

Vergaderjaar 2021–2022

35 925 VII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2022

Nr. 141

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT

Vastgesteld 11 februari 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 27 januari 2022 overleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 21 januari 2022 inzake reactie op verzoek commissie om een debat op hoofdlijnen te voeren over het beleidsterrein Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 104).**

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

De fungerend voorzitter van de commissie,
Martin Bosma

De griffier van de commissie,
De Vos

Voorzitter: Martin Bosma
Griffier: Verhoev

Aanwezig zijn zestien leden der Kamer, te weten: Van Baarle, Beckerman, Bisschop, Martin Bosma, Boulakjar, Bromet, Van Esch, Geurts, Grinwis, Peter de Groot, Den Haan, Kops, Minhas, Nijboer, Van der Plas en Simons,

en de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aanvang 14.02 uur.

De voorzitter:

Hartelijk welkom allemaal. Fijn dat u allemaal bij ons bent. We hebben vandaag een debat op hoofdlijnen met de nieuwe Minister. Fijn dat u bij ons bent. Was u weleens in de Tweede Kamer geweest? Ik zie de Minister knikken. Het is een heel mooi gebouw, hè? Desnoods leid ik u straks nog even rond. Het is inderdaad van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit is een debat op hoofdlijnen. Dat hebben we gisteren ook gedaan met de Minister van Binnenlandse Zaken. Dat ging, werkelijk waar, alle kanten op. Maar op een gegeven moment zijn we gewoon gestopt met praten en weer naar huis gegaan. Het is een beetje de vraag hoe het vandaag gaat. De Minister begint in ieder geval met een woord inzake de hoofdlijnen. Daarna geef ik graag het woord aan eenieder. De heer Nijboer zat al om 13.15 uur klaar op deze plaats. Hij wilde graag de eerste zijn. Ik ga dus aan de andere kant beginnen. Nee, hoor. De heer Nijboer is de eerste spreker. Ieder Kamerlid heeft vier minuten spreektijd. Gisteren is de tweede termijn van de Kamer bijvoorbeeld gesneuveld, omdat er te veel interrupties waren. Dat zou dus vandaag weer het geval kunnen zijn, maar we zien wel waar het schip strandt. We wensen u straks veel plezier met uw vier minuten. Welke kant het op gaat, weet ik dus niet. Eén ding weet ik wel: om 17.00 uur staan we gewoon buiten. Desnoods trek ik de stekker er halverwege een zin uit. Anders wordt het te laat. Er moeten ook allemaal mensen weer naar Groningen en dat soort dingen. Om 17.00 uur stoppen we dus gewoon. Dat betekent niet dat u tot 17.00 uur moet gaan praten, Minister De Jonge. In ieder geval is het woord aan u. We gaan met veel belangstelling en veel plezier naar u luisteren.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Ik vind het fijn om vooraf iets te kunnen zeggen. Het is voor mij een hele nieuwe periode. We kennen elkaar natuurlijk al een tijdje. Het is niet voor niets dat u, met de spreekwoordelijke lengte van mijn betogen in gedachten, denk ik, zo hamert op de strakke orde van vanmiddag. U bent eerder ook weleens mijn bondigheidscoach geweest, voorzitter. Ik zou u toch zeer willen aanmoedigen om dat ook in deze nieuwe kabinetsperiode gewoon te blijven, want dat was buitengewoon effectief. Dat kunnen we wel vaststellen met elkaar.

De voorzitter:

Ja. Ik stuur u daar regelmatig een factuur voor.

Minister De Jonge:

Zeker, zeker, en die wordt dan ook meteen betaald. Dus dank. Dank voor de uitnodiging om hier vanmiddag een kennismakingsdebat te kunnen hebben met elkaar. Het is voor een deel echt een kennismaking en voor een deel een hernieuwde kennismaking, omdat ik een aantal van u ook al in een vorige hoedanigheid hier heb mogen treffen. Dit beleidsterrein is voor mij nieuw. Dat betekent dat ik natuurlijk meteen aan de slag ben gegaan. Ik heb de eerste weken benut om met heel veel mensen te spreken en kennis te maken met alle nieuwe beleidsdossiers. U

bent daar waarschijnlijk al jaren mee bezig, maar voor mij zijn ze nieuw. Ik vind het echt prachtig om dat te mogen doen. Het is een prachtig beleidsterrein, het is een ongelofelijk belangrijk beleidsterrein. Ik zie daar ook echt een aantal parallellen met het beleidsterrein waar ik vandaan kom: Volksgezondheid.

De eerste parallel die me natuurlijk meteen opvalt, is dat volkshuisvesting een vraagstuk is dat mensen uit hun slaap houdt. Zij vragen zich het volgende af. Is er straks voor mij eigenlijk nog wel een woning? Is er voor mijn kinderen straks nog wel een woning? Is er voor mijn ouders, als ze straks wat kleiner willen gaan wonen, nog wel een woning? Het vraagstuk staat inmiddels ook op één in de opiniepeiling van EenVandaag; het is het belangrijkste thema waar mensen zich zorgen over maken. Dat komt doordat het niet alleen mensen zelf raakt, maar inmiddels eigenlijk ook op alle verjaardagen en bij iedere koffieautomaat het gesprek van de dag is. Dat is ook best bijzonder, omdat we per hoofd van de bevolking nog nooit zo veel vierkante meters hebben gehad, maar tegelijkertijd de ervaren woningnood misschien nog nooit zo groot is geweest als op dit moment. De tweede parallel is dat de opdracht aan de regering, aan de overheid, is verwoord in hetzelfde grondwetsartikel. Artikel 22 van de Grondwet schrijft de overheid voor om én alles te doen wat nodig is ter bevordering van de volksgezondheid én alles te doen wat nodig is om te zorgen voor voldoende woongelegenheden. «Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid». Ik vind het mooi dat de Grondwet dat op die manier formuleert, omdat het duidelijk maakt dat het gaat over volkshuisvesting en de publieke ruimte. Het gaat over de publieke ruimte, de publieke opdracht, die we misschien ook wel echt weer een beetje meer als een publieke opdracht zouden moeten willen zien. Misschien is er wel te lang een te groot geloof geweest in dat de markt ons probleem op het terrein van de woningbouw zou gaan oplossen, en is daarbij de rol die de overheid op dit punt heeft, veel te klein gemaakt. Ik denk dat dit het moment is om de publieke ruimte als het ware te herwinnen en onder regie te nemen.

Dat brengt mij bij de derde parallel met mijn eerdere portefeuille: het hernemen van de regie om te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen. Ik denk dat dat wel de meest gehoorde oproep is in alle gesprekken die ik tot op dit moment heb gevoerd: het hernemen van de regie bij het realiseren van woningen, het hernemen van de regie bij het beschermen van huurders, het hernemen van de regie bij het zorgen voor de toegankelijkheid, voor het kunnen krijgen van een woning. Het hernemen van de regie is eigenlijk dé kernoproep die ik van alle partijen die ik heb gesproken, heb gehoord. Ik snap dat ook. Dat is ook nodig. Dat betreft niet alleen het terrein van de woningbouw. Dat betreft zeker ook het terrein van de ruimtelijke ordening, het andere deel van de portefeuille. Het is ongelofelijk noodzakelijk dat ook daar meer regie wordt gevoerd. Want ruimte voor wonen is belangrijk, maar wat wij ook belangrijk vinden, is ruimte voor natuur, ruimte om ons geld te verdienen, ruimte voor de boeren, ruimte voor onze energievoorziening, ruimte voor alles wat ons leven de moeite waard maakt, ruimte voor alles wat we graag willen doen op dit hele kleine stukje aarde. En dat kan niet allemaal, tenzij je daadwerkelijk regie voert en daadwerkelijk keuzes maakt.

Kortom, er is heel bewust gekozen voor de term «Minister voor Volkshuisvesting». Voor die naamswijziging is heel bewust gekozen. Daarmee hebben we heel sterk willen benadrukken dat volkshuisvesting een taak is die moet worden gezien als een taak van de overheid. Daarbij willen we heel nadrukkelijk regie nemen, een actieve rol spelen en partijen actief aanspreken op hun verantwoordelijkheid. Want als de overheid geen regie neemt in tijden van schaarste, dan geldt het recht van de sterkste, en dat mogen we niet laten gebeuren.

Dat is natuurlijk allemaal makkelijker gezegd dan gedaan. De problemen zijn ook zo groot dat we eerlijk moeten zeggen: er is niet een quick fix. Het

is een beleidsterrein waarop de besluiten die je neemt, een lange doorwerkijd hebben. Je zult echt niet zomaar eventjes teweeg kunnen brengen dat de situatie volgend jaar totaal anders is dan het afgelopen jaar. Het is ook een beleidsterrein waarop er geen «one-size-fits-all»-oplossing is. Die bestaat niet. Het is een veelkoppig monster. De problemen zijn dus te moeilijk om er een «one-size-fits-all»-oplossing tegenover te plaatsen.

Voorzitter, dan misschien nog één ding voordat we daadwerkelijk van acquit gaan. De woningnood heeft alle ingrediënten om een katalysator van polarisatie te zijn. Daar ben ik stellig van overtuigd. Je zou denken: een dak boven het hoofd, dat wil toch iedereen? Ja, maar iedereen wil ook een goede gezondheid voor iedereen. En ook dat is gebleken een enorme katalysator te zijn. Misschien heeft dat te maken met het tijdsgewricht waarin we leven; misschien heeft dat te maken met het fenomeen van schaarste. Het zou kunnen dat polarisatie altijd op de loer ligt als schaarste toeneemt. In ieder geval zie ik het als mijn taak om die polarisatie niet op te zoeken, maar te dempen, om die te voorkomen. Ik hoop dat we dat ook met elkaar zo kunnen zien. Juist als een thema zo veel middelpuntvliedende krachten heeft als het thema woningnood of schaarste op de woningmarkt, is het, denk ik, onze taak om daar iets tegenover te zetten, om polarisatie tegen te gaan, kloven te overbruggen en samen de schouders eronder te zetten voor de komende periode. Ik zie uit naar alle debatten die we zullen hebben. Een aantal is al ingepland, voorzitter. Vandaag hebben we in ieder geval een debat op hoofdlijnen.

De voorzitter:

Dank u wel.

De eerste spreker van de zijde van de Kamer is de heer Nijboer van de fractie van de Partij van de Arbeid.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst heet ik de Minister van harte welkom in deze Kamercommissie. De PvdA-fractie is blij dat we een Minister hebben voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Collega Ronnes van het CDA en ikzelf hebben een jaar voor de verkiezingen daartoe een motie ingediend. Ik ben blij dat we deze Minister nu in levenden lijve hebben. Deze Minister heeft de afgelopen jaren ook laten zien dat hij zich zonder vermoeidheid en met een ongekende inzet voor zijn taak inzet. De PvdA-fractie verwacht dat ook op dit gebied. Zij hoopt zelfs dat het de Minister is vergund om het af en toe iets rustiger aan te kunnen doen dan in de afgelopen jaren.

Voorzitter. Als de PvdA-fractie naar het regeerakkoord kijkt, ziet zij een gemengd beeld. Wij zijn blij met de Minister. Dat zei ik zojuist al. Maar wij zien nog geen ruimtelijkeordeningsbeleid of een visie op de ruimtelijke ordening. Waar komen die miljoen woningen dan? Komen die vooral binnenstedelijk? Komen die in landbouwgebieden? En in welke steden dan? Daar is eigenlijk nog geen begin van een antwoord op.

