet, kun je ook niet zeuren dat je niet kunt sturen. Zo simpel is het.

De **voorzitter**:

Ik dank u wel. Mevrouw Beckerman, het woord is aan u.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. We bouwen nog steeds te weinig en we bouwen verkeerd. Vanochtend kregen we een technische briefing van ABF. Het blijkt dat er plancapaciteit voor 900.000 woningen is tot 2030, maar voor de komende jaren is er nog heel erg weinig plancapaciteit. En van die 900.000 weten we helemaal niet in welk segment ze vallen. Wat we nu weten, is dat de gemiddelde nieuwbouwwoning vier ton kost. Minder dan 2% van de nieuwe woningen kost onder de € 261.000, terwijl 70% van de starters juist naar een woning onder de € 220.000 zoekt. Dat is toch



absurd? We kunnen wel heel trots presenteren dat we 900.000 woningen gaan bouwen, maar als dat allemaal kastelen zijn, kan niemand ze betalen. We bouwen te weinig. We bouwen verkeerd. En als je er kunt wonen, is het vaak ook nog met een flexibel huurcontract.

Voorzitter. We willen ook het punt van de leegstand maken. Het Planbureau voor de Leefomgeving berekent dat de leegstand van winkelpanden de komende twee jaar met meer dan 40% zal toenemen. Het lijkt mij en mijn partij slim om hier beter op in te spelen dan nu het geval is. De instrumenten die gemeenten nu hebben om leegstand te bestrijden, zijn volgens onze partij onvoldoende. We willen graag dat het kabinet met aanvullende middelen komt om gemeenten daarin te ondersteunen. Hoeveel gemeenten maken gebruik van een leegstandsverordening? Hoeveel gemeenten handhaven daadwerkelijk op leegstand? Dat zou ik graag willen vragen. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de vele miljoenen vierkante meters aan leegstaande winkelpanden en kantoorgebouwen in handen komen van al die mensen die op dit moment dringend op zoek zijn naar een betaalbare woning?

Voorzitter. Dan over grond. Waarom bestaat er nog steeds geen bouwplicht? Veel gemeenten kampen nog steeds met uitgegeven gronden waarop niet gebouwd wordt. Volgens mij is de ambitie van iedereen hier om meer woningen te bouwen in een sneller tempo dan tot nu toe werd gedaan. Waarom grijpen we deze kans dan niet om een bouwplicht door te voeren? Wij zien dat het voor veel corporaties lastig is om aan de bouwdoelstelling te voldoen. We zouden dan ook graag een grondinvesteringfonds willen, zodat gemeenten hun grond tegen fatsoenlijke prijzen kunnen verkopen en woningcorporaties minder drempels hebben om betaalbare huurwoningen te realiseren.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie voor u. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Nationaal hebben we een instrument voor een bouwplicht. Dat heet een aanwijzing. We kunnen Utrecht verplichten om te bouwen. Waar blijft de steun van de SP? Er ligt een concrete motie van het CDA en de VVD om Utrecht te verplichten om te bouwen. Waar is de steun? U roept daar nu toe op.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het R-woord: Rijnenburg. We hebben vanochtend een technische briefing gehad. Daar refereerde ik al aan. Daarin werd uiteengezet dat Utrecht de afgelopen jaren inderdaad te weinig plannen had, maar dat ze hard aan het werk zijn om met meer plannen te komen en dat dit ook gelukt is. Er werd uiteengezet dat te veel plannen nog zacht zijn en dat ze ook willen gaan bouwen in Rijnenburg, maar nog niet op dit moment. Dat leek mij een goed verhaal.

**De voorzitter:**

Aanvullend, de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dan is het net als bij de heer Nijboer: ook bij mevrouw Beckerman blijft het bij praten. Er ligt hier een concrete actie op tafel, een bouwplicht voor Utrecht, maar mevrouw Beckerman wil maar blijven praten. Dat is jammer.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dit is wel interessant. Ik zei er daar net al iets over. De VVD is natuurlijk allang de grootste partij, maar het is de schuld van iedereen dat er te weinig gebouwd wordt, behalve van de VVD. Linkse colleges, krakers,

statushouders; die zijn allemaal schuldig. Over de polder bij Rijnenburg vergaderen we hier vaker. Ik noem dit ook weleens het AO Rijnenburg. Ik vraag me af of ik de voorzitter niet moet aanspreken met burgemeester. Mijnheer Koerhuis, u heeft mij een vraag gesteld. Zou u ook naar mijn antwoord willen luisteren? Het probleem is dat die polder helemaal niet ontsloten is. Je kunt er niet komen met het ov. Je kunt er amper komen. De gemeente zegt terecht dat je eerst daarin moet investeren en pas daarna moet gaan bouwen. Ik ben heel benieuwd wat de VVD daaraan wil doen. Met ons is over heel veel zaken te praten: over goed openbaar vervoer, over betaalbare sociale huurwoningen en over betaalbare koopwoningen. Dat is allemaal prima, maar dat wilt u allemaal niet. U wilt vooral heel erg graag boos zijn op een of twee linkse colleges.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng, maar eerst meneer Terpstra nog.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik wil hier toch even op voortborduren. Dat zal u niet verbazen. Ik hoor mevrouw Beckerman aangeven: er zijn zo weinig woningen onder de tweeënhalve ton beschikbaar, we hebben te weinig woningen en we moeten meer woningen toevoegen. Mevrouw Beckerman zat vanochtend ook bij de technische briefing. Zij trok met mij de conclusie dat de plancapaciteit te klein is en het aantal plannen toch eigenlijk te weinig zijn, en dat we meer plannen zullen moeten toevoegen om de betaalbare woningen te realiseren waarnaar mevrouw Beckerman en ik samen op zoek zijn. Natuurlijk moet er ontsloten worden. Maar het moet mevrouw Beckerman toch ook verbazen dat steden zoals Amsterdam en Utrecht het allemaal binnenstedelijk zoeken? Is mevrouw Beckerman het met mij eens dat binnenstedelijk bouwen het allemaal veel duurder maakt en dat die woningen van tweeënhalve ton, waar mevrouw Beckerman naar op zoek is, daardoor veel verder weg liggen dan wanneer we buitenstedelijk bouwen?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ja, daar kunnen we een heel eind in meegaan. Volgens mij heeft niemand in Nederland de illusie dat je alles binnenstedelijk kunt bouwen. Die hebben wij ook niet. Volgens mij gaat dat niet en volgens mij zijn we het daar allang over eens. Maar laten we het er ook over eens worden dat dit kabinet behoorlijk gefaald heeft, dat de wooncrisis dieper wordt en dat dit onder andere komt doordat we de huurders nog steeds die bizarre belasting opleggen; het is al 10 miljard. U zegt: ja, ik ben het met mevrouw Beckerman eens dat we betaalbare woningen moeten bouwen. In de Kamer is al zo lang geen meerderheid meer voor de verhuurderheffing. U bent daar ook niet voor, alleen, u stemt ervoor. Kijk, als we elkaar moeten gaan vinden, dan zou ik zeggen: stop daar per direct mee. Wacht niet tot het een mooie verkiezingslogan wordt. Stel het niet uit. Stop daar nu mee, want er zijn nu zo veel mensen die een betaalbare woning nodig hebben. Er is geen meerderheid in deze Kamer voor die achterlijke verhuurderheffing. Je hebt de huurders al voor 10 miljard uitgeknepen. Laten we daar vandaag een einde aan maken.

**De voorzitter:**

Aanvullend, de heer Terpstra.

**De heer Terpstra (CDA):**

Mevrouw Beckerman heeft heel veel woorden nodig om géén antwoord te geven op mijn vraag. Ze gaat over op de verhuurderheffing. Maar ook wanneer we corporaties in staat moeten stellen om te gaan bouwen – daarin ben ik het met mevrouw Beckerman eens – zullen we locaties

nodig hebben. Ook om betaalbare huurwoningen te creëren hebben we locaties nodig. Als mevrouw Beckerman echt de daad bij het woord zou willen voegen – wat ze hier nu predikt – zou ze ook voor een aanwijzing bij bijvoorbeeld polder Rijnenburg moeten zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb een heel simpel antwoord gegeven. Dat antwoord was ja, op de vraag of je naast binnenstedelijk ook meer buitenstedelijk moet bouwen. Ik geef ook het antwoord ja als u stelt dat alleen het afschaffen van de verhuurderheffing niet genoeg is en dat we veel meer moeten investeren. Dat zou u ter harte moeten nemen. Maar het is echt heel zielig dat je als kabinet veel te weinig doet en vervolgens één polder in Nederland aanwijst als de oorzaak van het grote probleem. Dat is namelijk dat het kabinet faalt in het aanpakken van de wooncrisis. Ik ben al niet zo van het polderen, maar deze polder ben ik helemaal zat.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Sorry, voorzitter. Ik moest even kijken waar ik gebleven was. Ik heb al veel genoemd van wat ik wilde zeggen. Het scheelt altijd als je interrupties krijgt van de rechtse vrienden.

Over de verhuurderheffing heb ik al gezegd dat ik die eigenlijk te bizar voor woorden vind. We zijn onszelf aan het herhalen, maar er is echt veel geld nodig om te kunnen bouwen en om te zorgen dat wat we bouwen ook betaalbaar is. Dat begint met het afschaffen van de verhuurderheffing. Er is gewoon geen meerderheid in deze Kamer voor die heffing. De VVD gijzelt nu de coalitiepartijen nog, maar dit is het moment om daarmee te stoppen.

Voorzitter. Even kijken, volgens mij ben ik bijna aan het einde. Over leegstand heb ik al wat gezegd. Het voorbeeld van Lissabon met het aanpakken van de leegstand is natuurlijk interessant. We hebben het al vaker genoemd. Er werd net al aangehaald dat de vorige financiële crisis ervoor zorgde dat de bouw enorm stilviel en dat de les moet zijn dat dit niet opnieuw moet gebeuren. Dus als je al redenen zoekt om te bouwen, is een reden niet alleen het gigantische tekort aan woningen, maar ook de mogelijkheid van een nieuwe crisis. Je ziet dat veel steden in Europa daarop inspringen. Ik denk dat niet alleen bouwen belangrijk is, maar ook het tegengaan van de leegstand. Het voorbeeld van Lissabon vind ik aantrekkelijk: leegstaande panden ombouwen tot sociale huurwoningen. Ik wil dat graag nogmaals meegeven.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

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

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Het woningtekort bedraagt momenteel zo'n 331.000. Enige maanden geleden concludeerde onderzoeksbureau ABF al dat dit aantal verder zal oplopen en in 2025 een triest hoogtepunt zal bereiken: een tekort van maar liefst 419.000 woningen. Daarna pas zal het woningtekort gaan afnemen. Met andere woorden, een heel slecht vooruitzicht, want de komende vijf jaar zal de ellende op de woningmarkt dus alleen maar groter worden. Dat heeft dan niet eens zo veel te maken met wel of niet voldoende plancapaciteit. Ook geld is niet eens het probleem. Het is het directe gevolg van die ellendige stikstof- en pfas-regeltjes. Die hebben de vergunningverlening vorig jaar praktisch stilgelegd. «Incompetentie» is echt het enige passende woord dat ik hiervoor kan bedenken.

Volgens de meest recente prognose van het CBS zal de bevolking in Nederland in de periode tot 2030 met ruim 1 miljoen toenemen tot 18,5 miljoen. Het grootste deel van de groei komt – misschien raadt u het al – door migratie. Dat heeft de PVV niet bedacht, maar dat zegt het CBS. Een aantal maanden geleden concludeerde ABF al dat de woningbouw moeite heeft om de bevolkingsgroei bij te benen. Kortom, immigratie jaagt de woningnood juist aan. Iedereen die door het opengrenzenbeleid ons land binnenkomt, wil natuurlijk een woning en die krijgen ze ook, met voorrang. Tegelijkertijd zijn de wachtlijsten voor Nederlanders de afgelopen tien jaar – tien jaar Rutte – niet korter maar langer geworden. Het behoeft dan ook geen toelichting dat het sluiten van de grenzen zeker ook de woningmarkt ten goede zal komen.

Voorzitter. ABF verwacht een woningtekort van 3,7% in 2030, zo werd ons vanmorgen in de technische briefing verteld. Met de gemaakte bestuurlijke afspraken over de benodigde woningbouw zal het tekort naar verwachting dalen naar 2,8% in 2030. De Minister schrijft in haar laatste brief dat een tekort van 2% acceptabel is. Waarom? Kan zij dat uitleggen? Waar is dat op gebaseerd? Want ook 2% is nog steeds een tekort van zo'n 150.000 woningen. Wanneer verwacht de Minister dat die 2% wordt bereikt?

Ik geef toe dat woningen er niet van de ene op de andere dag staan.