We zijn blij met het afschaffen van de verhuurderheffing. De VVD heeft zich daar met hand en tand tegen verzet, maar uiteindelijk komt het er nu van. Tegelijkertijd zien we dat er wel meer marktwerking komt bij huur, en daar hebben we wel zorgen over. Er wordt bezuinigd op de huurtoeslag. De servicekosten mogen niet meer worden meegenomen. Maar ik noem bijvoorbeeld ook de marktconforme huren voor de middeninkomens. Dat klinkt heel technisch, maar het betekent gewoon dat een leraar die op zijn 25ste in een sociale huurwoning woont en die wat meer gaat verdienen, op en duur gewoon € 100 of € 200 netto in de maand meer huur moet gaan betalen. Dat vinden wij wel echt een heel zorgelijke ontwikkeling.

Om een derde voorbeeld te noemen: we zijn blij met het afschaffen van de jubelton. Vraag aan de Minister: kan dat niet een jaar eerder? Ik geloof echt dat dat wel sneller kan bij de Belastingdienst. Zo ingewikkeld is dat niet. Kan dat niet gewoon in 2023? Maar we betreuren dat de hypotheek-renteaftrek verder ongemoeid wordt gelaten. Door die lage rente was dit toch het moment om daar wat aan te doen. Het is dus een gemengd beeld.

Voorzitter. Wat zou de PvdA dan graag zien? Wonen als grondrecht. Ik was blij dat de Minister daarmee begon, met artikel 22, lid 2. Dat betekent dat de overheid ervoor moet zorgen dat iedereen een fatsoenlijk dak boven zijn hoofd heeft en dat wonen betaalbaar is. Dat is op dit moment niet het geval. Als je scheidt, beland je op de camping. Als je een jongere bent, betaal je de helft van je inkomen of meer aan huur. En als je als starter een huis zoekt, nemen beleggers dat voor je neus weg. De vraag is: doet dit regeerakkoord nou genoeg om daar wat aan te doen? De PvdA-fractie denkt van niet. Wij zullen ook voorstellen blijven doen om daar meer voor te betekenen.

Het tweede punt: gemengde wijken. Daar lees ik niks over in het regeerakkoord, maar die zijn wel belangrijk. In Nederland dreigt het steeds meer voor te komen – banlieues zou ik het niet willen noemen – dat kwetsbare mensen bij elkaar wonen en dat rijke mensen bij elkaar wonen. Er is geen investeringsfonds stedelijke vernieuwing, zoals Eberhard van der Laan dat indertijd had. Daar zie ik helemaal niks van. Sterker nog, het geld dat gemeenten krijgen, wordt eerst uit hun eigen kas geroofd. Ik vraag de Minister daar ook eens als oud-wethouder op te reageren. Had dat niet beter anders gekund?

Voorzitter. Het derde hoofdpunt is de huur. Daarover heeft de PvdA-fractie de grootste zorg. De huren zijn torenhoog, en nu worden sociale huurwoningen ook nog verkocht. Er worden marktconforme huren gevraagd. Er wordt wel huurprijzbescherming beloofd, maar de beleggers moeten wel rendement kunnen halen. Nou, je ziet vandaag ook weer in de kranten wat Europees wel niet allemaal – door de Groenen is dat onderzocht – aan huurwoningen in handen van beleggers is gekomen. Die worden hand over hand opgekocht. Daar moet wat aan worden gedaan. Ik heb zelf vorig jaar een wet gemaakt met daarin huurmaximering. Die is ook aangenomen. De stijging van de huren wordt gemaximeerd op inflatie plus 1%, maar omdat die inflatie zo hoog is – vorig jaar 6% – dreigt die wet toch aan kracht te verliezen, en dat zou ik zonde vinden. Ik vraag de Minister of hij bereid is dat verder aan te scherpen om te voorkomen dat de huren verder stijgen.

Voorzitter. Als we niet meer aan een tweede termijn toekomen, dan vermoed ik dat ik op een van deze punten wel een motie wil indienen. Dus mocht dat nodig zijn, dan kondig ik nu alvast een tweeminutendebat aan. Dank u wel.

De voorzitter:

Wij sidderen reeds. De heer Kops. Meneer Geurts?

De heer **Geurts** (CDA):

Ik wil graag een interruptie plaatsen, als u mij dat toestaat.

De voorzitter:

Als nu iedereen de heer Nijboer en alle andere collega's gaat interrumperen – we zijn, geloof ik, met z'n veertienen – dan wordt het wel nachtwerk.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik neem aan dat de voorzitter toch wel iets ruimte biedt.

De voorzitter:

Oké, maar de ruimte duurt tot 17.00 uur, hoe dan ook. Ik probeer het een beetje in goede banen te leiden. Gisteren was het ook een Poolse landdag. Zullen we afspreken dat we dan steeds één korte vraag aan de collega's stellen? In dit geval gewoon even één vraag, en dan weer iemand anders, en dan ... Dus één vraag, meneer Geurts, aan de heer Nijboer.

De heer Geurts (CDA):

Ik zal proberen om die kort te formuleren. Het is ook in het kader van het dempen van polarisatie dat ik deze vraag aan de heer Nijboer stel. Ik heb een opinie of een column, of hoe je het ook wilt noemen, van de heer Nijboer gelezen. Ook vandaag verpakt hij het allemaal in vriendelijke woorden, maar hij doet een aantal veronderstellingen die niet kloppen. Ik zal er één noemen. Ik heb er zeven of zo, maar ik mag maar één vraag stellen naar aanleiding van één zo'n opinie.

De voorzitter:

En dat is?

De heer Geurts (CDA):

Ik citeer de heer Nijboer: «De coalitie wil de huur voor middeninkomens verhogen tot een marktconforme huur; leraren, verpleegkundigen en politieagenten zijn daarvan de dupe.» Dat staat helemaal niet in het coalitieakkoord. Daarin staat letterlijk: aan de huurprijs voor middeninkomens wordt niet getornd. Waarom heeft de heer Nijboer er toch voor gekozen om deze polarisatie op te zoeken, terwijl wat hij zegt, niet conform het regeerakkoord is?

De voorzitter:

Een kort antwoord graag, meneer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Het is zo simpel als wat. Er staat gewoon dat middeninkomens hogere huren moeten betalen. En we weten dat D66 en de VVD, en overigens ook het CDA, daar de afgelopen periode steeds voor hebben gestemd. Dat betekent € 50 tot € 100 netto in de maand meer als je een wat hoger inkomen krijgt. Als je nu bruto € 20.000 verdient, dan heb je een volledige sociale huurwoning. Krijg je een baan als leraar, groei je wat door en wordt dat € 35.000, dan kun je € 100 in de maand meer betalen. Daar ben ik tegen. Dat vind ik onverstandig.

De voorzitter:

Kunnen we door naar de volgende spreker: de heer Kops? Mevrouw Van der Plas nog? Eén vraag.

Mevrouw Van der Plas (BBB):

Ik heb één vraag en die is heel kort. Ik hoor het wel vaker: 1 miljoen woningen. Kan de heer Nijboer uitleggen waar dat getal, 1 miljoen, vandaan komt? Waarom is het 1 miljoen?

De heer Nijboer (PvdA):

Ja. Het zijn er, geloof ik, tussen de 900.000 en 1, Je weet natuurlijk nooit precies hoeveel woningen er in 2030 te weinig zijn. Als je kijkt naar de wachtlijsten, dan zie je dat een paar honderdduizend mensen wachten op een sociale huurwoning. Er zijn een paar honderdduizend ouderen die willen verhuizen en er zijn ook een paar honderdduizend starters die nog bij mensen thuis wonen of nog in hun kamer of op hun flat zitten. Als je dat bij elkaar optelt, kom je uit op ongeveer 1 miljoen mensen die straks een huis of een woning nodig hebben.

De voorzitter:

Prima. Nog een vraag van de heer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

Ik probeer het heel kort te houden. De heer Nijboer had het over het gemis van aandacht voor leefbare wijken. Ik ben het daar niet helemaal mee eens. Volgens mij is daar in het coalitieakkoord, natuurlijk in het kader van de anderhalve A4-paragraaf, ruim wat over gezegd. Ik heb de heer Nijboer vaak gecompimenteerd met het idee, indertijd van PvdA en GroenLinks, voor het Volkshuisvestingsfonds. We gaan voor het eerst weer jaarlijks investeren – 150 miljoen per jaar – om dat door te trekken. Ik ben het er dus ook niet mee eens dat we helemaal niks doen aan leefbare wijken. Er is juist heel veel aandacht voor.

De voorzitter:

Oké. De heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat Volkshuisvestingsfonds was inderdaad een goed idee; samen met GroenLinks is vorig jaar 450 miljoen geregeld. Daar wordt twee derde van afgehaald. Zo kun je het ook zien. En dat terwijl er zo veel nodig is en het overtekend is. Aan gemeenten wordt wel geld voor wonen beschikbaar gesteld, namelijk eenmaal 1,6 miljard – dat vind ik nog te weinig; wij deden 4 miljard per jaar – maar dat wordt ook weer uit de gemeentelijke kas geroofd. Dat is mijn zorg. Ik geloof dat de VVD gisteren in het debat zei dat ze de ozb maar moeten verhogen, maar dat lijkt mij toch ook niet echt de weg die gegaan moet worden. Ik vind dat dus te weinig. Ik zou een investeringsfonds voor leefbaarheid verstandig hebben gevonden. Dat hebben we ook in het verkiezingsprogramma opgenomen.

De voorzitter:

Prima. De volgende spreker aan de zijde van de Kamer is de heer Kops van de fractie van de Partij voor de Vrijheid.

De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ja, daar zitten we dan met de nieuwe Minister voor Volkshuisvesting. Dank voor zijn inleiding. In aanloop naar dit debat heeft hij een brief naar de Kamer gestuurd. Er wordt al gelachen hier. Ik kan beter zeggen: briefje. Daarin staat dat de Minister uitkijkt naar het debat – heel goed natuurlijk – en dat hij ons later nog zal informeren over wat hij nu eigenlijk feitelijk gaat doen. Dat is toch wel erg vaag, zeker gezien het feit dat we in een enorme, diepe wooncrisis zitten. Ik had veel liever meer concreet gelezen wat de Minister de komende tijd gaat doen om die wooncrisis op te lossen.

We hebben nu een Minister met een regiefunctie, zoals in het coalitieakkoord staat. Wat houdt die precies in? Hoe gaat de Minister die uitoefenen? We hebben nu een Minister die gaat zorgen voor 100.000 nieuwe woningen per jaar, zoals ook in het coalitieakkoord staat. Nogmaals de vraag: hoe gaat hij dat doen?

Voorzitter. Vorig jaar zijn «slechts» 69.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Die geplande 100.000 zijn dus nog lang niet in zicht. Wat gaat deze Minister nu wezenlijk anders doen dan zijn voorganger? Die was de afgelopen jaren heel goed in veel praten, overleggen en veel beloven, maar uiteindelijk heeft die natuurlijk veel en veel te weinig gedaan. Graag een reactie.

We komen zo'n 300.000 woningen tekort. De huizenprijzen zijn naar recordhoogte gestegen. Ook de huurprijzen zijn naar recordhoogte gestegen. En wat lezen we dan opeens in het coalitieakkoord? «De sociale huurprijs voor mensen met een lager inkomen wordt verlaagd.» Jawel, verlaagd. Nou, je moet het ijzer smeden als het heet is. De vraag is dus:

wanneer worden die sociale huurprijzen dan verlaagd? En met hoeveel dan? En voor wie gaat dat dan gelden? Kan de Minister daar wat over vertellen?

Voorzitter. Weet u wat nu helaas niet in het coalitieakkoord staat? Dat is dat de voorrang die statushouders nog altijd massaal krijgen bij de toewijzing van een woning, wordt afgeschaft. Die voorrang blijft de komende jaren dus gewoon in stand. Daarmee kiest het kabinet dus al meteen al partij voor gelukzoekers en niet voor de Nederlanders. Dat is ontzettend jammer en heel pijnlijk. Want het is die voorrang waarmee sinds 2010 al meer dan 125.000 woningen met voorrang zijn weggegeven aan statushouders. En daar hadden ook 125.000 Nederlandse gezinnen kunnen wonen, maar nee, statushouders gaan nog altijd voor. Ondertussen moeten de Nederlanders jarenlang op de wachtlijst staan. Het duurt met gemak tien jaar met uitschieters tot zeventien jaar. De Nederlanders worden in hun eigen land keihard gediscrimineerd. Laat eens tot je doordringen dat we in Nederland ook nog eens bijna 40.000 daklozen hebben. Wat gaat de Minister voor hen doen? Graag een reactie.

Voorzitter. Enige tijd geleden concludeerde het CBS al dat de Nederlandse bevolking vooral groeit door migratie. Ik citeer de voormalige Minister van Binnenlandse Zaken een jaar geleden: «De woningbehoefte voor de komende tien jaar wordt voor maar liefst driekwart gevormd door het migratiesaldo.» En dan citeer ik het CBS: «Het stijgende geboortecijfer heeft niet direct invloed op de woningbehoefte. De migratie heeft een grotere en meer directe invloed.» Erkent de Minister dat simpelweg niet tegen de migratiestromen op te bouwen valt? Erkent hij dat migratie de woningnood nog verder aanjaagt en dat de Nederlanders daar de dupe van zijn? Zo ja, wat gaat hij daaraan doen? Zo nee, dan wens ik de Minister heel veel succes bij het tegengaan van de wooncrisis. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Mevrouw Beckerman van de fractie van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. En dank ook aan de Minister. De belangrijkste vraag voor de SP is: wat gaat het nu echt worden? Maakt u van wonen weer een afdwingbaar grondrecht of blijft het een verdienenmodel? Laten we beleggers nog langer monopolie spelen met onze steden en dorpen? Laten we hen nog langer schathemeltjerk worden, terwijl huurders en woningzoekenden het verliezen, of grijpt u echt in? Het zijn politieke en ideologische keuzes die de wooncrisis hebben veroorzaakt. Tijdens Rutte III is de wooncrisis alleen maar verder vergroot. In het regeerakkoord van Rutte IV worden gelukkig wat fouten van eerdere kabinetten soms na lange strijd hersteld, maar ook in dit regeerakkoord zien we weer dat het kabinet ook blijft geloven in de markt. De VVD sloeg zich al trots op de borst dat ze het paradepaardje van Margaret Thatcher, de afbraak van de sociale huursector, in het akkoord heeft weten te krijgen. Laat ik beginnen met de betaalbaarheid. Een huurexplosie dreigt. De huren zijn gekoppeld aan de inflatie en die is nu op het hoogste niveau sinds 40 jaar. Tijdens drie kabinetten-Rutte stegen de huren al met gemiddeld 35%. Op dit moment stijgt de energierekening gigantisch en daarbovenop zouden huurders dan een gigantische huurstijging krijgen. Normaal wordt in december door het kabinet bekendgemaakt hoe hoog de sociale huren mogen worden. Het is nu eind januari. Onze vraag is: wat gaat de Minister doen? Zet u ten minste de huurbepaling voor alle huurders voort? Komt u voor alle huurders met een verlaging? Wat de SP betreft moet er ingegrepen worden bij de woekershuren die in de vrije sector worden gevraagd. Maar in het regeerakkoord zien we dan toch weer dat Rutte IV ook vrienden wil blijven met de beleggers. De heer Nijboer wees er net ook op. Onderzoek heeft al aangetoond dat de beste

aanpak het doortrekken van het puntenstelsel is. Is de Minister daartoe bereid? Schaft de Minister de tijdelijke huurcontracten af? Geeft hij huurders meer rechten om woekerhuren en andere misstanden aan te vechten?

Ons tweede punt betreft de kwantiteit. Bouwen heeft alleen maar zin als we huizen bouwen die mensen ook kunnen betalen. Ontwikkelaars en beleggers rekenen zich rijk en bouwen dure appartementen en woningen, die nu leegstaan midden in een wooncrisis, terwijl zo veel mensen dakloos zijn. Uit onderzoek bleek vorige week dat het aantal dure appartementen dat in Amsterdam leegstaat, is verdubbeld. In Rotterdam, de stad die massaal betaalbare woningen sloopt en de bewoners wegjaagt, neemt de leegstand van dure huizen het hardst toe. De gemiddelde verkoopprijs was in het laatste kwartaal € 438.000. Waanzinnig! Wat kiest het kabinet? Hoe gaat u ervoor zorgen dat u niet Nederland volplemt met peperdure huizen, maar er een goed en betaalbaar huis is voor iedereen? Wilt u een minimumpercentage van bijvoorbeeld 35% of 40% sociale huur garanderen? Terwijl de wachtlijsten voor sociale huurwoningen op veel plekken vijftien jaar of langer zijn, kunt u toch niet werkelijk van plan zijn om massaal sociale huurwoningen te verkopen? Laat u de VVD weer winnen?

Voorzitter. De wooncrisis gaat niet alleen over betaalbaarheid en kwantiteit, maar ook over kwaliteit. In veel plaatsen heeft 30% van de sociale huurwoningen ziekmakende schimmel. Er zijn torenhoge energierekeningen doordat woningen slecht geïsoleerd zijn. Wijken hebben keer op keer de klappen opgevangen. Hoe gaat het kabinet zorgen voor een betere kwaliteit van bestaande woningen en wijken? Dan ben ik door mijn tijd heen, zie ik. Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Tot op de seconde nauwkeurig. Dan de heer Peter de Groot.

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

Dank, voorzitter. Ik begin ook graag met een hartelijk welkom namens de VVD aan Minister De Jonge. Ik zal dit debat samen met mijn collega Fahid Minhas doen. Hij gaat over Ruimtelijke Ordening. Ik moet helaas opschieten, want anders zijn mijn twee minuten om.

Als nieuwe woordvoerder op dit dossier sta ik te popelen om samen met u als commissie, u als Minister, het ministerie, decentrale overheden en alle organisaties aan oplossingen te werken op het gebied van wonen. Want dat is wat de VVD in de komende jaren graag wil bereiken: een thuis, een eigen woning, waar mensen graag wonen en die betaalbaar en bereikbaar is, in een omgeving waar je graag wil wonen, waar je je kinderen wil laten opgroeien, waar je gaat studeren of waar je om welke reden dan ook wil wonen. Vanuit het coalitieakkoord gaat daaraan gewerkt worden, maar de VVD heeft nog wel een vraag aan de Minister: welke woningen zijn er precies nodig? Heeft hij daar al wel zicht op, of moet daar meer inzicht in komen, zodat we zeker weten dat we bouwen naar de behoefte en de betaalbaarheid die nodig is?

Ondanks dat er in de afgelopen acht jaar net zoveel huizen zijn gebouwd als dat er huishoudens zijn bij gekomen, hebben we toch een tekort van 300.000 woningen. We moeten dus echt meer gaan bouwen. Ik nodig de Minister uit om met een realistisch plan te komen voor het verhogen en versnellen van de productie in de komende jaren. Ik wil hem echt vragen om aandacht te hebben voor het oppakken van dat marktmeesterschap waar nodig, en voor het opschroeven van de bouwproductie. Denk hierbij aan grondexploitaties van gemeentes die geen winstposten mogen zijn, geen woekerwinsten voor ontwikkelaars waardoor prijzen opgedreven worden, het vrijmaken van locaties, reële oplossingen voor schaarste aan personeel en het helpen van gemeentes met kennis en kunde voor snellere bestemmingsplannen en vergunningen. Kan de Minister op deze

punten reflecteren en aangeven of hij hiervoor met een agenda of een roadmap gaat komen?

De **voorzitter**:

Eén korte vraag van mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Gisteren in het debat over Binnenlandse Zaken hoorden we dat het gat dat de coalitie laat vallen bij de financiering van gemeentes, volgens de VVD eventueel opgevuld zou kunnen worden door nieuwe belastingen voor inwoners van die gemeentes. Mijn vraag aan de VVD is: zit u ook te denken aan een ozb voor huurders?

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

Daar kan ik heel kort over zijn: nee.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Esch, één vraag.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik zag recentelijk nog vragen van de VVD over geluidshinder. Die zou problemen veroorzaken voor het bouwen van woningen. Ik ben wel benieuwd wat u vindt van de 70.000 tot 80.000 woningen die niet gebouwd kunnen worden door de geluidshinder van Schiphol. U zegt eigenlijk dat de problemen van geluidshinder zouden moeten worden aangepakt, of eigenlijk de Wet geluidshinder. Maar kunnen we niet veel beter Schiphol en het geluid van Schiphol aanpakken, en dan woningen bouwen in plaats van het aanpakken van wetten rondom geluid?

De **voorzitter**:

Dat is een vraag voor de volgende spreker. We bewaren 'm.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Dan wacht ik even tot de volgende spreker zijn twee minuten heeft afgerond. Dan mag hij daarna mijn vraag beantwoorden.

De **voorzitter**:

We gaan straks eerst luisteren naar de heer Minhas. Dan beantwoordt hij de vraag.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik denk dat mensen thuis benieuwd zijn hoeveel die ozb ongeveer verhoogd moet worden voor de inwoners in de komende jaren. Ik vind dat de VVD daar wel klare wijn over kan schenken.

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

Ik weet niet of ik daar nu klare wijn over kan schenken. Als er huizen gebouwd worden, dan komen er mensen bij die in die stad wonen. Dat levert natuurlijk automatisch ozb-opbrengsten voor die gemeente op. In de gemeente waar ik uit kom, was ik er geen fan van om de ozb zomaar te verhogen. Dat zou dus mijn antwoord voor dit moment zijn.

De **voorzitter**:

Prima.

De heer **Kops** (PVV):

Ik heb het verkiezingsprogramma van de VVD er even bij gepakt. Ik citeer: «Er komt een verbod voor gemeenten om statushouders voorrang te geven bij het toewijzen van sociale huurwoningen.» Er komt een verbod op het geven van voorrang. Dat is hele stoere taal. Waarom komt deze

stoere taal dan niet terug in het coalitieakkoord? Hoe kan het dat de VVD blijkbaar door de knieën is gegaan voor partijen als D66, en dat de Nederlanders die door die voorrang keihard worden gediscrimineerd door de VVD in de steek worden gelaten?

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

Dank u wel, meneer Kops. Ik vind het fijn dat ik deze vraag krijg, want die voorrangsregeling is op landelijk niveau natuurlijk al in 2019 afgeschaft. Mijn collega Koerhuis, de voorgaande woordvoerder, is jullie allemaal bekend, denk ik. Dat behoeft geen uitleg.