Vanmorgen vertelde de heer Groenemeijer dat het hele proces, van plan tot sleuteloverdracht, gemiddeld zeven jaar duurt, terwijl het daadwerkelijke bouwen gemiddeld slechts één jaar in beslag neemt. Betekent dit dan dat allerhande bureaucratie als papierwerk, regeltjes en vergunningen maar liefst zes jaar duurt? Kan er echt niets versneld worden aan de bureaucratie die voorafgaat aan de daadwerkelijke bouw? Graag krijg ik een reactie.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vakantieparken. In haar laatste brief herhaalt de Minister nog eens haar oproep aan gemeenten om – ik citeer – «de menselijke maat te betrachten in de handhaving op permanente bewoning van recreatiewoningen». Wat komt hier ondertussen van terecht? Nou, heel weinig lijkt het. Zie bijvoorbeeld Buitenplaats Horsterwold in Zeewolde. Misschien kent u het, misschien ook niet. De handhaving gaat daar onverminderd door, en niet met de menselijke maat maar met de harde hand. Ik ben er zelf eens op bezoek geweest en het is echt schrikbarend hoe men daar te werk gaat. Handhavers noteren hoe vaak er een auto op de oprit staat. Ze kijken door het raam naar binnen om te zien of er bloemen op de tafel staan en, als ze er staan, of die vers zijn. Zo ja, dan wordt er geconcludeerd dat er niet gerecreëerd maar gewoon wordt. Dat is echt te bizar voor woorden.

**De voorzitter:**

Gaat u afronden?

**De heer Kops (PVV):**

Jazeker, voorzitter. Dit gebeurt allemaal. De mensen worden gewoon weggepest. Mijn vraag aan de Minister is dus wat er terecht komt van haar oproep om de menselijke maat toe te passen. Zorgt u er alstublieft voor dat die ellende daar stopt.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. De bouwsector is één grote bouwmachine. In de vorige crisis hebben we die bouwmachine flink beschadigd. Daardoor is er tien jaar lang niet genoeg gebouwd en zitten we nu met een tekort van meer dan 300.000 woningen. Daarom is het essentieel dat we de

bouwmachine aan de gang houden. Dat doen we met de Woningbouwimpuls en ook met het Bouwfonds, maar de motor hapert nog op sommige plekken. Vandaag vraag ik me dan ook af waarmee we de wielen nog wat kunnen smeren. Er zijn al veel onderwerpen langsgekomen, maar ik hoop er nog een paar aan te snijden.

Voorzitter. We lezen dat we dit jaar circa 60.000 bouwvergunningen gaan verlenen, als het goed is. Het is belangrijk dat de vergunningverlening op peil blijft. Daarom ben ik blij met het expertteam dat de gemeentes ondersteunt. Dat is heel goed. Maar ik vraag de Minister welk effect corona heeft gehad, of misschien nog steeds heeft, op de vergunningverlening bij gemeentes. Worden er voldoende vergunningen verstrekt om de ambities te halen? Als ik kijk naar de bouwcijfers die we zouden moeten halen, denk ik eigenlijk van niet. Is de ondersteuning van het expertteam voldoende voor gemeentes om de coronaproblematiek het hoofd te bieden?

Daarnaast hebben we natuurlijk de stikstofcrisis, die naar ik begrijp voor een hoop onzekerheid zorgt. Ik zal niet te veel zeggen over stikstof, want daar is morgen een heel uitgebreid debat over, maar ik vraag de aandacht van de Minister voor het feit dat er nog steeds hele regio's zijn waar de bouw vastloopt. Dat kunnen we natuurlijk niet gebruiken. Ondertussen moet de natuur herstellen, want eigenlijk is het geen stikstofcrisis maar een natuurcrisis. Is de Minister het met ons eens dat dit hét moment is voor natuurinclusief bouwen? In hoeverre is onderzocht hoe natuurinclusief bouwen helpt bij de aanpak van de schade door de stikstof?

Voorzitter. Ik heb het al vaker gezegd: de bouw moet schoner, slimmer en sneller. Innovatie is heel hard nodig. We zijn daarom ook blij met de aanscherping van de MilieuPrestatie Gebouwen. Ik ben minder blij met wat de Minister schrijft over het materialenpaspoort en over het garantiefonds voor kleine innovatieve bouwers. Volgens mij is iedereen het er al jaren over eens dat het materialenpaspoort dé weg is. Waarom dan nu toch weer dwaalwegen verkennen en de invoering daarvan weer vertragen, vraag ik de Minister. Vanochtend nog sprak ik een bedrijf dat geen toegang krijgt tot een garantiefonds. Nieuwe spelers die niet al vijf jaar woningen hebben gebouwd of niet al 5.000 woningen hebben gebouwd of niet al zoveel miljoen omzet hebben, komen er niet tussen. Hoe geven we nieuwe bouwbedrijven, die we zo hard nodig hebben, een kans?

Voorzitter. Bouwlocaties zijn misschien wel het grootste probleem. Dat hebben we hier natuurlijk ook al veel gehoord. Veel grond is in bezit van gemeentes. Als het gaat over binnenstedelijke grond is dat maar liefst 77%. Voor gemeentes is grond vaak een belangrijke inkomstenbron. Deze gronden staan duur in de boeken, en dat is een belemmering voor het bouwen van allerlei betaalbare woningen, sociale huurwoningen, knarrenhofjes of woningen voor mensen met een beperking. Gemeentes zeggen dan dat dit soort woningen te duur is om te bouwen. Herkent de Minister dit? Heeft zij hier harde cijfers over? Hoe stimuleert de Minister gemeentes om grond betaalbaar te houden? Kan zij samen met de VNG kijken naar goede ervaringen bij gemeentes die grond betaalbaar weten te houden of grondprijzen verevenen? Zou een afroming van de planbaten hierbij kunnen helpen?

Voorzitter. Vanochtend ging het vooral over de kwantitatieve vraag. Wat D66 betreft willen we ook naar de kwalitatieve vraag kijken. Dat hebben we al eerder aangegeven. We moeten niet alleen maar bouwen voor leegstand of voor mensen die toch al een woning hebben. Maar we zien juist dat minder dan 2% van het aanbod nu wordt gerealiseerd voor € 261.000. Minder dan 2% aanbod voor wat ik een heel normale woningprijs vind, terwijl bijna een derde van de vraag juist vraag naar die normale woningprijs is. Op welke manier wordt de kwalitatieve vraag meegenomen, vraag ik de Minister. Hoe stimuleren we juist de bouw van goedkopere woningen? Ik heb vorig jaar een motie ingediend voor

structureel overleg tussen de markt en decentrale overheden. Kan dat daarbij helpen?

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. We zitten in een wooncrisis. Daarvoor is het belangrijk dat de overheid weer een veel grotere rol pakt op het woondossier, bijvoorbeeld door de prijzen te reguleren en ervoor te zorgen dat wonen betaalbaar wordt ...

(Er klinkt geluid van een filmpje op een mobiele telefoon.)

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Het kan de beste overkomen, voorzitter. Heb ik nu een halve minuut extra gekregen? Haha.

**De voorzitter:**

Gaat u maar weer verder. Ik moet niet aan dat ding komen. Dat is beter zo.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. We moeten dus aan de ene kant zorgen dat wonen weer betaalbaar wordt. Aan de andere kant moeten we extra bouwen. In de verkiezingsprogramma's van alle partijen vraagt volgens mij iedereen dat er de komende tien jaar een miljoen woningen bijkomen, ook al zijn we het op het gebied van wonen over lang niet alles met elkaar eens. De grote vraag is dan ook hoe we ervoor gaan zorgen dat dit gaat gebeuren. Volgens mij moeten we eerst zorgen dat de stikstofcrisis wordt opgelost. Daarover is morgen een apart Kamerdebat. Ik hoor er geen superbemoeidigende verhalen over. Volgens mij gaat het ook niet lukken om op korte termijn weer heel veel ruimte beschikbaar te hebben in bijvoorbeeld Den Haag en steden waar relatief weinig landbouw zit die gesaneerd zou kunnen worden. Zou de Minister van wonen nu al op dit punt kunnen ingaan? Als de wet van het kabinet bijvoorbeeld morgen wordt aangenomen – dat is nogal positief gedacht – gaat die er dan echt voor zorgen dat alle bestaande bouwprojecten kunnen doorgaan? Dat is belangrijk om te weten. Een andere reden waarom er zo weinig wordt gebouwd, is dat woningcorporaties veel te veel aan een leiband zijn gelegd. Sinds de verhuurderheffing bouwen zij nog maar de helft van het aantal nieuwbouwwoningen dat zij daarvoor bouwden. Dit gaat over grote aantallen. Ik snap ook wel dat we nu in de laatste paar maanden voor de verkiezingen die verhuurderheffing niet meer gaan afschaffen, hoe graag ik dat ook zou willen, maar we lezen in heel veel verkiezingsprogramma's dat partijen er echt mee willen stoppen. Ik zou graag van de Minister willen weten of op haar ministerie al plannen worden voorbereid voor als de verhuurderheffing er dadelijk niet meer is. Stel dat in de zomer bij de formatie wordt besloten dat die heffing van tafel moet, dan hebben we geen tijd te verliezen. Het moet niet zo zijn dat de plannenmakerij dan pas gaat beginnen.

Voorzitter. Dan kom ik op een punt dat in het verlengde daarvan ligt: anticyclisch bouwen. Als er één ding is wat we volgens mij geleerd hebben van de vorige crisis en wat we echt koste wat kost moeten voorkomen, is het dat heel veel bouwprojecten stilvallen en dat bouwvakkers een baan gaan zoeken in andere sectoren. Kan het kabinet aangeven wat het nu doet om te zorgen dat de economische crisis, die de komende jaren heftig gaat worden – hopelijk niet, maar waarschijnlijk wel – geen nadelige gevolgen gaat hebben op het bouwen van huizen? Daarnaast sluit ik me heel erg aan bij de opmerkingen van mevrouw Van Eijs dat we niet alleen moeten kijken naar de kwantiteit maar ook naar de



kwaliteit. We zien gewoon dat er in de vorige crisis kwalitatief minder mooie en goede woningen zijn gebouwd, juist omdat de prijzen gedrukt moesten worden.

Voorzitter. Tot slot heb ik nog een paar punten. Het eerste gaat over bedrijfsgebouwen die nu leegstaan. Daarover zijn ook door de collega's opmerkingen gemaakt. Aan de ene kant gaat het natuurlijk over winkelpanden, maar er staan ook ongelofelijk veel kantoren leeg. Volgens mij zijn inmiddels veel mensen wel klaar met thuiswerken, maar we zien allemaal aankomen dat een of twee dagen thuiswerken in de toekomst heel normaal zal zijn. Kan het ministerie op korte termijn met een groot plan van aanpak komen om leegstaande kantoren om te bouwen? Ik heb een overzichtje waaruit blijkt dat in sommige steden bijna 15% van de kantoren al voor corona leegstonden.

Voorzitter. Mijn laatste vraag gaat over de cijfers die we vanochtend hebben gehoord. Het is natuurlijk superpositief dat Utrecht en Noord-Holland het zo goed doen en de meeste plancapaciteit hebben, ondanks het geklaag van een aantal collega-Kamerleden. We zien ook dat ze bijvoorbeeld in Groningen nog steeds aan het afschalen zijn. Zou het niet interessant zijn om bijvoorbeeld extra openbaar vervoer daarnaartoe aan te leggen en daar rijksdiensten te vestigen, zodat de woningbouwplannen die er nu bijvoorbeeld in Groningen in overvloed zijn, gewoon kunnen doorgaan?

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Terpstra en de heer Koerhuis staan te poppelen om te interrumperen, maar ze zijn al door hun interrupties heen. Ik was er bijna in getrapt. Mevrouw Van Eijs heeft er volgens mij nog een. Mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ja, nog eentje, voorzitter. Het is een vriendelijke. Ik vond het heel goed dat meerdere collega's en ook de heer Smeulders, begonnen over leegstand. Volgens mij ben ik bij een van de vorige overleggen zelf begonnen over leegstand. Volgens mij was dat bij het WGO. Ik had toen ook het idee om de Minister inderdaad proactief een inventarisatie te laten maken. Ik geloof dat u dat werk al voor haar heeft gedaan. Ik had het idee om haar in overleg met gemeentes en provincies te laten kijken waar ze de leegstand enorm laten oplopen. Is GroenLinks ook voor zo'n transformatiebrigade? Ik geloof dat ik het zo genoemd had.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Jazeker. We hebben daar ook voor gestemd. Wat mij betreft gaan we daarmee verder. Er is een brigade en er is ook een transformatiefaciliteit, of hoe de Minister het ook noemt. Het is niet heel veel geld, maar wel met de beste intenties. Woningen bouwen duurt gewoon lang, of je dat nou binnenstedelijk of buitenstedelijk doet. Vanochtend is gezegd dat het zeven jaar duurt van het bedenken van het idee tot het moment dat de woning er staat. Volgens mij gaat het ombouwen van kantoren veel sneller. We hebben de komende vijf jaar acuut heel veel extra woningen nodig. Ik zou het dus ontzettend interessant vinden als we nu, van links tot rechts, zouden zeggen: alsjeblieft, Minister, ga niet wachten tot de verkiezingen, maar ga nu echt samen met de provincies en gemeentes aan de slag met een aanpak om kantoren grootschalig om te bouwen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik schors tot 16.30 uur.

De vergadering wordt van 16.08 uur tot 16.35 uur geschorst.



**De voorzitter:**

De Minister heeft zich voorbereid op de beantwoording. We behandelen die in blokjes, zoals u van mij kent. Als het blokje is afgerond, maak ik een rondje voor de interrupties.

Ik heb van de Minister de volgende blokjes aangereikt gekregen. Allereerst een inleiding, dan het versnellen van de woningbouw generiek en gebiedsspecifiek, vervolgens de randvoorwaarden en belemmeringen – dat is blokje drie – en blokje vier is overig.

Daarmee geef ik nu het woord aan de Minister, rekening houdend met twee interrupties in tweeën. Dit kunnen ook vier vragen zijn.

**Minister Ollongren:**

Dank, voorzitter. Ik weet niet hoe het u verging, maar in de eerste termijn dacht ik dat ik getuige was van het eerste verkiezingsdebat van de woordvoerders wonen en bouwen. Maar dat is niet zo, want we zijn gewoon nog in goed overleg met elkaar. Ik tel mijn zegeningen, en dat is dat ik in de afgelopen periode met bijna eenieder van u – «bijna» zei ik, niet iedereen – afspraken heb kunnen maken over het onderwerp wonen en bouwen en alles wat daarmee samenhangt. Dus dank voor alle bijdragen. Ik merkte zojuist in de voorbereidingstijd dat u allemaal heel verschillende vragen hebt gesteld, terwijl ik dacht dat de tijd heel ruim was. Ik hoop dat het me lukt om ze allemaal te beantwoorden.

De vragen hebben één gemene deler, namelijk dat de woordvoerders zich net als ik zorgen maken over de woningmarkt. Nederland staat voor een grote woningbouwopgave. Het streven is dat er voor iedereen in Nederland een bij hen passende betaalbare, prettige woning beschikbaar is. Dat streven staat nu onder druk, want er is een tekort. Het kabinet heeft daarom ingezet op versnelling van de woningbouw en op verbetering van de bestaande woningvoorraad, oftewel de herstructurering.

Ik heb de handschoen – deze portefeuille – graag opgepakt, maar we realiseren ons allemaal dat het teamwork is, want een ministerie of een Minister kan het niet alleen. Het is een samenspel van het Rijk, de provincies, de gemeenten, de corporaties, de ontwikkelaars en de bouwers. Die zijn allemaal nodig om dit voor elkaar te krijgen.

We moeten er samen voor zorgen dat er gerealiseerd wordt. Het moet niet bij plannen en bij plancapaciteit blijven. De plannen moeten daadwerkelijk in woningen worden omgezet. Ik zie dat als mijn verantwoordelijkheid.

Daarom maak ik die afspraken, geef ik financiële ondersteuning waar dat kan, zorg ik voor expertise en neem ik belemmeringen weg. Al die dingen moeten gebeuren. We moeten door de coronacrisis heen blijven bouwen en de lessen van de vorige crisis ter harte nemen.

Ik vind het daarom fijn dat alle provincies zich aan de woningbouwopgave hebben geëngageerd. We hebben gezamenlijk gezegd dat we die 130% plancapaciteit moeten halen. Om het tekort in te lopen, moeten we tot 2030 minimaal zo'n 900.000 woningen bouwen, en dat moeten we sneller gaan doen. Vooral in de provincies in de Randstad moet de woningbouwproductie de komende jaren sterk toenemen. In de overige provincies concentreert de woninggroei zich in specifieke steden, maar ook daar is een vraag naar woningen. We moeten altijd voor een kwalitatief goede voorraad zorgen, ook in kleinere gemeenten, dorpen en krimpgebieden. Vandaar dat ik blij ben met de herstructurering. Ik kom zo nog op de vragen over het fonds dat we daarvoor kunnen gebruiken. In de aanpak van deze afgelopen periode is nieuw dat we inzetten op veertien complexe gebiedsontwikkelingen. Die moeten uiteindelijk 580.000 extra woningen opleveren en zijn essentieel voor de woningbouwproductie in Nederland.

Zoals de voorzitter al zei, wil ik beginnen met het gedeelte woningbouw generiek, dan de vragen over specifieke gebiedsontwikkelingen, daarna de meer randvoorwaardelijke zaken en belemmeringen die we moeten

wegnemen, en tot slot een aantal overige vragen. Er zijn altijd overige vragen; daar is niets aan te doen.

Ik kom op het versnellen van de woningbouw en op de plancapaciteit. Ik zei net al dat het allereerst bij de provincies begint. Zij moeten zorgen dat de plancapaciteit op orde is. Dat is bij acht van de twaalf provincies inmiddels het geval. In Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland moet de productie echter nog sterk omhoog. Dat zijn niet de minste provincies wat woningbouw betreft. Ik heb met alle vier de provincies wel afspraken kunnen maken. Die afspraken leiden tot 2030 tot de bouw van minimaal 150.000 extra woningen en tot ophoging van de plancapaciteit, zodat je eventuele vraaguitval kunt opvangen. Ik bespreek met alle provincies wat er nodig is om bij hen de benodigde woningen te realiseren.

Ik kom op een aantal generieke vragen over bouwen. De heer Smeulders had een vraag over anticyclisch bouwen en hoe we kunnen voorkomen dat de coronacrisis en de economische gevolgen daarvan impact op de bouw hebben. Zoals ik zojuist al zei, hebben we geleerd van de vorige crisis. De bouw mag niet stilvallen, want we weten dat dit desastreuze effecten heeft. Naast het niet stilvallen is het ook nog eens heel moeilijk om de bouwmachine weer op gang te krijgen. Bedrijven vallen om en werknemers stromen uit. Dat haal je niet zomaar in. Een stabiele bouwstroom door anticyclisch in de bouw te investeren is daarom noodzakelijk. Het werk op de bouwplaatsen moet doorgaan. We hebben vanuit het ministerie geholpen, maar ik moet de sector een compliment geven. Het is namelijk aan de sector zelf te danken dat in het voorjaar snel een covenant is opgesteld en dat op de bouwplaatsen kon worden doorgewerkt. In andere landen is de bouw soms helemaal stil komen te vallen. Dat het doorbouwen ondanks corona is gelukt, is een compliment voor de sector en de bouwers.

Je kunt ook invloed hebben door zelf te investeren. De Woningbouwimpuls en de aftrek in de verhuurderheffing voor nieuwbouw kunnen voor een stabiele bouwstroom zorgen. We zien het nu nog niet gebeuren, maar we willen niet dat projecten door de economische omstandigheden, door vraaguitval, in de gevarezone komen. We kijken hoe je met een doorbouwgarantie kunt werken om te zorgen dat de bouw kan doorgaan als de vraag tijdelijk terugloopt. Gegeven de cijfers weet je dat het tijdelijk is. Op een gegeven moment trekt de economie aan, herstelt de vraag en kun je weer zonder die garantie werken. Het lange antwoord op de vraag van de heer Smeulders is dat we de lessen van de vorige crisis zeker ter harte hebben genomen. Door al deze acties zorgen we dat de bouw kan doorgaan.

Ik kom op de starters en de jongeren op de woningmarkt. De heer Bisschop vroeg er als eerste naar en we weten dat zijn medewerker «geboeid» meeluistert. Het wetsvoorstel voor de starters om de overdrachtsbelasting naar nul te brengen, lost voor starters op de woningmarkt niet alle problemen op. Dat weet het kabinet heel goed. Het is wel een steuntje in de rug voor starters, zeker ten opzichte van de beleggers, die meer moeten gaan betalen. Starters hebben vooral baat bij de bouw van woningen in het betaalbare segment. Dat is cruciaal. We moeten daarom meer in dat segment realiseren.

In de eerste tranche van de Woningbouwimpuls worden veel betaalbare woningen gerealiseerd. Van de 51.000 extra woningen zitten er 33.000 in het betaalbare segment. Daarnaast hebben we nog een aantal andere zaken aangekondigd, zoals de opkoopbescherming. Die verbetert de positie van woningzoekenden, zoals starters. Zij kunnen immers moeilijk opbieden tegen grote beleggers en grote partijen op de vastgoedmarkt. Het is voor starters heel gunstig als gemeenten die opkoopbescherming hebben. Een heel ander type maatregel is de volgende. Het helpt ook om starters goed te informeren en te zorgen voor betere informatievoor-

ziening. We hebben gewerkt aan een compleet en onafhankelijk overzicht van informatie, voor zowel huur als koop.

De heer Terpstra zei dat gemeenten de mogelijkheid hebben om aan starters huurwoningen toe te wijzen. Zouden we dat ook kunnen doen voor het segment sociale koop? Gemeenten hebben aangegeven dat ze graag extra bevoegdheden zouden hebben om dat te doen. Ook ik zie mogelijkheden, maar dan moet je wel iets met de Huisvestingswet doen. De evaluatie van de Huisvestingswet staat geagendeerd voor een wetgevingsoverleg dat we op 14 januari hebben, zeg ik zo uit mijn hoofd. Ik zou me kunnen voorstellen dat we dan nader op dit punt terugkomen. Misschien mag ik in dit verband ook nog het buiten werking stellen van de marktverkenning voor de woningbouwcorporaties noemen, waardoor de corporaties meer in het middenhuursegment kunnen bouwen. Dit betekent dat ze ook meer in de goedkope koop kunnen doen.

Dan de premiewoningen. Ik meen dat de heer Nijboer daarnaar vroeg. In ons vorige overleg is een motie aangenomen over een kooppremie bij nieuwbouw, zoals dat in de jaren tachtig ging. Ik heb daar toen gematigd enthousiast op gereageerd, maar ik realiseer mij uiteraard dat de motie is aangenomen. Waar ik mij enigszins zorgen over maak, is dat gunstige leningen tot hogere huizenprijzen leiden. Het is dus de vraag of het een duurzame oplossing is. De Kamer heeft het gevraagd, dus ik ga onderzoeken hoe de premie A-woning van de jaren tachtig er in een nieuw jasje uitziet en hoe dat uitwerkt. Die toezegging doe ik bij dezen. Althans, wat de uitvoering van de motie betreft. Uiteindelijk is het zo veel mogelijk en zo snel mogelijk bouwen van extra woningen de meest effectieve manier om de positie van starters te verbeteren. Dat vinden we allemaal.

Dan kom ik op de vragen over de Woningbouwimpuls. De heer Bisschop constateerde als eerste dat het jammer zou zijn als de Woningbouwimpuls uitgeput raakt, want dan is er geen geld meer. Dat klopt uiteraard. Op zichzelf is het uitputten van de middelen van de Woningbouwimpuls echter een goed teken. Het laat zien dat de Woningbouwimpuls toegevoegde waarde heeft en dat het werkt als instrument om de woningbouw te versnellen. De tweede tranche is overtekend. Er zijn 53 aanvragen ingediend. Voor deze kabinetsperiode is er nog geld beschikbaar in de Woningbouwimpuls. Er is vorig jaar 1 miljard beschikbaar gesteld. Het is natuurlijk eenmalig geld, dus we wisten dat het op een gegeven moment zou opraken. Nogmaals, ik beschouw de uitputting als een succes en als een gewenst effect. Het is aan een volgende coalitie en aan een volgend kabinet om te beoordelen of ze vinden dat het instrument goed werkt en of ze daarmee moeten doorgaan. Dat zou wel mijn advies zijn. We hebben er verstandig aan gedaan om het in tranches beschikbaar te stellen. We konden vanuit de eerste tranche weer leren voor de tweede tranche. We proberen de vragen en eisen die de Kamer heeft gesteld te betrekken bij de derde tranche. Op deze manier kunnen we het instrument verbeteren. Het is voor de diverse politieke partijen nuttig om te kijken hoe ze ermee verder willen gaan.

De heer Terpstra had een vraag over het eerder openstellen van de derde tranche. De tweede tranche is gesloten en wordt nu bekeken. Ik kan zo'n beetje in februari de toekenning bekendmaken. Het is voor gemeenten heel belangrijk dat ze het perspectief van die derde tranche hebben. Zoals afgesproken is er tussen de tweede en derde tranche een tussenevaluatie. Ik zal de uitkomsten daarvan uiteraard met de Kamer delen. Als de uitkomsten bekend zijn, zou ik de derde tranche het liefst zo snel mogelijk willen openstellen. Dat is zo'n beetje de planning. Een deel van de middelen staat echter niet bij mij op de begroting, maar op de aanvullende post bij de Minister van Financiën. Ik moet uiteraard ook nog met hem hierover overleggen. Het is goed besteed geld, dus ik vertrouw op een positieve grondhouding.

Er zijn een aantal vragen gesteld over het volkshuisvestingsfonds. Wat is de stand van zaken? Kan het ook in andere gebieden dan de zestien

stedelijke vernieuwingsgebieden worden ingezet? We zijn het fonds nu aan het opzetten. Het fonds is ook toegankelijk voor andere gemeenten dan die zestien. De zestien stedelijke vernieuwingsgebieden en ook dertien grens- en krimpregio's krijgen echter wel prioriteit, omdat de woonkwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving daar in het geding is. Dat geldt overigens ook voor bepaalde gemeenten in Twente, waar de heer Koerhuis naar vroeg.