De **voorzitter**:

Hij moet door twee man vervangen worden!

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

Ja, dat is waar! Haha.

De heer Koerhuis heeft ingezet op flexibele woningen. Er lopen nu dertien pilots. In dit akkoord staat ook dat de Minister die hier zit, gemeentes gaat helpen om in die gemeentes flexibele woningen te realiseren, zodat ook zij netjes op de wachtlijst staan en wachten totdat zij een woning krijgen, net als elke andere wachtende op die lijsten.

De **voorzitter**:

Prima. We gaan luisteren naar de heer Minhas.

De heer **Minhas** (VVD):

Voorzitter, dank u wel. Regeren is regie pakken. De VVD staat voor een Minister die de regie pakt. We zijn dus hartstikke blij met de komst van deze Minister, want een eerlijke verdeling van de beperkte, schaarse ruimte in Nederland tussen woningbouw, wegebouw, landbouw en bedrijvigheid is ontzettend belangrijk. Daarom vinden wij het belangrijk dat procedures bij nieuwe gebiedsontwikkelingen korter worden. Daarvoor is het nodig dat we onnodige vertraging van bouwplannen door provincies tegengaan en overbodige bureaucratie aanpakken. Voorzitter. Nogmaals, de VVD is ontzettend blij met een Minister die over integraal ruimtelijk beleid gaat. En dat is maar goed ook, want afgelopen week besteedde het FD ook al aandacht aan onnodig, onnozel beleid. Op veel te veel plekken bijvoorbeeld ontstaan grote distributiecentra, terwijl dat mogelijk strategische woningbouwlocaties zouden kunnen zijn. En dat terwijl in diezelfde regio's grond voor bedrijventerreinen nog braak ligt. Dat kan natuurlijk niet. We zijn benieuwd hoe de Minister zijn regierol ziet en hoe die zich verhoudt tot gemeenten die dit soort verkeerde beslissingen nemen.

Verder vinden we dat de bouwopgave niet alleen in de stad, maar ook buiten de stad gerealiseerd moet worden. Uit het Mobiliteitsfonds wordt ruim 7,5 miljard beschikbaar gesteld voor het bereikbaar houden van bouwlocaties. De VVD wil van de Minister weten hoe hij zijn rol ziet in relatie tot de rol van de Minister van IenW en van de Minister voor Natuur en Stikstof.

Voorzitter, tot slot. Als het aan de VVD ligt, wordt bouwen vanaf 1 juli 2022 makkelijker met de komst van de nieuwe Omgevingswet. Afgesproken is dat we de Nationale Omgevingsvisie gaan actualiseren om onze ruimtelijke uitdagingen beter te borgen. De VVD wil dat we daarbij rekening gaan houden met de Kaderrichtlijn Water. Die treedt in 2027 in werking. We horen graag van de Minister hoe hij het proces van actualisatie van de Nationale Omgevingsvisie voor zich ziet.

Voorzitter. Gezien het risico dat we geen tweede termijn zullen hebben, nog één dingetje. De Minister heeft een heel belangrijke taak bij de verdeling van de schaarse ruimte. Om hem te helpen bij die hele belangrijke taak, wil ik hem ter inspiratie het boek De ruimte van Riek

geven. Riek is een hele belangrijke stedenbouwkundige die met daadkracht, doorzettingsvermogen en creativiteit haar stempel heeft gedrukt op de ruimtelijke inrichting van Nederland. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft die hele belangrijke taak ook. Dat boek krijgt hij dus van mij.

De voorzitter:

We gaan het boek bij u ophalen en aan de Minister geven. Er was nog een vraag van mevrouw Van Esch inzake Schiphol. Wilt u daar nog even antwoord op geven?

De heer Minhas (VVD):

Ja, voorzitter, zeker. Om te beginnen wil ik mevrouw Van Esch wijzen op het feit dat dit geen luchtvaartdebat is. Ik denk dat wij het debat over Schiphol bij het luchtvaartdebat moeten voeren. Als zij de beantwoording heeft gelezen, weet zij dat de Minister al heeft geantwoord dat de bouw van die woningen niet ter discussie staat door de aangescherpte regels in de Omgevingswet.

De voorzitter:

Prima. Dan gaan we naar de heer Geurts van het CDA.

De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. De slag om de ruimte is begonnen en wij moeten het maatschappelijk debat over de beperkte ruimte in Nederland gaan voeren. De eindigheid aan ruimte dwingt tot het maken van keuzes, maar ik meen dat, als we de juiste keuzes maken, we waarde kunnen toevoegen aan onze samenleving en daar vele generaties van kunnen laten genieten. Wij willen de groene en open ruimte tussen dorpen en steden behouden en dorpen en steden niet aan elkaar vast bouwen.

Voorzitter. In de afgelopen 75 jaar zijn we ernaartoe gegroeid dat alle menselijke activiteiten in ons land gescheiden moeten zijn. Wonen daar, industrie daar, natuur en landbouw weer elders. In Nederland is het allemaal keurig in stukjes opgeknipt. Dat is ook allemaal met wet- en regelgeving dichtgespijkerd. Die strikte scheiding heeft ons ver gebracht, maar ik ben van mening dat we die te ver hebben doorgevoerd. We moeten anders gaan denken over functiescheiding en terugkeren naar mogelijkheden voor vermenging. Ik bepleit een nationale regie waarbij de mensen die het aangaat, niet worden verrast, waarin wordt samengewerkt met de grondeigenaren en waarin we ook de vruchtbare landbouwgrond behouden en als waardevol beschouwen. Laten we niet arrogant zijn over onze voedselzekerheid. Wanneer verwacht de Minister de Nationale Omgevingsvisie te hebben geactualiseerd?

Dan wonen, volkshuisvesting. Ik begin met een citaat: «De omgeving van de mens is de medemens.» Het is een befaamde uitspraak van Jules Deelder. Het slaat volgens mij de spijker op z'n kop. Een huis is niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook het fundament onder het samenleven. Het grote belang van een veilig thuis maakt dat het woonbeleid behoort tot de sociale vraagstukken van deze samenleving. Het is een vraagstuk voor ons allemaal. We moeten allemaal onze verantwoordelijkheid voelen voor betaalbare woningen en leefbare wijken. We komen als CDA binnenkort ook met een visiestuk op wonen, want wat het CDA betreft gaat het roer om: geen Haagse oplossingen, want meer papier helpt niet. We willen snel resultaat. Bouwen is deuren openen. De Minister heeft al gesproken over de grondwettelijke taak en hoe het tekort aan betaalbare woningen heeft geleid tot torenhoge prijzen van koophuizen en jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning tot gevolg had. Veel steden zijn inmiddels onbetaalbaar voor politieagenten, verzorgenden, leraren en bouwvakkers. Ook in kleinere gemeenten is te weinig ruimte voor nieuwbouw. Jongeren trekken daar weg en het voortbestaan van

bijvoorbeeld dorpscholen komt in het geding. Kortom, het raakt ons allemaal.

Voorzitter. Het CDA is zeer tevreden met de plannen voor wonen in het coalitieakkoord. Diverse parels uit ons verkiezingsprogramma hebben daarin een mooie plek gekregen. Ik zal er een paar noemen: de nieuwe Ministerspost voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de verhuurderheffing die wordt afgeschaft en het streven naar 100.000 nieuwe woningen met speciale aandacht voor starters, senioren en mensen met een middeninkomen. Daarnaast gaan we zowel binnen- als buitenstedelijk bouwen in heel Nederland; dat is een trendbreuk. En er werd net ook al gerefereerd aan de 7,5 miljard voor ontsluiting.

Voorzitter. Het oplossen van de wooncrisis is een VRO-overstijgende opgave, dus die overstijgt het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De vragen die ik daarbij heb, zijn de volgende. Hoe worden de taken verdeeld tussen de ministeries en de bewindspersonen? En hoe gaat deze Minister ervoor zorgen dat hij die spilfunctie krijgt binnen dit geheel? Graag een reactie daarop. Ik hoor ook graag waar zijn prioriteiten voor dit kalenderjaar liggen.

Voorzitter, tot slot. Het CDA realiseert zich dat de uitdagingen groot zijn. Het eerlijke verhaal is ook dat het woningtekort niet zomaar opgelost is. De beschikbaarheid van grind, zand en stenen staat onder druk. Er zijn stikstofmaatregelen. Er is een tekort aan bouw personeel. En de strijd om grond zorgt gewoon voor een giga-opgave; daar had ik het net ook al over. Maar ik verwacht van deze Minister dat hij geen steen onberoerd laat om de oververhitte markt tot rust te brengen en te zorgen voor meer woningen.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Ik ga binnenkort uitzoeken van welke partij u ook alweer bent. Dat heb ik zo niet paraat. Eén korte vraag, mevrouw Beckerman. Kort, kort, kort.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Geurts reageerde als door een wesp gestoken toen net door de linkse partijen werd gezegd dat de huren stijgen. Ik zou me daar ook een beetje voor schamen, als ik van het CDA was. De vraag is dus: wat gaat u doen? De huren zijn namelijk gekoppeld aan de inflatie. Die is nu torenhoog. Als we niks doen, dan dreigen de huren in de sociale sector dus opnieuw enorm te stijgen. Is het CDA bereid om de huren in ieder geval te bevriezen of zelfs te verlagen?

De heer **Geurts** (CDA):

Het makkelijkste antwoord zou ja zijn, maar er zit wel een komma achter. Als je de huurprijzen zomaar gaat bevriezen voor deze grote bedragen, dan zou je namelijk ook minder woningen kunnen gaan bouwen. Daar moet je dus echt heel goed naar gaan kijken. Maar waar ik heel erg op aansloeg, met name bij de PvdA, is dat er een opinie komt waarin allerlei onzin verkondigd wordt. Dat kan niet onbesproken gelaten worden. Er staat gewoon in het regeerakkoord: «Aan de huurprijzen voor middeninkomens wordt niet getornd.» Dat is een letterlijk citaat.

De voorzitter:

Helder, dank u wel. Mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter. Allereerst een hartelijk welkom aan de nieuwe Minister in deze commissie. Ik heb maar vier minuten voor een onderwerp waar ik eigenlijk uren over zou kunnen praten. Gemakshalve sluit ik daarom aan bij de woorden van de heer Nijboer van de PvdA over het betaalbaar maken van woningen. In het Algemeen Dagblad van vanmorgen heeft u

kunnen lezen dat onze Europese Groenen de jacht hebben geopend op buitenlandse beleggers die woningen in heel Europa opkopen. In volgende debatten zal hierover nog veel meer gezegd worden door mijn collega Klaver, die helaas afwezig is door ziekte. Hij wordt wel woordvoerder betaalbaar wonen namens GroenLinks. Wonen speelt een grote rol in de ongelijkheid in onze samenleving. Ik zal me daarom vandaag beperken tot de onderdelen uit mijn portefeuille op het terrein van deze Minister.