We moeten het instrument niet nodeloos ingewikkeld maken, zoals de heer Nijboer de vorige keer terecht zei. Sterker nog, we moeten eventuele ingewikkeldheden juist proberen weg te nemen. Dat heb ik goed gehoord. We moeten draagvlak hebben onder de degenen die hiermee gaan werken, zoals de gemeenten, de woningbouwcorporaties en de ontwikkelaars. We halen bij hen ook ideeën op. Ik wil de Kamer zo snel mogelijk na de kerst nader informeren. De heer Koerhuis vroeg volgens mij of de middelen uit de Woningbouwimpuls ook voor transformaties beschikbaar zijn. We stimuleren transformaties op verschillende manieren. Via het expertteam leveren we bij gemeenten kennis aan over stedelijke transformatie. Tevens hebben we de transformatiefaciliteit. Via de transformatiefaciliteit worden goedkope leningen voor de voorfinanciering verstrekt. Daar hadden we al 38 miljoen voor, en daar hebben we nu 20 miljoen bijgelegd. Dit leidt tot hele goede resultaten: vorig jaar zijn er op die manier ruim 12.000 woningen tot stand gekomen. We zijn ook bezig met het opzetten van een zogenaamde transformatiebrigade. En er wordt gesproken over de inzet van middelen voor leegstaand winkelvastgoed. Ik zal hierover met mijn collega van EZK spreken. Het lijkt mij niet effectief om middelen uit de Woningbouwimpuls hierbij te betrekken. We hebben daar andere middelen voor.

De heer Smeulders en ook mevrouw Van Eijs vroegen naar de coronaproblematiek en naar stikstof. Het klopt dat deze voor extra problematiek zorgen. We hebben extra geld voor de flexpools. Dat is specifiek bedoeld om provincies te helpen met expertise en capaciteit. Dat kan ook over stikstof gaan. In de gemeenten is het expertteam actief. Ik heb het team gevraagd om alert te zijn op hoe je projecten die dreigen te stranden, hiermee kunt vlottrekken. Een recent voorbeeld is Overijssel, waar de expertise van het expertteam hiervoor werd gebruikt. We hebben het expertteam uitgebreid om te zorgen dat er voldoende capaciteit beschikbaar is. Er is een motie aangenomen, de motie-Van Eijs, over de transformatie van leegstaande winkels en kantoren naar woningbouw. Ik heb het expertteam gevraagd om daarbij te ondersteunen.

Voorzitter. Tot slot in dit hoofdstukje de vraag van mevrouw Van Eijs hoe we innovatieve bedrijven toegang geven tot garantiefondsen. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van waarborginstellingen om bij de toegang tot garantiefondsen om de financiële gezondheid en de geleverde bouwtechnische kwaliteit van bedrijven te toetsen. De waarborginstellingen geven bij mij aan dat er geen bedrijven worden geweigerd vanwege het gebruik van innovatieve technieken. Ze hebben gewoon toegang, zo is mij gemeld. Die toegankelijkheid is belangrijk. Maar als mevrouw Van Eijs specifieke casussen heeft – ze benoemde er een – kan ik altijd kijken wat er precies aan de hand is.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik heb drie signalen gezien voor een interruptie. Allereerst mevrouw Beckerman, daarna de heer Terpstra en dan mevrouw Van Eijs. Ik begin met mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

We bouwen te weinig en we bouwen verkeerd. Daar begon ik mee. Vorig jaar kostte een gemiddelde nieuwbouwwoning vier ton. Ik heb de Minister goed gehoord. Ze noemde een aantal zaken op om te zorgen dat er betaalbaar wordt gebouwd. Kan de Minister ongeveer aangeven hoeveel

van de geplande 900.000 woningen betaalbaar zijn en hoeveel sociale huur betreft? We hoorden vanochtend bij de technische briefing dat daar geen duidelijke informatie over is.

**Minister Ollongren:**

Ik denk dat mevrouw Beckerman daar gelijk in heeft. We weten het totale aantal niet precies. We hebben de afspraken met provincies zo niet gemaakt. We weten het wel precies voor bepaalde gemeenten, voor de woondeals, voor projecten en via de Woningbouwimpuls, maar over het totale aantal kan ik dat nu nog niet precies zeggen.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckmann, aanvullend.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat is wel een probleem. Dit werd vanochtend ook geschetst. Er wordt nu onderzoek gedaan om zicht te krijgen op hoeveel woningen de corporaties in voorbereiding hebben. Het onderzoek naar hoeveel goedkope koop er wordt gebouwd ontbreekt bijvoorbeeld. De Minister wijst dan op de Woningbouwimpuls, maar die is er maar in een heel beperkt aantal gemeenten. In heel Noord-Nederland komt er via de Woningbouwimpuls geen één woning bij, terwijl ook daar mensen op zoek zijn naar een betaalbare woning. Kan de Minister een toezegging doen om stappen te zetten, zodat we dit wél in beeld krijgen? Het is heel goed dat de Minister zegt dat een volgend kabinet meer geld beschikbaar moet stellen, maar het heeft niet zo veel zin als we vervolgens allerlei kastelen bouwen, waar mensen helemaal niets aan hebben omdat ze die simpelweg niet kunnen betalen.

**Minister Ollongren:**

Er worden geen kastelen van gebouwd. Die zorg van mevrouw Beckerman kan ik meteen wegnemen. Ik ga het afspreken. We gaan goed kijken naar het geheel, ook met de provincies. Noord-Nederland zat niet in de eerste tranche, maar ik ga ervan uit dat we Noord-Nederland in de volgende tranches terugzien. Mag ik mevrouw Beckmann eraan herinneren dat we naast de Woningbouwimpuls ook nog de korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouw hebben? Dat levert op korte termijn 150.000 extra te bouwen woningen op. Dus ik deel haar aandacht voor dit onderwerp.

**De heer Terpstra (CDA):**

Ik proef bij de Minister de urgentie als het gaat om de Woningbouwimpuls. Ik snap dat er tussen de tweede en de derde tranche een degelijke evaluatie moet worden uitgevoerd. Ik las in de brief dat de Minister voornemens is om de derde tranche zo snel als mogelijk open te zetten. Dat deel ik allemaal, maar mijn concrete vraag is of de Minister er toch een datum aan kan hangen. Kunnen we de evaluatie zo snel mogelijk uitvoeren, zodat gemeenten duidelijkheid hebben wanneer ze de aanvraag kunnen doen? Ik hoor het graag.

**Minister Ollongren:**

Tja, een datum ... Ik ben eigenlijk net zo ongeduldig als de heer Terpstra, maar ik vind het ook wel riskant om nu een heel precieze datum te noemen. Ik heb de Kamer toegezegd om die evaluatie te doen. Mijn ambitie zou zijn om de evaluatie in het voorjaar snel af te ronden en meteen aansluitend daarop die tranche open te stellen. Laat ik de vraag van de heer Terpstra meenemen om te zorgen dat ik nog even heel goed naar de planning kijk. Misschien kan ik dan een volgende keer preciezer zijn.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik heb het idee dat de Minister en ik elkaar steeds verkeerd begrijpen als ik over de garantiefondsen en innovatieve nieuwe gebouwen begin. Het is uiteraard niet zo – dat hoop ik in ieder geval – dat de garantiefondsen bedrijven de toegang weigeren omdat het een nieuwe techniek betreft. Daarom had ik mijn vraag iets anders gesteld. Ik snap dat je niet altijd bij zo'n garantiefonds terechtkunt, maar het is wel een hindernis. Een bedrijf dat nog niets of nog maar heel weinig heeft gebouwd, voldoet nu gewoon niet aan de voorwaarden. De fondsen weigeren een bedrijf dus niet zoeer om reden van innovativiteit, maar vanwege het feit dat het een nieuwe speler is. Kan er geen oplossing worden gevonden voor zo'n hobbel als een garantiefonds, waarmee je kunt garanderen dat het afgebouwd gaat worden? Kan er geen fonds light komen, bijvoorbeeld voor kleine projecten? Het gaat soms over bouwprojecten van tien woningen. Die moeten echt wel te garanderen zijn. Dan krijgen we een nieuwe bouwverrij, die kan helpen met het vergroten van de bouwcapaciteit.

Minister **Ollongren**:

Ik vind het vervelend als mevrouw Van Eijs en ik elkaar steeds verkeerd zouden begrijpen, want ik weet dat zij veel aandacht heeft voor innovatief bouwen. Ik praat daar ook veel over met de bouwsector. Ik stimuleer hen om te proberen meer innovatief te gaan bouwen. Dat gebeurt steeds meer. Ik begrijp het punt van mevrouw Van Eijs heel goed. Nieuwe spelers die per definitie innovatief zijn en anders willen bouwen, moeten ertussen kunnen komen, anders wordt het heel ingewikkeld. Innovatie kan niet alleen van binnenuit van bestaande bedrijven komen. Ik geloof dat ik de vraag van mevrouw Van Eijs goed heb begrepen. Ik neem die graag mee. Ik zal kijken hoe ik een volgende keer een iets preciezer antwoord kan formuleren. Ik ben het helemaal met haar eens over het doel.

De **voorzitter**:

Dan gaan we daarmee naar het blokje versnelling woningbouw gebieds-specifiek. De Minister.

Minister **Ollongren**:

Ik begin weer bij de heer Bisschop. Hij had een vraag over de Zuidplaspolder. Er zijn verschillende publieke partijen bij betrokken, zoals de gemeenten Zuidplas, Waddinxveen, Gouda en Rotterdam, en de provincie Zuid-Holland. Zij participeren in de zogenaamde grondbank. De gemeente Zuidplas voert momenteel gesprekken om de ontwikkeling van het Vijfde Dorp door te zetten en om met de publieke partijen die in de grondbank participeren tot een akkoord te komen. Daarna volgt een traject van het opstellen van een omgevingsplan en het beschikbaar en bouwrijp maken van de gronden. De verwachting is dat de bouw van het Vijfde Dorp in 2024 kan starten. De conclusie is dat er hard, en ik durf nu wel te zeggen ook voortvarend, aan de woningbouwplannen wordt gewerkt. De heer Terpstra noemde een aantal locaties voor grote buitenstedelijke ontwikkelingen, zoals Alphen aan den Rijn, Noord-Holland Noord en Rijnenburg. De aanvliegroute in dit soort gevallen zijn altijd de afspraken over de plancapaciteit. Daar maak ik met de provincies bestuurlijke afspraken over. Daar stuur ik op in de richting van de provincies. In veel regio's is alleen binnenstedelijk bouwen niet genoeg en is het nodig om ook buitenstedelijk te bouwen. Zo staat het ook in de voorkeursvolgorde zoals wij die hier samen hebben vastgesteld en zoals die in de NOVI staat. Dit is waar ik op stuur en vervolgens moeten de gemeenten en provincies keuzes maken over waar en wanneer er wordt gebouwd. Zo zit het in elkaar. Zolang ik op deze manier voldoende vertrouwen erin heb dat het tot voldoende bouw gaat leiden, dus tot realisatie, heb ik een sturingsinstrument in handen. Dat is een net iets ander sturingsinstrument dan



zeggen: het moet nu daar en daar gebeuren. Dit laat ik uiteindelijk over aan de besluitvorming op provinciaal en gemeentelijk niveau.

Meneer Koerhuis vroeg of een aantal gemeenten in Nederland wellicht bij bestaande woondeals kunnen aansluiten. Het klopt dat we dat voor Amersfoort hebben afgesproken. In de regio Zwolle heb ik momenteel geen voornemen tot een woondeal. Zoals de heer Koerhuis weet, probeer ik de aandacht te concentreren op gebieden met grote woningtekorten. Maar er speelt ook andere problematiek mee, zoals excessen op de woningmarkt, een groot tekort aan betaalbare woningen en een mogelijke combinatie met bereikbaarheidsinvesteringen. Het stationsgebied Zwolle is overigens een van de veertien locaties waar het Rijk aandacht voor heeft en waarvoor een businesscase wordt opgesteld. Het is niet zo dat, als er geen woondeal is, er geen contact is en er geen dingen gebeuren die moeten gebeuren. Die aandacht hebben we wel degelijk.

Voor Noord-Holland Noord geldt eigenlijk hetzelfde.

De Purmerpolder. Een deel van de Purmer maakt onderdeel uit van de beschikbare plancapaciteit in Noord-Holland. Er is voldoende plancapaciteit om te voldoen aan de woningbouwopgave. Voor de Purmer is bereikbaarheid heel belangrijk, net als voor de andere locaties. Dat vraagt om nadere uitwerking. Daardoor is het op korte termijn niet mogelijk om daar woningbouw te realiseren.

Ik kom op de IJmeerverbinding voor auto's. Dat is een beetje ver van mijn bed, maar ik begrijp het belang. Als je woningen bouwt, moet er ook een verbinding zijn. De IJmeerverbinding wordt onderzocht in een MIRT-onderzoek dat de naam Amsterdam Bay Area draagt. De combinatie van ov en wegverbindingen is een van de onderzoeksvragen voor volgend jaar. Aan Amsterdamse kant is nader onderzoek nodig naar de gevolgen van de wijziging van de verkeersstromen, om knelpunten te voorkomen. De complicatie is dat de verbinding door IJburg loopt en op de A10 Oost aansluit. Dat is al een knelpunt in zichzelf. Zoals u ziet werken BZK en lenW goed met elkaar samen, want deze informatie heb ik uiteraard dankzij onze goede samenwerking met de collega's van lenW.

De Woningbouwimpuls en Utrecht. De heer Koerhuis meende een verband te zien tussen de Woningbouwimpuls en de dure woningen in de Merwerdekanaalzone. De woningen waar hij over spreekt, komen niet uit de Woningbouwimpuls. Die waren al eerder gepland en gerealiseerd, dus daar is geen subsidie van ons aan te pas gekomen. U kent het verhaal. Door een oude bouwclaim kon een ontwikkelaar daar zonder voorwaarden woningen ontwikkelen. De prijzen zijn voor starters en de meeste normale mensen niet haalbaar. Des te belangrijker is het dat we die voorwaarden in de toekomstige fase wel kunnen stellen. De gemeente Utrecht is al langere tijd met ontwikkelaars in overleg. De inzet is voldoende betaalbare woningen. De Woningbouwimpuls heeft daar een voorwaarde aan gesteld, namelijk dat ten minste de helft van de woningen in die categorie valt. In de eerste aanvraag van de gemeente Utrecht voor woningbouw in de Merwerdekanaalzone was 55% betaalbaar. Die aanvraag heeft wel een bijdrage ontvangen.

Voorzitter. Nog een paar vragen onder dit blokje. De heer Smeulders vroeg of we extra dingen in Groningen kunnen plannen om de woningbouw te stimuleren. Dat is altijd lastig. Het plaatsen van rijksdiensten elders in het land is in het verleden bijvoorbeeld niet altijd even succesvol geweest. We gaan wel kijken naar de potentie van de Lelylijn, in verschillende varianten. Dat zou heel interessant kunnen zijn. Dat is niet alleen een vorm van decentralisatie maar ook een verbinding. Dat kan leiden tot bedrijvigheid, en dat kan weer heel interessant zijn voor woningbouw. Die integrale benadering vind ik interessant. Daar kun je misschien ook de reële woningbehoefte uit afleiden.

Voorzitter. Tot slot de heer Koerhuis over Lelystad. Ik vind het heel positief dat Lelystad weer verder wil bouwen en ontwikkelen. Dat bespreken we ook in relatie tot de ontwikkeling van bereikbaarheid en voorzieningen.



Dat doen we binnen het programma Samen Werken aan Bereikbaarheid. Positief, voorzitter.

De **voorzitter**:

Ik heb gezien dat de heer Terpstra een seintje gaf. De heer Koerhuis gaf ook een seintje. Ik begin met de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Toch nog even over de sturingsmethodiek waarover de Minister het had. Zij had het over voldoende plancapaciteit. De Minister en ik verschillen denk ik van mening. Tenminste, ik vind dat de plancapaciteit nog niet voldoende is en de Minister gaf aan dat die wel voldoende is. We kunnen het er in ieder geval over eens worden dat actuele cijfers over de plancapaciteit in de provincie Zuid-Holland ontbreken. Mijn vraag aan de Minister is allereerst of ze bereid is die alsnog aan te leveren. Ten tweede is mijn vraag om over die capaciteit in gesprek te gaan en het concrete geval dat ik noemde van de Gnephoek in Alphen aan den Rijn daarbij te betrekken. Is de Minister daartoe bereid?

Minister **Ollongren**:

Twee keer ja. Het derde is een uitvloeisel daarvan. Daar wordt aan gewerkt. Ik vind het ook belangrijk om die afspraken met Zuid-Holland te maken. Daarvoor geldt uiteindelijk hetzelfde als voor Utrecht of voor andere plekken in Nederland. Als de provincie in overleg met de gemeente de plancapaciteit heeft gerealiseerd, voldoende zicht heeft op die realisatie en goed overleg voert met de gemeente, is er wat mij betreft ruimte voor de gemeente en de provincie om daar uiteindelijk keuzes in te maken. Niet alles hoeft of kan tot ontwikkeling komen. Dat overleg is gaande. Ik zeg de heer Terpstra die precisering toe. Die wil ik ook graag hebben. Natuurlijk wil ik die ook graag delen met de Kamer.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb nog een aantal vragen. Ik begin met de IJmeerverbinding. Allereerst: ik ben blij met het antwoord van de Minister dat er onderzoek wordt gedaan naar de manier waarop ook auto's gebruik zouden kunnen maken van de IJmeerverbinding. Dat is voor de meeste Nederlanders tenslotte het eerste vervoersmiddel. Kan de Minister daar een datum aan hangen, zodat concreet wordt wat de IJmeerverbinding met auto's die daaroverheen rijden kost, met name met het zicht op de periode na de verkiezingen? Ik denk dat het belangrijk is om die informatie op tafel te hebben. Dat gaat ook om de manier waarop dit gefinancierd kan worden. Het gaat dus niet alleen om hoeveel het kost, maar ook om de manier waarop het gefinancierd kan worden uit bijvoorbeeld grondopbrengsten van de bouw van 130.000 tot 140.000 woningen.

Minister **Ollongren**:

Ik heb dat niet paraat. Ik zou dit echt moeten navragen bij IenW. De heer Koerhuis zegt dat hij blij is dat dit wordt onderzocht. De combinatie van wegverbinding en ov is inderdaad een van de onderzoeksvragen. Dat staat gepland voor volgend jaar. Ik zou moeten nagaan wanneer dat precies gereed is. Dat weet ik gewoon niet.

De **voorzitter**:

Aanvullend, de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat valt me een klein beetje tegen. Dit is in feite het grootste woningbouwproject van Nederland, met 130.000 tot 140.000 woningen. De belangrijkste ontsluiting daarvoor is de IJmeerverbinding. Ik vind het een

beetje jammer dat de Minister dat niet paraat heeft. Kan zij daar in de tweede termijn op terugkomen?

Ik pak dan nog even door naar Utrecht. Er was hier in de commissie veel kritiek op hoge prijzen als gelden van Woningbouwimpuls beschikbaar zijn gesteld. Ik deel die kritiek. Ik hou ook niet van kastelen, om maar aan te sluiten bij mevrouw Beckerman. € 750.000 voor een rijtjeswoning is van de zotte. Is de Minister bereid een maximum te stellen aan de prijs die ze mogen vragen voor een woning als ze gebruik willen blijven maken van de subsidie van 60 miljoen?

**Minister Ollongren:**

Wie zijn «ze», zou ik bijna aan de heer Koerhuis willen vragen, maar goed. Ik ben niet de Minister van IenW. Ik ben de Minister van BZK. We trekken heel goed samen op, maar deze kennis heb ik inderdaad niet paraat. Ik zal kijken of ik dit in de tweede termijn wel kan beantwoorden. Die moeite wil ik natuurlijk graag voor de heer Koerhuis doen.

Ik hou trouwens wel van kastelen, maar dan van heel oude kastelen, die je kunt bezoeken. Ik hou er niet van om ze te bouwen. Nogmaals, ik heb net uiteengezet hoe we die afspraken maken. De toekenning in Utrecht was voor 55% betaalbare woningen. Dat is mijn doel: ervoor zorgen dat er genoeg betaalbaar wordt gebouwd en dat er voor starters en mensen met een kleine beurs woningen beschikbaar zijn. Ik vind ook dat we ruimte moeten laten aan de gemeente om daar uiteindelijk een afweging in te maken. Als het aan mijn criteria voldoet, kan dit leiden tot een toekenning uit de Woningbouwimpuls.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dit deel ik met de Minister: ik hou ervan om oude kastelen te zien. Maar ik hou er niet van om rijtjeswoningen verkocht te zien worden voor € 750.000. Mevrouw Beckerman had daar terecht ook al kritiek op. De Minister noemt de 55% betaalbare woningen. Hoe zit het dan met de overige 45%? Het kan toch niet de bedoeling zijn dat daar rijtjeswoningen van € 750.000 in worden geschoven? Daar gaan subsidies van ons naartoe. Ik vraag de Minister om daar toch echt paal en perk aan te gaan stellen.

**Minister Ollongren:**

Ik ben het helemaal met de heer Koerhuis eens. We willen bouwen voor zo veel mogelijk mensen. Ik stel voor dat hij dan ook goed contact houdt met wethouders van de VVD in bepaalde gemeenten. Ik vermoed dat juist daar soms aangedrongen wordt op óók een stukje in dat hogere segment. Nogmaals, daar is de Woningbouwimpuls niet voor. Die is er om ervoor te zorgen dat er meer gebouwd wordt en dat er zo veel mogelijk betaalbaar gebouwd wordt.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis nog. Dat is uw laatste interruptie.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dat weet ik. Ik zou toch willen aandringen. Ik merk dat de Minister die 45% helemaal vrij wil laten. Ik denk dat we het niet aan de mensen thuis kunnen verkopen dat er landelijk gesubsidieerde projecten zijn waarin we 45% helemaal vrijlaten – we hebben het nu specifiek over de gemeente Utrecht – en dat daarbij torenhoge prijzen voor rijtjeswoningen gevraagd kunnen worden. Ik dring er bij de Minister op aan om daar paal en perk aan te gaan stellen.

**Minister Ollongren:**

Ik vind het belangrijk dat de heer Koerhuis dan ook erkent dat hij in zijn eerste termijn een beeld heeft gecreëerd dat gewoon niet klopt. De huizen

die daar blijkbaar voor die prijzen van de hand gaan, hebben niks met de gelden van de Woningbouwimpuls te maken.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan gaan we naar het blokje randvoorwaarden en belemmeringen.

**Minister Ollongren:**

Ja, voorzitter. Ik begin met vragen rondom problemen zoals stikstof, bereikbaarheid of geluid. Er kan van alles aan de hand zijn waardoor er vertraging komt of waardoor woningbouw niet van de grond kan komen. Woningbouw, infrastructuur en bereikbaarheid zijn nodig. Stikstof is daarbij een randvoorwaarde. We moeten per locatie iedere keer kijken hoe we belemmeringen kunnen wegnemen. Voor stikstof zijn ondertussen al veel maatregelen genomen. We hebben geld beschikbaar gesteld. In totaal was dat 1 miljard, onder andere om te zorgen voor vervangingsinvesteringen in de bouw, zodat de bouw zelf minder uitstoot. Ook wordt bezien welke maatregelen je kunt nemen voor de bereikbaarheid van locaties. Voor De Binckhorst hebben we daar bijvoorbeeld recent een besluit over genomen. Je kunt dat per locatie doen.

Desalniettemin is morgen in deze Kamer de behandeling van het wetsvoorstel stikstofreductie en natuurverbetering. Daarin zit de bouwvrijstelling. Als die er komt, heeft dat tot gevolg dat er in de regio Haaglanden bijvoorbeeld twee tot drie keer zo veel woningen kunnen worden gebouwd als zonder de bouwvrijstelling. Dat is heel wezenlijk.

Haaglanden is echt een knelpunt. Woningbouwprojecten kunnen een beroep doen op de stikstofruimte uit het zogenaamde stikstofregistratiesysteem. Dit SSRS wordt volgend jaar verder gevuld. Je kunt ook kijken naar de ADC-toets. Dat kan ook in de regio Haaglanden. Tot slot kunnen projecten een aanvraag doen voor de Woningbouwimpuls als zij een onrendabele top kennen die mede veroorzaakt wordt door maatregelen om stikstofdepositie te verkleinen. Op allerlei manieren wordt daar dus volop aan gewerkt.

Dan geluid en Schiphol. De heer Terpstra vroeg daarnaar. De Staatssecretaris van IenW is van plan het aanvullingsspoor geluid vóór het eind van het jaar vast te stellen en bekend te maken. Dat zijn regels over het meewegen van het geluid van luchtvaart en de totale geluidsbelasting bij de bouw van woningen. Die regels zijn geactualiseerd. We hebben daar onlangs trouwens over gedebatteerd. Ik deel natuurlijk de zorgen die er in de regio zijn en die de heer Terpstra ook verwoordde, namelijk dat er minder gebouwd zou kunnen worden. Maar ik heb ook gezegd: als het geluidsniveau hoger wordt, moet je motiveren waarom je daar tóch kunt of wilt bouwen, en hoe. Ik vind het van groot belang dat daar gebouwd kan blijven worden. Ik vind het ook belangrijk om transparant te zijn over geluid en hinder van geluid. Je moet dus steeds de balans zoeken tussen beschermen en benutten. Dat vindt de regio met mij. We gaan dus samen met de regio op korte termijn kijken wat precies de feiten zijn, wat de rol is van het lokale geluidsbeleid, waar eventueel belemmeringen liggen en wat nodig is. We willen het eigenlijk zo regelen dat de afronding van de Omgevingswet door kan gaan, en dat ook dit gezamenlijke traject met de regio doorgaat.

Voorzitter, wat mij betreft was dat dit onderdeel.

**De voorzitter:**

Ik zag dat de heer Terpstra een interruptie heeft. Ik kijk nog even verder. Nee, verder is dat niet het geval. De heer Terpstra, gaat uw gang.