Voorzitter. Toen mijn ouders in 1968 wilden gaan trouwen, konden zij niet terecht in de stad waar hun voorouders al honderden jaren wonen: Amsterdam. In het Fiatje 500 van mijn moeder reden ze rondjes rond Amsterdam op zoek naar een huis. Ze vonden een onbewoonbaar verklaarde woning in IJpendam, een dorp ten noorden van Amsterdam. Ze konden het huren voor 50 gulden per maand in ruil voor het opknappen van het vervallen huisje. En daarom werd ik in 1970 niet in Amsterdam geboren maar in Purmerend, een marktstadje dat al snel door het Rijk aangewezen werd als groeikern. Er stond daar een ziekenhuis. Veel leeftijdsgenoten van mijn ouders verlieten net als zij noodgedwongen Amsterdam en gingen in Purmerend wonen. Mijn middelbare school, het St. Ignatius College, was meeverhuisd met de jonge ouders van Amsterdam naar een nieuwbouwwijk in Purmerend.

Het gebied tussen Amsterdam en Purmerend, het mooie Waterland waar IJpendam ligt en waar wij nog altijd wonen met de hele familie, werd sinds 1958 beschermd tegen verstedelijking door de instelling van de Rijksbufferzones, die het Rijk instelde om bijzondere landschappen te beschermen en ruimte te geven voor recreatie voor mensen uit de nabijgelegen steden. Een goed besluit, niet alleen voor de mensen zoals ik, die het geluk hebben dat ze in zo'n bufferzone mogen wonen, maar juist ook voor al die duizenden wandelaars en fietsers die vlakbij de stad kunnen genieten van natuur en landschap. Het is een persoonlijke illustratie van de manier waarop ruimtelijke ordening levens van mensen bepaalt.

Voor het eerst sinds lange tijd hebben wij weer een Minister voor Ruimtelijke Ordening. Daar zit hij. Hij is belast met de vele uitdagingen – hij noemde ze zelf al – met een ruimtelijke component in een vol, vol Nederland. Ik noem de transitie van de landbouw, de klimaatadaptatie, de natuur, de energietransitie en natuurlijk de woningbouw. Mijn vraag aan de Minister is: hoe gaat hij zijn rol invullen, zeker omdat veel van deze verantwoordelijkheden nu zijn gedelegeerd aan provincies en gemeenten? Wat wordt bedoeld met het woord «regiefunctie» in het regeerakkoord? Heeft hij doorzettingmacht tegenover andere overheden en tegenover de andere Ministers en, zo ja, op welke terreinen gaat hij die wanneer gebruiken?

Voorzitter. Dan een ander onderwerp. Het regeerakkoord spreekt van een ambitie voor het bouwen van 100.000 woningen per jaar. Ik ga nu niet in debat over dit aantal, maar dat er veel woningen gebouwd zullen worden, is wel te verwachten. Vorig jaar schreef ik samen met het CDA de initiatiefnota Groen in de stad, een pleidooi voor onder andere natuurinclusief bouwen. Gisteren is een brede coalitie van partijen, van ontwikkelaars tot natuurorganisaties – maar ook GroenLinks heeft zich erbij aangesloten – een petitie gestart om natuurinclusief bouwen verplicht te maken. De partijen roepen Hugo de Jonge op om natuurinclusief bouwen tot norm te verheffen. Natuur in de woning, natuur op de woning en natuur in de buurt. Andere Europese landen deden het al; Nederland kan niet achterblijven. Ik hoor graag hoe de Minister hiernaar kijkt en of hij in gesprek wil gaan met de initiatiefnemers NL Greenlabel en Ballast Nedam. Ik heb met ze gesproken. Ze hebben inspirerende ideeën. Die vragen echt om normering vanuit de overheid.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan de heer Boulakjar van de fractie van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Dank u wel, voorzitter. Een prachtig verhaal over de geschiedenis van de familie Bromet. Zo leer je nog eens wat!

Ook namens mijn fractie een warm welkom aan de Minister en zijn ploeg. Ik hoop dat hij het met deze portefeuille nog veel drukker gaat krijgen dan met zijn vorige portefeuille.

De voorzitter:

Is dat een verwensing?

De heer Boulakjar (D66):

Hoe drukker deze Minister het heeft, hoe meer huizen er worden gebouwd. Daar ga ik van uit. D66 is blij dat we na een lange formatieperiode nu aan de slag kunnen. Er is namelijk veel te doen. Nog te veel mensen wachten op een betaalbare woning. Het coalitieakkoord is wat mijn fractie betreft ambitieus. Niet alleen de bouwambities gaan omhoog, maar ook de betaalbaarheid en verduurzaming krijgen de aandacht die ze verdienen. Tegelijkertijd realiseer ik me dat we de wooncrisis niet op korte termijn oplossen. De Minister sprak daar ook al over. Daarvoor zullen we wel met z'n allen, Kamer en kabinet, iedere dag weer moeten knokken. Voorzitter. Zoals ik al aangaf, wordt er in het coalitieakkoord een nog hogere bouwambitie beoogd. Wat mijn fractie betreft is het een goede zaak dat we snel richting die 100.000 woningen per jaar gaan. Ook vindt mijn fractie het belangrijk dat ten minste twee derde van die woningen een betaalbare huur- of koopwoning is. Voor deze ambities is het belangrijk dat de Minister optrekt met alle stakeholders om mogelijke belemmeringen voor de bouwambities weg te nemen en dat hij ook de kansen pakt voor de bouw van tijdelijke en transformatiewoningen op de korte termijn. Hoe zorgt de Minister ervoor dat zo snel mogelijk wordt begonnen met het bouwen van tijdelijke en transformatiewoningen? Op welke termijn kan de Minister met de sector de vernieuwde bouw- en woonagenda presenteren?

Voorzitter. Het realiseren van meer betaalbare huurwoningen is een belangrijke opgave die we samen met de corporatiesector op moeten pakken. Ik ben blij om te zien dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Zo kunnen corporaties meer betaalbare woningen bouwen en verduurzamen én investeren in leefbare wijken. Op welke termijn denkt de Minister de afspraken met de woningbouwcorporaties in de steigers te hebben gezet?

Voorzitter. In het coalitieakkoord wordt er ook werk gemaakt van een eerlijke huurmarkt. Nadat de vorige coalitie al een opkoopbescherming invoerde, worden er in dit akkoord vervolgstappen gezet met een huurprijsbescherming voor de vrije sector en de invoering van de verhuurdervingunning. Wat is de stand van zaken van de Wet goed verhuurderschap? Wanneer kan deze in werking treden? Wanneer kunnen we de uitkomsten van de zogenaamde botsproeven verwachten, waarmee de opties voor de vorm van de huurprijsbescherming worden getest?

Voorzitter. Daarnaast ben ik blij dat we de komende jaren werk blijven maken van leefbare wijken, door het doortrekken van het Volkshuisvestingsfonds. Hiermee kunnen we verder investeren in de verduurzaming van woningen en de leefbaarheid in kwetsbare wijken, zowel fysiek als sociaal. Het is hier van belang dat we per gebied bekijken wat nodig is en dat het kabinet met een integrale aanpak komt. Op welke manier gaat de Minister de komende jaren met alle betrokken partijen de samenwerking vormgeven rondom thema's als leefbaarheid en veiligheid? Is hij bereid hierop terug te komen bij de verdere toelichting van zijn plannen?

Voorzitter. U kent de inzet van mijn fractie als het gaat om verduurzaming. De beste energie is natuurlijk de energie die je niet hoeft te gebruiken, want niet alleen is een duurzaam huis beter voor de maandelijkse energierekening, ook het wooncomfort neemt toe. Ik ben daarom blij dat dit in het coalitieakkoord wordt onderstreept en er een stevige inzet op het verduurzamen van onze woningen komt. Belangrijk daarbij is dat er specifieke aandacht voor de lage inkomens en middeninkomens komt, zodat iedereen mee kan doen. Hoe ziet de Minister, naast het investeren in verduurzaming, het ontzorgen en het actief benaderen van huishoudens, zodat we meedoen zo makkelijk mogelijk maken? Hoe zorgt de Minister ervoor dat het isolatieprogramma snel en gericht wordt uitgerold? Er is genoeg te doen om voor iedereen een betaalbaar en fijn huis te realiseren. Wij kijken uit naar de uitwerking van de plannen door de Minister. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ook u bent perfect binnen uw spreektijd gebleven. Dan geef ik het woord aan de heer Van Baarle van de fractie van DENK.

De heer Van Baarle (DENK):

Dank u wel, voorzitter. Een woord van welkom in de richting van de kakelverse Minister voor Volkshuisvesting. De Minister voor Volkshuisvesting is keihard nodig, want Nederlanders voelen dagelijks de enorme gevolgen van de woningmarktcrisis: de veel te hoge huren, de steeds maar stijgende prijzen, de uitholling van de sociale sector en het gebrek aan een daadkrachtige aanpak van woningmarktdiscriminatie. Het is een dodelijke cocktail die Nederlanders in zijn greep heeft.

Voorzitter. Dat is helaas niet los te zien van bewust beleid. Het tekort aan sociale huurwoningen is veroorzaakt door de verhuurderheffing en het over de balk smijten van sociale huurwoningen aan beleggers. Het is pijnlijk dat politieke partijen uit de coalitie dit rechtse VVD-beleid jarenlang in stand hebben gehouden en pas nu, nu het bijna te laat is, ingrijpen. Het is goed dat die verhuurderheffing er nu uit gaat, maar het is pijnlijk en wrang dat het niet veel eerder is gebeurd vanwege coalitiebelangen. Daarvan zijn Nederlanders elke dag nog de dupe.

Voorzitter. Laat ik u meenemen langs een aantal prioriteiten voor DENK op het thema wonen. Allereerst betaalbaarheid. Elke keer weer krijgen Nederlanders te maken met stijgende huren, waardoor ze niet rond kunnen komen. DENK maakt zich grote zorgen over de gevolgen van het regeerakkoord voor de betaalbaarheid van wonen. Er staat een bezuiniging op de huurtoeslag in het regeerakkoord, want de servicekosten gaan eruit en de eigen bijdrage gaat omhoog. Dat kost mensen olopend € 14 per maand. Dan wordt er ook nog eens een systeem van normhuren ingevoerd, wat mensen tot wel gemiddeld € 40 per maand kan gaan kosten. En daar komt ook nog eens een huurverhoging voor een grote groep mensen bovenop: de zogenoemde «marktconforme huren». Er dreigt een kaalslag voor de huurders in de sociale sector waar de VVD haar vingers bij aflikt. Mijn vraag aan de Minister is: hoe gaat hij ervoor zorgen dat Nederlanders in de sociale sector niet met tientallen euro's gepakt gaan worden? Waarom is daar eigenlijk voor dat systeem van normhuren gekozen? Ik heb er namelijk in geen enkel verkiezingsprogramma over gelezen.