**De heer Terpstra (CDA):**

Toch nog even over de geluidsnormen bij Schiphol. Wij hebben daar al eerder een debat over gehad, maar nu hebben we het echt even over de

bouw. We zitten hier in het algemeen overleg Bouwen. We hebben dit ook besproken bij de Omgevingswet. Laat ik vooropstellen dat geluidsoverlast een wezenlijk probleem is. Tegelijkertijd is het aanvullingsspoor geluid een verplicht spoor. Natuurlijk moet je een en ander onderbouwen, maar binnen de huidige wetgeving moet dat ook. Een gesprek met de regio mag natuurlijk, maar kan de Minister garanderen dat de woningen zoals ze zijn afgesproken in haar eigen woningdeal niet op losse schroeven komen te staan door het aanvullingsspoor geluid?

**Minister Ollongren:**

In het andere debat heb ik al gezegd dat we een overgangsbepaling hebben afgesproken, waardoor de nieuwe rekenregel tot een nader te bepalen moment nog niet in werking treedt. Ik heb ook gezegd dat ik met de regio de feiten en de consequenties op een rijtje ga zetten, zodat we tot een nader besluit kunnen komen. Mijn doelstelling is dat er gebouwd kan worden. Dat is ook voor de regio heel erg belangrijk. Dingen garanderen is altijd heel lastig. In ieder geval wil ik er alles aan doen om hiervoor te zorgen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Niet meer aanvullend, meneer Terpstra? Prima. Dan gaan we naar het laatste blokje: overig.

**Minister Ollongren:**

Dat is een beetje een verzameling van van alles en nog wat. Er werden bijvoorbeeld ook wat vragen over huren gesteld. Er is ons via de heer Nijboer een petitie uit Groningen aangeboden, waarvoor uiteraard dank. De heer Nijboer weet dat we de korting op de verhuurderheffing hebben gebruikt als instrument om nieuwbouw te stimuleren. Dat heeft goed gewerkt als je kijkt naar het aantal inschrijvingen van woningbouwcorporaties, en naar de afspraak die ik met Aedes en de VNG heb gemaakt over de 150.000 extra sociale huurwoningen in de komende vijf jaar. In het voorjaar wil ik met een rapportage komen over de opties om de disbalans die we hebben geconstateerd op te lossen. Die is er tussen de middelen van de corporaties en de opgave waarvoor ze op de langere termijn staan. Dit heeft daarop betrekking. Wat daarin staat, kan ik me heel goed voorstellen. Inderdaad, ik neem aan dat bij een volgende formatie een beslissing over de verhuurderheffing wordt genomen. Dat zou ik ook zeer aan de formerende partijen aanbevelen. Vanuit de verkiezingsprogramma's is er alle aanleiding om te veronderstellen dat die op de agenda zal staan.

De heer Nijboer verwees naar tijdelijke huurcontracten en het onderzoek daarnaar. Ik heb het krantenartikel in Trouw en het onderzoek van Investico natuurlijk gezien. Ik had eigenlijk al afgesproken om de regels over tijdelijke huur te evalueren. Ik vind dit een serieus onderwerp. Dat heb ik in een vorig debat ook gezegd. Dit is een serieus signaal. Ik heb ook steeds gezegd dat het niet de bedoeling was, en zeker niet mijn bedoeling, dat tijdelijke verhuur de norm zou worden. We kijken daar dus goed naar. Op het departement was dit ook opgevallen. Het lijkt zich te richten op de particuliere verhuurders. We zouden hierbij ook de institutionele beleggers moeten betrekken, denk ik, en misschien de corporaties. Dan hebben we in ieder geval een compleet beeld. Tijdelijke verhuur is in sommige gevallen heel nuttig, maar het was nooit de bedoeling dat er een tendens zou ontstaan die ertoe leidt dat dit de norm wordt. De toezegging staat dus. Ik informeer u in het voorjaar over de uitkomst van die evaluatie.

Mevrouw Beckerman vroeg naar de bouwplicht. Er was een motie aangenomen, ik dacht van Henk Nijboer. Daarop hebben we onderzocht of het mogelijk zou zijn om grondeigenaren te verplichten om te bouwen. Ik heb de Kamer daar eind vorig jaar over geïnformeerd, meen ik. De

belangrijkste conclusie van dat onderzoek was dat een bouwplicht een ernstige inbreuk op het eigendomsrecht is, en dus niet in overeenstemming is met het EVRM. Het bestemmen van grond voor woningbouw, het verlenen van een vergunning om woningbouw mogelijk te maken; dat kan allemaal. Maar een verplichting om daadwerkelijk te bouwen is dus heel erg lastig. Wanneer een gemeente zelf grond uitgeeft, is privaatrechtelijk wel een bouwplicht mogelijk, net als boetebedingen en dergelijke.

Mevrouw Beckerman vroeg ook naar de leegstandsverordening. De laatste cijfers zijn niet heel erg recent. Er is een evaluatie van de Leegstandswet uit 2016. Ik denk dat gemeenten dit instrumentarium inderdaad zouden kunnen gebruiken om leegstand te voorkomen. BZK werkt inmiddels samen met de VNG aan een handreiking om gemeenten behulpzaam te zijn om daarvoor bestaande instrumenten in te zetten. De reikwijdte van die handreiking gaat verder dan alleen de Leegstandswet. Die zal volgende maand door de VNG aan alle gemeenten beschikbaar worden gesteld. Ik zal ervoor zorgen dat de expertteams deze gaan gebruiken. Via de expertteams kunnen we gemeenten aanmoedigen om daarvan gebruik te maken. Dit gaat dus uit van betere benutting van het bestaande instrumentarium.

De heer Kops van de PVV vroeg naar het oplopende woningtekort. Hij vroeg zich af hoe zich dat verhoudt tot het uiteindelijke percentage van 2%, dat acceptabel wordt geacht. Dat percentage is een beetje wat door de jaren heen beleidsmatig als een acceptabel niveau voor het woningtekort wordt beschouwd. Het historische beeld op basis van het WoonOnderzoek Nederland, dat we periodiek krijgen, laat zien dat een landelijk niveau van het tekort rond de 2% ervaren wordt als een redelijk evenwicht in de markt. Dan is er niet veel leegstand en dan zijn er geen lange wachtlijsten. Dat is natuurlijk heel belangrijk. In het verleden is dit percentage ook gebruikt voor bijvoorbeeld de Vinex-bouw. Alleen al om dat te halen, moet er in de komende jaren ontzettend veel worden gebouwd. Volgens de prognoses zitten we nu pas in 2035 op die 2%. De specifieke situatie van de menselijke maat en de vakantieparken die de heer Kops noemt, ken ik niet. Ik ben graag bereid om in die specifieke situatie de oproep in de richting van de gemeente te herhalen. Als ik het goed heb begrepen, was dat in Zeewolde.

Tot slot de vraag van mevrouw Van Eijs over de bouwvergunningen en het corona-effect. In de eerste negen maanden van dit jaar zijn 46.000 vergunningen afgegeven voor te bouwen woningen. Dat is 15% meer dan in 2019, maar toen was het aantal vergunningen juist laag vanwege de stikstofproblematiek. Het is 6,5% minder dan in 2018. Het aantal afgegeven bouwvergunningen per maand bedraagt 5.100. Dat komt overeen met het langjarig gemiddelde van 5.000 per maand. Corona lijkt dus gelukkig geen effect te hebben gehad op de vergunningverlening in het afgelopen jaar. Voor dit jaar is de verwachting dat het aantal afgegeven vergunningen rond de 62.000 voor het hele jaar uitkomt. Dat is weer 10.000 meer dan we in maart van dit jaar verwachtten. De vergunningverlening ontwikkelt zich dus relatief goed.

Dank, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan heb ik allereerst mevrouw Van Eijs, dan de heer Kops, dan de heer Nijboer en dan de heer Terpstra. U heeft er inderdaad nog één, meneer Terpstra. Mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik zou graag al mijn interrupties gebruiken. Misschien ligt het aan mij, maar volgens mij heb ik nog drie vragen openstaan: een over het materialenpaspoort, een over het betaalbaar houden van grond en een over het stimuleren van goedkope woningen. Of ligt dat aan mij? Dit was

het blokje overig, toch? Of misschien wil ik dat het antwoord uitgebreider is. Met zo veel onbeantwoorde vragen heb ik het idee dat er nog iets openstaat.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de Minister.

**Minister Ollongren:**

Ik verstond het laatste punt. Mevrouw Van Eijs noemde drie punten. De goedkope woningen heb ik volgens mij vrij uitvoerig behandeld. De eerste twee punten verstond ik gewoon niet.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Sorry. Het materialenpaspoort en de betaalbare grond die bij gemeentes duur in de boeken staat.

**De voorzitter:**

Zullen we dat meepakken in de tweede termijn? Het mag ook direct, als de Minister antwoord kan geven.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Misschien dan nu alleen de goedkope woningen. Blijkbaar hebben we die behandeld. We hebben het erover gehad dat we veel middelen inzetten. Er zijn al provincies die met gemeentes praten en die hun vragen wat ze gaan bouwen, of ze genoeg gaan bouwen, en of ze willen inventariseren. Ik vraag me af of er een manier is om zo meer te sturen op goedkope woningen. Ik vind 2% wel heel erg belabberd, moet ik eerlijk zeggen. Ik geef toe dat dit oudere bouwplannen zullen zijn, maar ik heb niet het idee dat de behoefte toen zo bizar anders was. Ik zoek dus naar een manier om er vanuit de overheid sterker op te sturen dat er meer betaalbaar gebouwd wordt.

**Minister Ollongren:**

Ik heb dit uitvoerig behandeld onder het onderdeel Woningbouwimpuls, maar er wordt natuurlijk meer gebouwd dan alleen via de Woningbouwimpuls. Ik herken de 2% die mevrouw Van Eijs noemt even niet. Ik weet niet welke 2% zij hier bedoelt. Aan het sturen op betaalbaar bouwen, behalve via de Woningbouwimpuls, maar ook anderszins, liggen ook keuzes van gemeentes ten grondslag. Als we kijken naar de aantallen woningen die nodig zijn, ben ik het met mevrouw Van Eijs eens dat starters en mensen die in dat betaalbare segment zoeken, de doelgroep zijn die je het meeste zou moeten bedienen. Alle instrumenten die ik in handen heb om daarop te sturen, zal ik benutten.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Nu er toch een tweede termijn is, kan ik hierover meer vragen stellen. Dit percentage komt uit een brief van de Bouwcoalitie. Dit zijn grote spelers. Ik kan ze opnoemen: NEPROM, Aedes, NVM, Bouwend Nederland. Dat zijn toch de mensen die geïnformeerd zouden moeten zijn? Zij geven aan dat nu minder dan 2% onder de € 261.000 ligt. We hebben het vaak over het gemiddelde, maar ik vind minder dan 2% onder die woningbouwprijs heel weinig. Mijn eigen woning kostte iets meer dan dat, maar niet heel veel meer. Als 98% van de woningbouw die opgeleverd wordt duurder is, dan vind ik het heel mooi dat we met provincies en gemeentes in gesprek zijn gegaan over de vraag of zij wel aan hun aantallen komen, maar dan moet de volgende stap in het gesprek vanuit het Rijk zijn: komt u ook aan betaalbare aantallen? Dat is een beetje waar ik naar zoek.



**Minister Ollongren:**

Dank voor de toelichting. Mevrouw Van Eijs heeft het dan over de echt goedkope woningen. Tja, wat is goedkoop? Dit is natuurlijk heel veel geld, maar het is de onderkant van de prijsrange. Ik ga daar nog even goed naar kijken. Ik kom er zo nog even op terug.

**De heer Kops (PVV):**

Nog even kort over de recreatiewoningen. De Minister zegt dat ze het specifieke geval van Buitenplaats Horsterwold in Zeewolde niet kent. Ik kan haar uiteraard alle informatie daarover doen toekomen. Wat daar op dit moment gebeurt, staat absoluut haaks op de menselijke maat, waartoe de Minister heeft opgeroepen. Ik heb het met eigen ogen gezien. Daargelaten wat je inhoudelijk ook van de discussie vindt, en of je nou voor of tegen de permanente bewoning van recreatiewoningen bent, mensen worden nu geconfronteerd met absurde controles. Die gaan heel ver. Er wordt ook inbreuk gemaakt op de privacy van mensen. Ze voelen zich als criminelen weggezet. Ze worden praktisch weggepest. Als de Minister daar in dit specifieke geval iets aan kan doen, dan heel graag. Daar worden die mensen heel gelukkig van.

**Minister Ollongren:**

De toezegging die ik de heer Kops heb gedaan, staat. We gaan kijken wat daar specifiek aan de hand is en we gaan met de gemeente in gesprek.

**De heer Nijboer (PvdA):**

De Minister en het departement hadden de cijfers over de flexibele huurcontracten ook gezien. Ik ben er helemaal niet bezorgd over dat woningcorporaties dit op grote schaal zouden lopen misbruiken. Dat is helemaal niet het punt. We hoeven ook niet naar de nationale cijfers te kijken om te zien of woningcorporaties aldoor flexibele contracten aanbieden. Dat kan natuurlijk voor doelgroepen wel gebeuren. Daar zijn zij ook wat bezorgd over. Maar dat is helemaal niet het oogmerk. Het oogmerk is dat private verhuurders zo veel mogelijk huur willen vragen en daarom korte contracten opleveren. Daarmee kunnen ze mensen steeds onder druk zetten: je moet wel verhuizen als ik de huur niet verhoog. Dat is waar dit om gaat. Het heeft veel meer zin om daarnaar te kijken dan om macro te kijken en te zeggen: het is maar 40% van de contracten, dus het is nog niet helemaal de norm geworden. Dat is natuurlijk niet de informatie waar het ons om te doen is.

**Minister Ollongren:**

Ik begrijp het, hoor. We gaan dit gewoon doen. We gaan het goed onderzoeken. Ik snap de opmerkingen van de heer Nijboer. Het lastige is hoe je dit zo inricht dat je het behoudt voor sloopwoningen die je nog wel voor tijdelijke bewoning wilt inzetten, of voor groepen waarvoor het juist een verbetering is: studenten, ouderen of andere doelgroepen. Je wilt niet dat dit het effect heeft dat de heer Nijboer noemt, namelijk dat het enorm de prijs opdrijft, en dat mensen geen andere keus hebben dan maar gewoon te tekenen voor een veel hogere huur. Dat zijn ongewenste effecten. Point taken. Ik ga proberen dat onderzoek zo in te richten.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Aanvullend, de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat is een goede zaak. Nu is het volledig vrij. Je mag als verhuurder zonder enige reden of specificatie van de doelgroep gewoon een tijdelijk contract aanbieden. In de vorige wet was dat ook al mogelijk. Je kunt best precies definiëren voor welke groepen het past, bijvoorbeeld als je tijdelijk je huis verhuurt omdat je ergens anders woont. Daar kun je best over



spreken. Maar nu is het helemaal vrij. Het is geen wonder dat mensen daar gebruik van maken. Onderschrijft de Minister het principe dat je eigenlijk gewoon een vast huurcontract moet hebben als zij zegt dat flexibel niet de norm moet zijn?

**Minister Ollongren:**

Ik onderschrijf dat flexibel niet de norm moet zijn. Dat heb ik ook al eerder gezegd. Het lastige is dat het in sommige gevallen toch heel goed is dat dit mag. Ik denk dat dit destijds ook het oogmerk is geweest. De marktomstandigheden van de afgelopen jaren hebben hierbij natuurlijk niet geholpen. Je kunt je heel goed voorstellen dat niet alleen voor de huurder, maar ook voor de verhuurder de zekerheid van het vaste contract normaal gesproken de beste situatie is. Dan heb je in principe zekerheid van je huurinkomsten. Maar in die hele overspannen woningmarkt is een ander effect opgetreden.

**De heer Terpstra (CDA):**

Misschien het ik het gemist, maar in mijn bijdrage heb ik mijn zorgen geuit over de leefbaarheid in de steden met alle binnenstedelijke projecten. Ik noemde de groennorm bij binnenstedelijke bouw, die daaraan zou kunnen bijdragen. Binnenstedelijk bouwen staat veel op de rol. Dat heb ik gemist in het blokje overig. Wellicht kan de Minister daar nog even op reageren.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de Minister.

**Minister Ollongren:**

U hebt helemaal gelijk. Ik dacht dat ik daar een antwoord voor had meegekregen, maar dat is niet zo. Toen de heer Terpstra die vraag stelde, dacht ik: dit geeft een beetje het dilemma aan. Aan de ene kant wil je meer bouwen. Juist in steden is er grote behoefte aan binnenstedelijk bouwen. Aan de andere kant zijn groen en ruimte ongelofelijk belangrijk. Dat zien we natuurlijk in deze coronatijd. Ik denk dat gemeenten daar steeds de goede balans in moeten houden. Als de heer Terpstra zegt dat hij een andere vraag heeft gesteld dan ik net heb beantwoord, dan hoor ik dat graag van hem.

**De voorzitter:**

We hebben een tweede termijn. Wellicht kan daarop dan wat uitgebreider worden ingegaan. We gaan over naar de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik ben niet streng. Ik wilde eerst anderhalve minuut doen, maar we houden twee minuten aan. Als u het sneller kunt, is dat ook goed. De heer Terpstra.

**De heer Terpstra (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Dank ook aan de Minister voor de beantwoording van de vragen. Ik weet dat gemeentes bezig zijn met de groennorm bij het binnenstedelijk bouwen. Mijn vraag aan de Minister is of een landelijke norm wellicht kan bijdragen aan het behoud van groen en de leefbaarheid in de steden. De Minister en ik verschillen soms van mening over de vraag of het allemaal binnenstedelijk moet. Ik zie ook kansen voor natuurinclusief bouwen buiten de stad, juist om de leefbaarheid binnenstedelijk te behouden. Kan een landelijke groennorm daaraan bijdragen? Ik overweeg daarover een motie. Ik zou dus bij dezen graag een VAO aanvragen, voorzitter. Bij voorkeur nog voor het reces als dat kan. Dat geef ik maar gelijk mee.

Ik overweeg ook een motie over de locaties, met name in Zuid-Holland en bij de Gnephoek, en in Noord-Holland. Gezien de huidige plancapaciteit vind ik namelijk dat we niet de luxe hebben om die te laten liggen. Ik dien

graag een motie in om daar vaart achter te zetten, want de bouwopgave is ontzettend groot.

Voorzitter. Dat zijn mijn twee punten. Op de groennorm krijg ik nog graag een reactie. Ik overweeg daarnaast een motie over de locaties en de snelle ontwikkeling.

**De voorzitter:**

Ik heb genoteerd dat u het VAO heeft aangevraagd. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u, voorzitter. Ook ik overweeg moties.

Allereerst de woondeal Noord-Holland-Noord. Die regio heeft de moeite genomen om een woondeal in elkaar te zetten, is naar Den Haag gekomen, en heeft die aangeboden aan ons als commissie en aan de Minister. Ik vind het een beetje jammer dat de Minister daarop reageerde met: voor deze regio geldt hetzelfde. Ik zou de Minister willen aanmoedigen om deze woondeal te tekenen.

Ten tweede de woondeal Zwolle-Deventer-Apeldoorn. Die werd ook snel even weggezet. Dat is een grote, belangrijke regio. Wil de Minister daar in ieder geval met de regio naar kijken?

Dan de Woningbouwimpuls en de goedkope woningen. Bij 45% van de woningen kan een gemeente elke prijs vragen. Ik hoor nu ineens dat we twee categorieën hebben – goedkope woningen en écht goedkope woningen – terwijl tweeënhalve ton voor een starter toch niet echt goedkoop te noemen is. Graag een bevestiging van de Minister dat we eisen gaan stellen aan die 45%. Ik noemde gewoon een voorbeeld, maar ik hoor graag een bevestiging dat andere gemeentes niet zevenenhalve ton voor een rijtjeswoning kunnen vragen.

Vóór het VAO zou ik graag de update van de plancapaciteit van Zuid-Holland willen hebben. De toezegging «voor het VAO» heb ik nog niet gehoord. We kregen namelijk vanochtend te horen dat met name de regio Rotterdam cijfers van twee jaar oud heeft aangeleverd. Dat vertekent mogelijk het beeld. De meeste zorgen wat betreft zachte plancapaciteit waren er toch over Zuid-Holland.

Over Doorn en Hoorn heb ik niks gehoord. Dat kan aan mij hebben gelegen.

De Minister zou in de tweede termijn waarschijnlijk nog terugkomen op de IJmeerverbinding.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. We komen steeds een stapje verder met de flexibele huren. Dat is echt een groot probleem. De Minister onderkent nu in ieder geval dat dit niet de norm moet zijn. Het is wel de norm aan het worden, dus daar moet wat aan worden gedaan.

We kijken reikhalzend uit naar de formatie. Het wordt ook hoog tijd voor een Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Ik kan de huurders in Groningen terugmelden dat er nu niks meer aan die verhuurderheffing gebeurt maar dat die bij de formatie wel op tafel ligt. Daar zijn verkiezingen ook voor. Dan kunnen mensen zeggen: we vinden het echt belangrijk dat we een betaalbare woning hebben en die wachtlijsten zijn veel te lang, dus we stemmen eens op een partij die daar wat aan wil doen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De Minister begon met de opmerking dat het wel een beetje een verkiezingsdebat lijkt. Ik denk dat er ook wat irritatie is van de kant van de Kamer omdat het kabinet bij heel veel dingen zegt: dat doen we pas na de verkiezingen. Dit is natuurlijk een wisselwerking. Hoeveel ruimte is er tot de verkiezingen? Heel veel dingen die gevraagd worden, worden vooruitgeschoven. Dat is treurig, omdat we in zo'n diepe wooncrisis zitten.

Voorzitter. Ik weet niet of het als toezegging genoteerd is, maar ik was blij dat de Minister meer inzicht wil geven in hoeveel er betaalbaar of duur gebouwd wordt. Het heeft heel weinig zin als we heel veel gaan bouwen maar die woningen vervolgens niet betaalbaar zijn. Ik zou specifiek daarop een antwoord willen, al is het dan maar voor de formatie.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter. Ik had in de eerste termijn een specifieke vraag gesteld, waarvan ik niet precies weet of die beantwoord is. Ik zei dat het hele proces van plan tot sleuteloverdracht gemiddeld zo'n zeven jaar duurt. Dat is eigenlijk heel lang. Zes jaar daarvan wordt besteed aan allerlei bureaucratie: papierwerk, vergunningen, regeltjes en dergelijke. Ik vroeg of er versnelling kan worden aangebracht in alle procedures die moeten worden doorlopen voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Volgens mij heb ik nog een vraag gemist. Die ging over natuurinclusief bouwen en de invloed op stikstof. Misschien is dat een ingewikkelde vraag, maar ik hoop toch dat de Minister daar iets over kan zeggen.

Voor de rest vind ik dat het spannend blijft met de productie en met de vraag of we voldoende produceren. Maar vooral de betaalbaarheid van wat we bouwen baart mij zorgen. Wat D66 betreft zouden we aan alle knoppen moeten draaien. We moeten dus goed nadenken over sturing, kritisch kijken naar de grondprijzen zodat we betaalbaar kunnen bouwen, innovatieve methodes toepassen, en ervoor zorgen dat er genoeg toegang is tot de markt voor nieuwe spelers. Dat is allemaal nodig om nieuwe woningen een beetje betaalbaar te houden. Ik hoop dus dat de Minister op al deze punten stappen vooruit kan zetten.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Smeulders.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de Minister voor de beantwoording. Ik denk niet dat dit debat heeft geleid tot heel veel extra woningen, als ik eerlijk ben. Ik deel heel erg het gevoel dat we tot de formatie moeten wachten. We zitten bij dit kabinet met een coalitie die vier jaar geleden afspraken heeft gemaakt. Het is een soort wet van de remmende voorsprong. Op een aantal kleine punten hebben ze wel degelijk stapjes gezet, maar over een aantal grote onderwerpen zoals de verhuurderheffing hebben ze helaas geen beslissingen durven nemen. Ik ben in ieder geval blij dat het volkshuisvestingsfonds gelukt is en dat dat nu al van start kan gaan. Ik heb ook veel zin en vertrouwen in de formatie. De verkiezingsprogramma's die ik lees, bijvoorbeeld dat van het

CDA, zijn heel hoopvol. Ik hoop dat de heer Terpstra wat minder een duo vormt met de heer Koerhuis en dat we deze Minister of de volgende Minister van VROM dan met een mooie opdracht op weg kunnen sturen.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

We gaan naar de beantwoording door de Minister van de vragen die in tweede termijn zijn gesteld.

**Minister Ollongren:**

Dank, voorzitter. Ik zal proberen de in tweede termijn herhaalde dan wel extra gestelde vragen te beantwoorden. Overigens was mijn opmerking dat het wel een verkiezingsdebat leek helemaal niet geïrriteerd bedoeld. Ik heb juist genoten van de debatten tussen de Kamerleden onderling. Daar doelde ik eigenlijk vooral op.

Dan kom ik op de vragen. De heer Terpstra vraagt naar de mogelijkheden voor een eventuele landelijke norm voor binnenstedelijk groen. Ik noem het maar even een «groennorm». Mijn eerste spontane reactie is dat ik het wel erg dwingend zou vinden om daar een landelijke norm voor te stellen, omdat we weten dat de steden allemaal verschillend zijn. Rotterdam is qua bouw, qua structuur en qua ruimte heel anders dan Amsterdam, om maar even twee willekeurige steden te noemen. Dat geldt voor meer steden. Hoeveel groen er moet zijn, vind ik juist bij uitstek een lokale afweging. Dát het er moet zijn, vind ik wel iets wat je kunt bespreken. Maar een landelijke norm lijkt me ingewikkeld. Ik zou vooral willen kijken naar het beleid om de binnensteden groen te houden.