Voorzitter. Het tweede thema is het behoud van sociale huurwoningen en een vitale sociale sector. Een belangrijke stap daarin is financiële ademruimte voor de corporaties, zodat ze kunnen bouwen, de huren kunnen matigen en de kwaliteit van sociale huurwoningen kunnen aanpakken. Ik heb daarom de volgende vraag aan de Minister. Wanneer komt het wetsvoorstel om de Wet verhuurderheffing in te trekken? Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat sociale huur ook daadwerkelijk sociale huur is. Het moeten geen superkleine woningen zijn,

die toevallig net onder de liberalisatiegrens liggen of op den duur weer worden verkocht. Is de Minister bereid om met een betere definitie van sociale huur te komen, zodat sociaal ook echt sociaal is? Garandeert de Minister dat het nooit zo kan zijn dat de hoeveelheid sociale huurwoningen gaat afnemen in ons land, en dat we daarom dan ook moeten stoppen met het ongebreideld verkopen en slopen van sociale huurwoningen? Voorzitter. Het laatste thema is woningmarktdiscriminatie. We weten dat een overgrote meerderheid van Nederlandse makelaars discrimineert. Meer dan 90% van de makelaars is bereid dit te doen. Ze zijn bereid om mensen zoals huurders of kopers te weigeren omdat ze toevallig een andere achternaam of een andere huidskleur hebben. DENK vraagt van deze Minister een ambitieuze en daadkrachtige aanpak van woningmarktdiscriminatie. Voer eindelijk landelijk in dat discriminerende makelaars uit hun beroep kunnen worden gezet en laat dat niet over aan gemeenten. Voer jaarlijks mysteryguestaandoorzaken uit, conform de aangenomen motie van DENK. En verplicht landelijk dat iedere makelaar een protocol tegen discriminatie moet hebben. Kortom, zorg ervoor dat op de woningmarkt iedereen gelijkwaardig behandeld wordt en dat discriminatie op grond van welke reden dan ook uitgebannen wordt. Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

U bent ook op de seconde nauwkeurig klaar. Mevrouw Van der Plas.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Dank u wel. Welkom aan de Minister. Leuk om hem in een totaal andere hoedanigheid te zien. Alles wordt nieuw, zegt de Minister. Nou, ik ben benieuwd. Welkom en veel succes, ook voor uw team natuurlijk. Voorzitter en inwoners van Nederland. We zijn hier vandaag bijeen voor het allereerste commissiedebat met de nieuwe Minister voor Volkshuisvesting. Er ligt vanuit de coalitie een grote opgave voor de Minister, namelijk het realiseren van 100.000 woningen per jaar, met als doel: in 2030 1 miljoen woningen erbij. 1 miljoen! Is het woningtekort dan zo groot? Moet er zo veel bijgebouwd worden in de Randstad en op het platteland? Waar komt deze 1 miljoen vandaan? Uit een artikel van Follow the Money blijkt dat het woningtekort niet zo kolossaal is als men beweert. Al in 2013 schreef onderzoeker Léon Groenemeijer van ABF Research dat in 2020 het woningtekort verdubbeld zou zijn naar 300.000 woningen, máár, zo bleek, voor het woningtekort was op dat moment eigenlijk geen aandacht. Er werden geen impulsen gegeven om de woningbouw in Nederland op te schroeven, met een dieptepunt in de woningbouw in 2014. Er werden toen slechts 45.000 woningen gebouwd. In 2017 waren de huizenprijzen nog niet zo hoog. Er was dus geen reden voor het kabinet om hier wat aan te veranderen. Inmiddels is het gemiddelde van € 263.000 per woning opgelopen naar € 410.000 per woning. Dat is een toename van afgerond 56%. Regeren is vooruitzien, behalve in Nederland, lijkt het soms wel. Het kabinet onderneemt namelijk nu pas actie om het huizentekort op te lossen. Dit is een prima stap, maar te laat. Is deze stap van 1 miljoen woningen in 2030 wel proportioneel? Er zijn onzekerheden over het woningtekort en over de cijfers. De registratie van panden en huishoudens blijkt niet perfect. Er zit een grote onzekerheid in de prognoses van de bevolkingsgroei en de migratie. Deze zijn gestoeld op de trends van de afgelopen jaren. De huishoudensgroei wordt volgens de onderzoeker veel minder vanaf 2035, dus daarmee ook de behoefte aan nieuwe huizen. Houdt de Minister vast aan dat getal van 1 miljoen? En zo nee, kunnen we dan stoppen met het noemen van dit doemgetal?

BBB is uiteraard blij met het doel van het kabinet om het woningtekort op te lossen, maar zolang het probleem niet volledig in kaart is en er vele aannames en vragen zijn rondom het woningtekort, heeft BBB wel twijfels

bij de plannen. Is het bouwen van woningen wel de enige oplossing? Wat gaat dit betekenen voor de groene ruimte in Nederland, met name op het platteland? Met het aantal huishoudens in Nederland en de verwachte toename, stabilisering en/of afname lopen we ook het risico dat we misschien te veel woningen gaan bouwen. Dit is verloren groene ruimte die je niet meer terugkrijgt.

We krijgen veel berichten van mensen die ook een recreatiewoning hebben en die wel permanent zouden willen bewonen, maar dat mag niet, dus houden ze nu twee woningen aan. Roep per direct een decreet af waarbij iedere AOW'er met een recreatiewoning hier permanent mag wonen tot zijn of haar einde en geef alle anderen een gedoogstatus voor tien jaar. Daarmee zijn in één klap 55.000 woningen legaal en komen er veel huizen vrij voor andere woningzoekenden.

Ik heb namens BBB al eerder meerdere oplossingen aangedragen in onze actielijst Bouwstenen voor woningen. Enkele voorbeelden hiervan zijn: richt een fonds op voor studentenhuisvesting, gooi de kostendelersregeling per direct in de vergruizer, richt een fonds op voor mantelzorgunits, en beloon gemeenten met een forse premie als ze binnen een halfjaar projecten realiseren waarbij er minimaal 100 tijdelijke woonunits worden geplaatst en bewoond. En tot slot ons beoogde plan: Groenland. Bouw woningen in het mislukte project dat de Oostvaardersplassen heet, het droge gedeelte, welteverstaan, niet het natte gedeelte. De grond is al van de overheid. Er ligt al een spoor. Er ligt al een snelweg. De runderen en de paarden verhongeren daar bijna elk jaar. En de infrastructuur is er dus klaar voor. Nu het kabinet nog. Is de Minister bereid deze optie in ieder geval te onderzoeken?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Bisschop van de SGP.

De heer Bisschop (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Ik sluit mij graag aan bij de welkomstwoorden aan de Minister. Ik verheug me op een mooie samenwerking.

Er is inderdaad een forse klus te klaren, zoals de collega's aangaven. De overheid moet op de woningmarkt meer de regie terugpakken. Hoeveel argumenten er ook zijn voor stappen die in het verleden zijn gezet – dat heeft zo zijn redenen – als we iets geleerd hebben, dan is het wel dat de markt in elk geval geen regulering van de volkshuisvesting in zich heeft. Daar gaan mijn vragen dus ook over.

We zien een groot probleem met starters. Wat gaat de Minister doen om starters de kans te geven om aan de slag te gaan en hun wooncarrière te beginnen? Datzelfde geldt voor doorstromers en voor ouderenhuisvesting. Wat gaat de Minister doen om daarin stappen te zetten en regie te pakken?

We kennen allemaal de collega die als motto «bouwen, bouwen, bouwen» had. Als hij 's morgens wakker werd, dan klonk dit «bouwen, bouwen, bouwen» volgens mij ook uit de wekker. Nu is het «rijden, rijden, rijden», begrijp ik, maar dat even allemaal terzijde. Dat moet wel gebeuren. Ik denk dat het inderdaad goed is om nog eens goed te kijken naar dat miljoen, dat als een mythisch getal boven de markt hangt. Dat is met name door Bouwend Nederland gedropt. Maar er is ook veel leegstand. Wat gaan we doen met de bestaande voorraad? Wat gaan we doen met het ombouwen van de bebouwde omgeving waar dat mogelijk is? Als winkels in stadscentra minder relevant worden, dan zou je kunnen denken aan ander gebruik van die ruimtes. Datzelfde geldt voor bedrijfspanden. Ik zou ook aan de Minister willen vragen hoe hij kijkt naar de oorzaken van die krapte. We kennen natuurlijk de verhalen over de gezinsverdunding, de eenpersoonshuishoudens. We kennen ook de verhalen over de immigratie. Ook dat is een punt. De PVV heeft daarin een eigen stijl, maar

legt wel de vinger op een concreet punt. Ik denk dat het terecht is om dat ook onder ogen te zien. Dan zijn er de prijsopdrijvende effecten. Het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters is een sympathieke gedachte, maar het drijft de prijs wel op. Er zijn natuurlijk ook factoren die je als Minister niet kunt beïnvloeden. Dat heeft natuurlijk met de rentestand enzovoorts te maken.

Kortom, hoe gaat de Minister die regie vormgeven? Ik kan me voorstellen dat hij zegt: ik kan dat vanavond niet helemaal gaan uitleggen. Ik zou daar graag een stuk over willen hebben. Ik wil gewoon een perspectief, zo van: dit zijn de stappen, dit zijn de maatregelen, de knoppen waaraan ik komende vier jaar ga draaien; dat kan weleens zeer helpen.

Voorzitter. Tot slot een punt over de ruimtelijke ordening, want daar is deze Minister ook van. Ik zie in het coalitieakkoord dat water en bodem sturend worden bij planvorming. Dat vind ik een behartenswaardige gedachte, want dat betekent bijvoorbeeld dat zonneweiden op vruchtbare landbouwgrond not done zijn, om maar iets te noemen. Ik kan me voorstellen dat ook daarover een soort regiedocument komt waarin staat wat we gaan aanpakken om dit te reguleren. Eén punt dat we vaker hebben gemaakt, is het volgende. De rol van water is naar ons idee in de planvorming voortdurend onderschat. Ik zou graag willen weten wat deze uitspraak betekent voor bijvoorbeeld de watertoets bij ruimtelijke plannen. Welke rol krijgen waterschappen daarin?

De voorzitter:

Dank u wel.

De heer Bisschop (SGP):

Voorzitter, daar wil ik het bij laten. Ik begrijp dat u het jammer vindt dat ik mijn betoog moet afbreken, maar het is niet anders.

De voorzitter:

Ik kan uren naar u luisteren; dat weet u best. Mevrouw Van Esch van de fractie van de Partij voor de Dieren.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Dank u, voorzitter. De Minister en ik kennen elkaar, want we hebben elkaar in de afgelopen twee jaar uitgebreid gesproken. Ik kan me voorstellen dat we elkaar ook hierover regelmatig gaan zien, maar laat ik hopen niet zó vaak als dat we elkaar in de afgelopen twee jaar getroffen hebben. Laat ik meteen beginnen met die visie, het briefje dat de heer Kops heeft meegenomen. Daarin staat: ik kan u nog geen visie op woningbouw sturen. Ik snap dat op zich wel. Ik kan me er wel iets bij voorstellen dat er nu nog geen visie ligt. Waar ik wat minder begrip voor had, was de opmerking van de premier bij het debat van vorige week. Hij zei: «Met onderhandelaars zijn we tot dit akkoord gekomen. Dat is alleen maar gelukt omdat we de ideologie even op de plank hebben gelegd.» Dat was de quote van Rutte van vorige week. Wij vielen daar echt over. Alsof het neutraal is om even vast te houden aan de huidige, echt knetter-neoliberale woningmarkt die we op dit moment hebben. Dat is het gewoon echt niet. Daarom zouden wij het liefst een debat willen voeren over de specifieke uitgangspunten van de huidige woningmarkt waar we in zitten. We zouden willen praten over de vraag: is het wel zo wenselijk dat huurders een verdienmodel zijn geworden voor institutionele beleggers en huisjesmelkers? Is het wenselijk dat huurders bijna de helft van hun inkomen kwijt zijn aan huur? En is het wenselijk dat huizen steeds meer waard worden, en zelfs zoveel meer dat een hardwerkende Nederlander dat bedrag never nooit niet kan sparen? Want al dit soort zaken zijn gewoon beleid, en beleid is nooit ideologisch neutraal. Ik wil deze Minister dus vragen of hij, als hij zijn visie met de Kamer gaat delen, dan expliciet kan ingaan op de uitgangspunten die zijn beleid gaan

vormgeven. Wat ons betreft moet woningbeleid namelijk niet gaan over wat je eraan verdient, maar over voldoende, betaalbare en passende woningen voor iedereen. Daarom stellen wij de vraag: wat telt nou voor deze Minister?

Als de Minister nog zoekende is – dat snap ik – dan kan hij uiteraard gewoon op de visie van de Partij voor de Dieren rekenen, bijvoorbeeld op onze visie op de ruimteverdeling in Nederland. Het is echt essentieel, echt cruciaal dat er nu een Minister is die die ruimte gaat verdelen. Wat ons betreft kan het dan ook niet zo zijn dat bijna de helft van de Nederlandse grond gebruikt wordt voor de veehouderij, zeker niet als de veehouderij door stikstofuitstoot de bouw van woningen dwarszit en door verlaging van het waterpeil ook nog eens zorgt voor funderingsproblemen. Vandaar dat wij al eerder kwamen met een plan om 75% minder dieren te houden in Nederland. Daarmee – dat zeg ik tegen deze Minister – zou de Minister niet alleen het woningbouwprobleem kunnen oplossen, maar ook het stikstofprobleem. Dan kun je daarna dus een heleboel woningen bouwen. Je zou ook nog eens het natuurprobleem en de natuurrisico's kunnen oplossen door heel veel meer natuurgebieden aan te leggen. Die zijn zo nodig in Nederland. Het helpt ook om de luchtkwaliteit en de waterkwaliteit te verbeteren. Dit zijn allemaal eisen waaraan we vanuit Europa moeten voldoen, maar waar we niet aan voldoen, helemaal niet wat betreft de waterkwaliteit. Als laatste helpt het ook nog om het risico op zoonosen terug te dringen, het onderwerp waar wij de afgelopen twee jaar elkaar veel over hebben gesproken.

Tot slot wil ik nog een paar woorden wijden aan het volgende; meerdere fracties deden dat al. Toen deze Minister van VWS was, drong hij er bij ons ook al op aan dat je je niet moet laten confronteren met de problemen die andere ministeries voor je voeten werpen. Zo zegt LNV het stikstofprobleem te gaan oplossen, maar biedt het nog steeds niet de daadwerkelijke oplossing. Kijk ook naar het Ministerie van IenW. Het blijft bouwen aan meer luchtvaart. Het houdt de luchtvaart op de been. Dit zorgt voor grote problemen voor de woningbouw in Nederland.

De voorzitter:

Dank u wel.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik wilde de Minister alleen nog sterkte wensen, maar dat kan ik ook een andere keer doen.

De voorzitter:

Dat mag nog even, want dat heeft hij juist nodig.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Sterkte! Van huizen als verdienmodel naar huizen om in te wonen, lijkt ons de beste strategie.

Dank u wel.

De voorzitter:

Hartstikke goed. Mevrouw Den Haan. O, er is één vraag van mevrouw Van der Plas, kort. Ook een kort antwoord dan.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Het is toch één vraag per fractie? Ik heb mijn interrupties opgehouden om er één aan iemand te stellen.

De voorzitter:

Nou ...

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Maar ik vind het heel leuk om met mevrouw Van der Plas over landbouw te praten, dus laten we het wel doen.

De voorzitter:

Eén korte vraag, mevrouw Van der Plas. Schieten en dan gaan we weer door.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Ik ga met mevrouw Van Esch even over natuur praten, maar heel kort. Ze heeft het over natuurgebieden die onder andere voor waterkwaliteit o zo nodig zijn. Is mevrouw Van Esch ervan op de hoogte dat de waterkwaliteit juist in de Oostvaardersplassen, die grenzen aan het IJsselmeer, ontoereikend is?

De voorzitter:

Ik vrees dat dit een Landbouwdebat aan het worden is. Mevrouw Van Esch.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ja, in sommige delen zou dat kunnen. In andere delen is dat weer anders. Ik weet het niet zo goed. Ik vind het een interessante vraag, maar het is een soort ja-nee-vraag. Ik kan zeggen «ja, het klopt dat dat in sommige delen het geval is», maar in andere delen is dat niet het geval. Punt.

De voorzitter:

Het wordt wel heel filosofisch nu. Helder. We gaan naar mevrouw Den Haan. Het woord is aan haar.

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

Dank u wel, voorzitter. Fijn dat er een Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is. De Minister begon met de opmerking dat vanwege de vergrijzing landelijke regie nodig is. Daar heeft u bij mij direct bonuspunten mee gescoord. Daar ben ik heel blij mee. Ik wil u niet alleen welkom heten, maar ook buitengewoon veel plezier wensen in dit mooie en belangrijke beleidsdomein. Ik weet zeker dat u er grip op krijgt en dat u het heel erg leuk gaat vinden. Nogmaals, het is natuurlijk ook een buitengewoon belangrijk domein. Er staat ook al in het regeerakkoord dat de woningcrisis ongelofelijk groot is en een van de grootste uitdagingen van deze tijd is. Het gaat dan om jongeren die gedwongen thuis moeten blijven wonen, ouderen die geen passende woning kunnen vinden en alles wat daartussenin zit wat ook problematisch is.

Het nieuwe kabinet wil 100.000 woningen per jaar gaan bouwen. Ik ben heel erg benieuwd naar de plannen van de Minister over hoe hij dat gaat realiseren, want dat zal niet makkelijk zijn. De plancapaciteit en het aantal bouwvergunningen zijn op dit moment onvoldoende om het beoogde aantal te halen. In het regeerakkoord wordt ook in een bijzin gesproken over de belemmeringen voor de woningbouw die weggenomen moeten worden. Ik ben heel benieuwd welke belemmeringen de Minister ziet. Ik zie die graag tegemoet.

Het kabinet wil ook meer inzetten op seniorenwoningen, levensloopbestendige woningen en alternatieve woonvormen. Wat moet ik mij bij die inzet voorstellen? Het is namelijk buitengewoon belangrijk. Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, zegt ook al heel lang dat bouwen voor ouderen een van de prioriteiten zou moeten zijn, want als ouderen die dat willen, kunnen verhuizen naar een geschikte woning, dan brengt dat de hele woningmarkt weer op gang. Dan komen er namelijk woningen vrij voor gezinnen en die maken weer plek voor jongeren. Bouwen voor oud is dan dus ook een oplossing voor jong. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan? Waarom bouwen we eigenlijk niet veel

meer woningen die standaard al levensloopbestendig zijn, dus waarbij je woningen rolstoeltoegankelijk maakt en alvast slimme sensoren inbouwt? Als je dat massaal doet, dan wordt het namelijk ook een stuk goedkoper. De vergrijzing neemt enorm toe en die levensloopbestendige woningen zullen heel hard nodig zijn. Ik hoop dat de Minister in de uitwerking van zijn plannen hier dan ook rekening mee wil houden.

Gezien zijn ervaringen in zijn vorige beleidsdomein neem ik aan dat de Minister heel goed snapt dat het niet over bouwen alleen gaat. Wonen hangt heel erg samen met andere portefeuilles, met zorg, welzijn, klimaat en infrastructuur. Daarom is het belangrijk dat er veel meer wordt ingezet op de interdepartementale samenwerking. Ook het Sociaal en Cultureel Planbureau pleit er in de reflectie op het regeerakkoord voor om integraal te redeneren en samen te werken vanuit de maatschappelijke opgaven. Ik denk zeker dat dat op dit beleidsdomein van essentieel belang is.

Dat brengt mij bij het volgende punt. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende woningen, maar dat gaat ook niet om bouwen alleen. Ze moeten faciliteren dat inwoners goed en prettig kunnen leven en fijn ouder kunnen worden in hun gemeente. Daarvoor moet iedere gemeente een visie hebben op wonen, maar ook op werken, een leven lang leren, welzijn, inkomen, zorg en veiligheid. Dat moet niet alleen een visie zijn op de korte termijn. Er moet ook goed gekeken worden naar de demografische ontwikkeling en naar wat er over 20, 30 jaar nodig is. Tijdens een debat over ouderenhuisvesting is er een motie van mij en een aantal collega's aangenomen waarin ik het kabinet verzoek om aan gemeenten te vragen om een integrale woonleefvisie op te stellen. Er zijn woonzorgvisies. Dat is in mijn ogen veel te beperkt. We hebben cijfers van hoeveel gemeenten een woonzorgvisie hebben, maar ik wil de Minister toch vragen om in de komende regeerperiode werk te maken van die woonleefvisies.

Tot slot, voorzitter. Er zijn op dit moment 290.000 mensen met dementie. Dat aantal verdubbelt tot 2040. Ik denk dat de Minister die cijfers nog veel beter kent dan ik. 70% van die mensen woont zelfstandig thuis. Dit vraagt dus ook om een passend woonaanbod voor mensen met dementie en hun naasten, hun mantelzorgers. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat dat passende woonaanbod ook in die visie wordt meegenomen?

De voorzitter:

Punt.

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

Ik wens de Minister nogmaals veel wijsheid toe bij zijn belangrijke taak, want goed leven is ook een passend dak boven je hoofd.

Dank u wel.

De voorzitter:

Heel goed, dank u wel. Dan mevrouw Simons van de fractie van BIJ1.

Mevrouw **Simons** (BIJ1):

Dank u, voorzitter. Natuurlijk kan ook ik niet beginnen zonder gelukwensen aan de kersverse Minister. Ik kijk uit naar een vruchtbare samenwerking.

Voorzitter. Ik begin vandaag enigszins positief, want het kabinet schrijft in het akkoord dat wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis een eerste levensbehoefte is én dat het hun prioriteit is om te zorgen voor een woning voor iedereen. Muziek in mijn oren, een fantastische doelstelling, maar aan de andere kant is het natuurlijk ook gewoon een grondrecht. Het zal dus ook niemand verbazen dat het wat mijn partij betreft schort aan de plannen om dat woonrecht te garanderen voor iedereen. Want waar een eerste levensbehoefte volledig wordt geregeerd door marktdenken, is het onmogelijk om goed, duurzaam en betaalbaar wonen te realiseren voor

iedereen in dit rijk. Het is namelijk juist het marktdenken dat van een primaire levensbehoefte een op winst belust product heeft gemaakt. Het is het marktdenken dat het woonrecht heeft uitgehold, door economisch gewin te plaatsen boven een veilig thuis. Het is het marktdenken dat, met behulp van hier en daar toch echt wel slinkse xenofobie en uitgesproken racisme, groepen in de samenleving tegen elkaar uitspeelt, alsof de een de oorzaak van de wooncrisis is ten koste van de ander, terwijl het natuurlijk neerkomt op bewust politiek beleid dat deze huidige schaarste heeft gecreëerd.

Voorzitter. Ik hoop dat we daar nu met een nieuwe Minister, een nieuw elan en een dun regeerakkoord drastische verandering in kunnen gaan zien. Dat in het kader van die uitgestrekte hand aan de Kamer deze Minister de volgende zaken serieus wil overwegen. Te beginnen natuurlijk de kostendelersnorm; dat is natuurlijk niets meer dan een boete op samenwonen voor de laagste inkomensgroepen. Het is een financiële straf die hún recht op wonen in gevaar brengt. Hoe kijkt de Minister aan tegen het afschaffen van de kostendelersnorm, ook na de leeftijd van 27 jaar, en die kosten bijvoorbeeld te dekken door de afschaffing van de 30%-regeling voor expats? Dat is namelijk ook een factor die de huizenprijzen enorm omhoogstuwt.