Ik ga de argumentatie rond de woningbouwlocaties die de heer Terpstra noemde niet herhalen. Dat heb ik net al in eerste termijn gedaan. De heer Koerhuis noemde nog Noord-Holland Noord en de woondeal. Ik heb niet geprobeerd om Zwolle of Noord-Holland Noord «weg te zetten». Helemaal niet, want die hebben natuurlijk ook de aandacht. De gebieden waarmee de woondeals zijn gesloten, heb ik gekozen vanwege de integraliteit en vanwege de problematiek. Die problematiek heeft niet alleen te maken met de schaarste op de woningmarkt, maar ook met bereikbaarheid, met excessen op de woningmarkt et cetera, et cetera. Het is een hele bewuste keuze om het in de gebieden waar je het meest kan realiseren via de woondeals te doen, en om met andere gemeenten en regio's gewoon samen te werken al naargelang daar behoefte aan is. Als de woondeals als instrument ook de andere partijen zo goed bevallen, dan is dat heel goed en zouden we ermee kunnen doorgaan. Ik vind het een beetje de omgekeerde wereld om te zeggen dat er sowieso een woondeal moet komen en dat we daarna wel verder zien hoe het uitpakt. Laten we nou een succes maken van de woondeals die er zijn en ook goed samenwerken met andere gemeenten en met andere gebieden. Als het instrument heel goed werkt, dan moet je niet uitsluiten dat er in de toekomst nog meer woondeals kunnen worden gesloten.

Ik wil nog iets zeggen over de betaalbaarheid, waarover de heer Koerhuis en mevrouw Beckerman spraken. Wat betreft de betaalbaarheid in het algemeen maken we met de provincies afspraken over de plancapaciteit. Een vervolgstap is het kijken naar de aard van de woningen, naar de verschillende doelgroepen en ook naar de betaalbaarheid daarbinnen. Ik ga in kaart brengen wat daarvoor nodig is en ik ga daar met de provincies afspraken over maken.

De vraag van de heer Koerhuis ging ook over de Woningbouwimpuls. Zouden we daaraan nog aanvullende eisen moeten stellen? In het systeem zitten eisen aan de betaalbaarheid van woningen. We hebben

afgesproken om in de tweede tranche een evaluatie te doen. We hebben dus geen regels gemaakt voor het totaal. We schrijven vanuit Den Haag niet exact voor hoe de plannen eruit moeten zien. We laten daarbij inderdaad wat ruimte aan de gemeenten, maar ik ben graag bereid om in de evaluatie de vraag mee te nemen of we de eisen op dat punt zouden moeten versterken of verbeteren.

De heer Koerhuis heeft een aantal specifieke vragen gesteld over bijvoorbeeld de plancapaciteit en Rotterdam. Dat is allemaal onderdeel van mijn bredere uitleg over hoe we met de provincies bezig zijn. Op de vragen over de IJmeerlijn meen ik een reactie te hebben gegeven. Ja. Mij is gemeld dat het onderzoek nog gestart moet worden. De verwachting is dat in het najaar van volgend jaar daarover kan worden gerapporteerd en dat het dan eind volgend jaar zou kunnen worden meegenomen in het Bestuurlijk Overleg MIRT. De bereikbaarheid over de weg vanuit Flevoland wordt betrokken bij het onderzoek.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis heeft een interruptie.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik verbaas mij een beetje over de IJmeerverbinding. Het betreft het grootste woningbouwproject van Nederland met 130.000 tot 140.000 woningen in Flevoland. Ik beluister dat er volgend najaar, in feite in november of december, uitsluitel over de IJmeerverbinding volgt. Dat is pas over een jaar, terwijl het dé belangrijkste ontsluiting voor het grootste bouwproject van Nederland betreft. Dat kan gewoon niet! Ik zou echt graag eerder uitsluitel willen hebben, bijvoorbeeld in het voorjaar. Er moet echt een versnelling komen op het onderzoek. Over Doorn en Hoorn heb ik nog niets gehoord.

**Minister Ollongren:**

Over Doorn en Hoorn zal ik de heer Koerhuis op een ander moment moeten informeren.

Ik stel voor dat de VVD ook aan mijn collega van IenW laat weten dat ze het op prijs zou stellen als de informatie rond de IJmeerlijn eerder beschikbaar komt. Dit is echter de huidige stand van zaken.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis, nog even kort aanvullend. Ik geef u alleen mee dat de Minister inderdaad heeft aangegeven dat het onderwerp bij IenW in het MIRT aan de orde komt. De heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Het is gekoppeld aan de woningbouw in Flevoland. Het zijn rijksvastgoedgronden en er komen grondopbrengsten uit voort. Volgens mij valt het voor een groot deel gewoon onder BZK. In ieder geval wat ons betreft is vooral de Minister van BZK aan zet voor de bouw van die 130.000 tot 140.000 woningen. Ze zegt dat ze over een jaar hierop zal terugkomen, maar dat duurt echt wel lang. Ik zou graag in het voorjaar uitsluitel willen hebben.

**Minister Ollongren:**

Ik begrijp het. Ik wil de dingen soms ook veel sneller, maar dat kan niet altijd.

Voorzitter. Ik kom bij de heer Kops. De toezegging rond Zeewolde heb ik gedaan.

De vraag over het versnellen van de procedures had hij inderdaad al in eerste termijn gesteld. Natuurlijk kosten procedures soms tijd. Dat is logisch. De ruimte in Nederland is schaars. In de procedures hebben we de mogelijkheden voor bezwaar en beroep, die ook tijd kosten. Maar in

het verleden hebben we natuurlijk al gezorgd voor versnelling, bijvoorbeeld via de Crisis- en herstelwet. Het inzetten van de expertteams is juist gericht op versnelling. Het zo snel mogelijk betrekken en oplossen van alle issues die opkomen, maakt allemaal onderdeel uit van het streven om het zo snel mogelijk te doen. Maar het is gewoon wel een feit dat bouwen van scratch tot oplevering niet overnight gebeurt. Dat kan niet. Maar ik ben het met de heer Kops eens dat we het zo veel mogelijk zouden moeten versnellen.

Mevrouw Van Eijs. De vragen over stikstof heb ik in eerste termijn behandeld.

Misschien moet ik nog even ingaan op het materialenpaspoort, want die vraag heb ik inderdaad ten onrechte niet beantwoord. Ik kan mevrouw Van Eijs bevestigen dat het klopt dat er al verschillende vormen van het materialenpaspoort zijn ontwikkeld en ook worden gebruikt. Er zijn wel verschillende vormen en toepassingen. Het is dus nodig om een aantal vragen nog beter te beantwoorden om te kunnen komen tot een effectieve introductie van een uniform materialenpaspoort. Er moet een afrondende stap worden gezet met een aantal gerichte praktijkproeven en nader onderzoek. Het duurt nog wel een jaar, maar daarna zouden we de Kamer voorstellen kunnen doen voor de introductie van een uniform en effectief materialenpaspoort en haar kunnen laten weten in hoeverre hiervoor regelgeving nodig is.

Dan kom ik op de hoge grondprijzen, die mevrouw Van Eijs noemde. Het is inderdaad vaak een probleem dat gemeenten de uitgaven die ze hebben gedaan voor de aankoop van de grond zelf moeten terugverdienen. Als je dan juist betaalbare woningen wil bouwen, ontstaan er verliezen. Met de inzet van de Woningbouwimpuls gaan we die deels financieren. We hebben ook stimuleringsregelingen geïntroduceerd voor de huisvesting van kwetsbare groepen, van ouderen et cetera. Op zo'n manier kun je het soms oplossen. Straks, vanaf 2022, kunnen gemeenten dankzij de Omgevingswet in gebieden met veel vrijesectorbouw een verplichte financiële bijdrage voor sociale woningbouw in rekening brengen. Ik ben graag bereid om samen met de VNG te kijken naar goede ervaringen van gemeenten die de grondprijzen wél betaalbaar hebben kunnen houden en te bekijken hoe ze dat hebben gedaan met de verevening et cetera, zodat ook andere gemeenten daarvan kunnen leren.

De heer Smeulders slaakte een verzuchting die ik met hem deel. Ik meen dat dit de tweede termijn was, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mevrouw Van Eijs, nog even aanvullend.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Er komt niet langs wat ik in de eerste termijn graag al had gehoord. Misschien heb ik het antwoord op de stikstofvraag over natuurinclusief bouwen echt gemist, maar dat geldt dan ook voor anderen met mij. Zij appen mij namelijk dat zij het antwoord ook niet hebben gehoord. Mijn vraag was of natuurinclusief bouwen kan helpen bij het aanpakken van de schade die door stikstof is ontstaan en of het op die manier kan helpen met het oplossen van de stikstofproblematiek. Heb ik het antwoord daarop gemist?

**Minister Ollongren:**

Excuses, dan heb ik uw vraag gemist. Ik heb uitvoerig gesproken over stikstof, maar het niet gekoppeld aan natuurinclusief bouwen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik vind het goed als de Minister er op een later moment op terugkomt. Ik snap dat ze het nu zo niet goed kan formuleren.



Als het mag, voorzitter, wil ik wel graag nog één aanvullende vraag over de hoge grondprijzen stellen. De Minister geeft aan dat dit soms komt door uitgaven die de gemeenten zelf hebben gedaan. Dat klopt. Maar we weten uit het verleden dat het grondbedrijf vaak een cashcow was voor de gemeenten. Ik snap hoe dat toen is gegaan. Daar zijn we van afgestapt. Maar nog steeds vraag ik me weleens af of de gronden nu voor een goede prijs in de boeken staan. Ik heb eigenlijk twee vragen. Hebben we er inzicht in? En, aanvullend daarop, zou het niet goed zijn om daar meer transparantie over te krijgen? Gemeenten hebben vaak officieel het residueel grondbeleid op basis waarvan ze bekijken wat de woning uiteindelijk gaat kosten en wat ze dan nu voor de grond kunnen vragen. Dit komt niet overeen met het berekenen van puur de kosten die de gemeenten hebben gemaakt. Ik heb daar veel vragen over en zou er graag meer over weten. Ik overweeg dus een motie in te dienen over meer transparantie over de grondprijzen.

**Minister Ollongren:**

Nou, mevrouw Van Eijs noemt nogal wat in de laatste minuut van dit AO. Ik denk dat de anderen dat ook vinden. Ik zei al dat ik het punt herken. In het verleden is het te vaak gebeurd dat gemeenten in de problemen zijn gekomen doordat ze zelf grond hadden aangekocht, die kosten er weer uit moesten halen en er het liefst ook winst op wilden maken. Daar moeten we eigenlijk van af. Dat is niet de manier om tot versnelling te komen. Het is niet de manier om tot veel betaalbare woningbouw te komen. Ik ben best bereid om te kijken hoeveel we er eigenlijk van afweten en of we dat nog wat specifiekere kunnen onderzoeken. Die toezegging wil ik mevrouw Van Eijs graag doen aan het slot van dit AO.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Daarmee zijn we bijna aan het einde van dit algemeen overleg gekomen. De heer Terpstra heeft een VAO aangevraagd, met het verzoek om dit nog voor de kerst te organiseren. Volgens mij is er nog wel wat ruimte in de agenda.

(Hilariteit)

**De voorzitter:**

We gaan naar een aantal toezeggingen. Mocht uw toezegging er niet bij staan, dan mag u mij een seintje geven. Als de toezegging daadwerkelijk gedaan is, kan ik u echter ook verwijzen naar het verslag.

- De Kamer ontvangt het resultaat van het onderzoek naar de herintroductie van premie-A-woningen.

Ik kan mij niet helemaal heugen of daar ook een termijn aan gekoppeld is. Ik kijk even naar de Minister.

**Minister Ollongren:**

We hebben nog geen termijn.

**De voorzitter:**

Er is nog geen termijn, maar het resultaat zal in ieder geval uiteindelijk naar de Kamer komen.

- In het voorjaar van 2021 ontvangt de Kamer de uitkomst van de evaluatie van de tweede tranche van de Woningbouwimpuls.
- De Minister gaat in gesprek met de gemeente Zeewolde over de controle op permanente bewoning van recreatiewoningen en de problematiek daaromtrent.
- De Minister zal in overleg treden met de provincie Zuid-Holland over de hardheid van de plancapaciteit.
- De Minister zal de Kamer inzicht geven in het aantal te realiseren betaalbare woningen.

Tot zover de toezeggingen. De heer Koerhuis heeft een aanvulling. Ik heb aangegeven dat de andere toezeggingen wellicht in het verslag zijn terug te vinden, maar gaat uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb een aanscherping wat betreft de toezegging over Zuid-Holland. U had het enkel over de harde plannen, maar Rotterdam heeft überhaupt maar aangeleverd tot december 2018. Het betreft dus een algehele update, ook van de zachte plannen. De toezegging met betrekking tot Doorn en Hoorn zal in het verslag staan.

De **voorzitter**:

Als dat als zodanig besproken en afgesproken is, dan komt u die toezegging zeker in het verslag tegen.

Daarmee zijn wij aan het einde gekomen van deze bijeenkomst. Ik wens u een plezierige avond en sluit de vergadering. Dank u wel.

Sluiting 17.58 uur.