Hoe denkt de Minister over het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek? Het is feitelijk een subsidie voor woningeigenaren, een perverse prikkel in een samenleving waar zo ontzettend veel mensen, van studenten tot ouderen, van creatives tot mensen met een beperking, eigenlijk niemand meer een passende woning vindt. Een dergelijke subsidie is wat mij betreft absurd en onhoudbaar.

Hoe verhouden alle voorgenen maatregelen, zoals het geleidelijk afschaffen van de verhuurderheffing, zich tot het oplossen van de crisis, zolang we beleggers en speculanten zoals Blackstone, al eerder genoemd vandaag, niet hard aanpakken? Partijen die de afgelopen tien jaar voor meer dan 15 miljard euro huizen in Nederland hebben opgekocht, met als enig doel er zo veel mogelijk winst mee te maken. Partijen die het woonrecht aan hun laars lappen ten behoeve van het vullen van de eigen zakken. Wat is de Minister van plan hiertegen te doen? Durft hij ook het verkopen van sociale huurwoningen onmiddellijk te stoppen, ook als het verkoop aan zittende corporatiehuurders betreft? Wil hij daar in ieder geval goede kaders scheppen? Want met een «right to buy»-regeling ga je de ongelijkheid op de woningmarkt niet tegen. Integendeel, het zorgt er slechts voor dat het aantal beschikbare huurwoningen afneemt, nog verder afneemt.

Na de vele bezorgde burgere-mails over de nieuwe inkomensafhankelijke Huurwet vraag ik ook naar de gevolgen van die wet, waaronder drastische netto-huurverhogingen. Is de Minister het met mij eens dat dit een perverse prikkel is om scheefwoners te stimuleren om te verhuizen, terwijl er geen betaalbare woningen zijn voor die scheefwoners om dan heen te gaan?

Tot slot – en ik had ook heel graag nog ongeveer 40 extra minuten gehad, want het is een onderwerp waar heel veel over te zeggen valt – ben ik ook benieuwd naar een langetermijnvisie op bijvoorbeeld het aanpakken van de wooncrisis op Aruba, Curaçao, Sint-Maarten, Bonaire, Statia of Saba. Of op het woonwagengebeleid, woningmarktdiscriminatie of de aanpak van energiearmoede. Want zelfs met de voorgenen maatregelen worden de verhoogde rekeningen zéker in de sociale huursector onbetaalbaar. Is de Minister bereid om de huren te bevriezen? Want wonen is ons aller recht en het is tijd dat we dat levensbelangrijke recht gaan respecteren en garanderen voor iedereen.

Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Ook tot op de seconde nauwkeurig. Wat bent u toch allemaal goed in het timen vandaag. De heer Grinwis is de laatste spreker van de zijde van de Kamer. Hij is van de ChristenUnie. Het woord is aan hem.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Ook van mijn kant een warm welkom aan de Minister. Ik wens hem veel visie en vaart bij het herstellen van de volkshuisvestelijke traditie en het goed zorgen voor onze mooie, schaarse ruimte.

Debatteren is kiezen – velen zeiden het al – en ik kies ervoor om drie thema's aan te snijden. Als eerste. Huizen bouwen is bouwen aan gemeenschappen, aan leefbare buurten, wijken, dorpen, steden. Als tweede. Huizen bouwen doe je niet voor één kabinetsperiode of voor één generatie, maar voor minstens één eeuw. Dat vergt klimaatrobuuste keuze en bouw. Laten we het alsjeblieft ook een beetje slimmer doen en onze schaarse ruimte mooier maken, en dus niet alleen onze volkshuisvestelijke traditie herstellen, maar ook onze in de laatste jaren wat ondergeschoven ruimtelijke ordeningstraditie. Ten derde. Huizen bouw je niet alleen. De bestaande moeten we ook beter isoleren, onderhouden en verduurzamen; sneller, slimmer en socialer.

Het eerste thema: huizen bouwen is gemeenschap bouwen. Recent citeerde ik al uit het rapport *Coming home* van de Anglicaanse kerk dat meer huizen bouwen niet voldoende is om de voortdurende wooncrisis aan te pakken. We hebben meer betaalbare huizen nodig. Sterkere gemeenschappen waar mensen trots op kunnen zijn, waar ze zich veilig en welkom voelen en waar ze kunnen wortelen en kunnen floreren. In dat licht ben ik erg blij dat we twee derde betaalbaar willen gaan bouwen, en dat de verhuurderheffing per volgend jaar wordt geschrapt, we woningcorporaties weer als bondgenoot gaan zien en hen in staat stellen ons te helpen bij het bouwen van gemeenschappen. Wees zuinig op de corporaties, Minister, en ook op onze sociale woningvoorraad. Dat zeg ik ook met een schuin oog op de passage dat corporatiehuurders in grondgebonden woningen de kans krijgen om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen. Voor je het weet, maak je meer kapot dan de gemeenschap lief is.

Welke voorwaarden gaat de Minister stellen aan de koop van corporatiewoningen? Is hij het met me eens dat de verkoop van sociale huurwoningen alleen in specifieke gevallen verantwoord is? Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat de nieuw te bouwen sociale huurwoningen geen kleine studiootjes worden met een verplicht Basic-Fitabonnement, maar volwaardige woningen waar kwetsbare doelgroepen goed kunnen wonen? Waar moeten de nieuwe sociale huurwoningen volgens de Minister gebouwd gaan worden? Want segregatie los je niet van één kant op. Ja, middeldure woningen bijbouwen in wijken met veel sociale huurwoningen, dat is goed. Maar dat is maar het halve verhaal: in dure wijken en in rijke gemeenten moet ook sociaal worden gebouwd. Alleen zo voorkomen we een steeds grotere kloof in onze samenleving en blijven we elkaar tegenkomen op het schoolplein, in de supermarkt, op het voetbalveld en in de kerk.

Voorzitter. Hoe wil de Minister saamhorige stedenbouw bevorderen, waar omzien naar elkaar als vanzelf gaat? Wanneer komt de Minister met een concreet voorstel om de middenhuur voor bijvoorbeeld verpleegkundigen, politieagenten en leerkrachten te beschermen? Gaat de Minister bij de aanpak van dakloosheid goed samen optrekken met zijn collega Van Ooijen? Dakloosheid is in de kern immers een huisvestingsprobleem. Hoe is de Minister van plan invulling te geven aan het rapport van Ter Haar met daarin tal van goede aanbevelingen om dakloosheid tegen te gaan? Het tweede thema is: waar gaan we bouwen? Voorzitter, wat hebben we in Nederland een prachtig landschap. Mevrouw Bromet zei daar al prachtige

dingen over. Daarom roep ik de Minister op om zich hard te maken voor ruimtelijke kwaliteit; het ondergeschoven kindje van de afgelopen jaren. Het resultaat is: verdozing, verrommeling en verminking van ons landschap. Wanneer mogen we de aanscherping van de Nationale Omgevingsvisie verwachten? Wat betekent die voor datacenters bouwen in diepe polders en rijksregie bij gebiedsontwikkelingen? Dan mijn hoofdpunt: waar bouwen we en hoe klimaatbestendig bouwen we? U mag best weten dat ik trots ben op dat ene zinnetje in het coalitie-akkoord: «Water en bodem worden sturend bij ruimtelijke planvorming.» Dit kleine zinnetje mag wat mij betreft heel veel gaan betekenen. Dat is zeker in deze tijden van woningnood geen overbodige luxe. Voor je het weet, raak je bevangen door een eenzijdige focus op kwantiteit, op aantallen te bouwen woningen, waarbij het niet kan schelen waar. Voorzitter. Is de Minister van plan extra te bouwen op plekken die vanuit klimaat- en deltaperspectief aantrekkelijk zijn en woningbouwplannen die geen rekening houden met water en bodem te ontmoedigen? Meer bouwen op hoge zandgronden dus en minder in diepe polders? Is hij bereid locaties te heroverwegen? Ik wijs hem nog even op deze prachtige kaart in het advies dat de deltacommissaris heeft opgeleverd.

De voorzitter:

Dank u wel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Is het tijd? Oké, dan gaan we het hierbij houden. Dan roep ik tenslotte op: kom snel met een Nationaal Isolatieprogramma 2.0 zodat mensen met lage inkomens, in slecht geïsoleerde woningen óók snel kunnen profiteren van een comfortabel huis. Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Ik schors tot 15.40 uur. De Minister heeft even de tijd nodig. Hij wilde toch Jaap van Dissel nog even bellen voor een second opinion. Ik weet ook niet waarom.

De vergadering wordt van 15.19 uur tot 15.40 uur geschorst.

De voorzitter:

Ja, dames en heren, we gaan herbeginnen. We hebben vijftien sprekers van de zijde van de Kamer. Ik heb u net aangekondigd dat we hoe dan ook om 17.00 uur buiten staan. Dat betekent dat ik u allen twee interrupties ga toestaan. Eén interruptie is dan gewoon een opmerking, dus u kunt twee opmerkingen of twee vragen aan de Minister stellen. Zelfs dan vraag ik u nog om kort en puntig te zijn, want anders gaat het echt nachtwerk worden, temeer daar ik de Minister ken. Het woord is aan hem. Ik neem aan dat hij blokjes heeft.

Minister **De Jonge:**

Nou, voorzitter, ik ga u verrassen. Ik wilde het eigenlijk als volgt doen. Ik maak zo een enkele opmerking ter inleiding. Dan wil ik eerst een blok doen over de beleidsprogrammering zoals ik die voor me zie, gehoord hebbend ook de accenten die de commissie zet. Dat is één. Daarna heb ik per fractie nog een aantal vragen te beantwoorden. Maar als ik kan samenvakken, dan zal ik dat natuurlijk ook samenvakken. Het was zo'n breed scala; als ik daar blokjes van had gemaakt, dan had ik het hele alfabet door gekund.

De voorzitter:

Dan moeten de leden alleen zelf even kijken waar zij hun interrupties willen plaatsen. Het is misschien een idee om dat na uw eigen fractie-mapje te doen? Maar dat laat ik maar even aan u over. Dat is misschien

het handigst. U mag zelf bepalen wanneer u interrupties pleegt, zo ben ik dan ook wel weer. Het woord is aan de Minister.

Minister De Jonge:

We hebben gehoord hoe belangrijk regie is. Ik waardeer dat juist hier. Allereerst dank voor het warme welkom. Want zo voelt dat echt. Het is een enorme inhoudelijke gedrevenheid waarmee u de boodschap brengt en waarmee u de inzet pleegt voor deze kabinetsperiode. Ik heb eerlijk gezegd heel veel herkenning gehoord in de plaatsbepalingen en in de richting die u kiest. Het aanhalen van artikel 22 van de Grondwet, de grondwettelijke opdracht die we hebben, wonen als grondrecht en als voorwerp van zorg der regering. We hebben te lang dat geloof in de markt gehad om voor onze volkshuisvestelijke vragen een oplossing te bieden. Er is behoefte aan regie: het herwinnen, hernemen van de publieke ruimte. Volgens mij is dat ook echt een rode draad in uw bijdrage. Die schaarste noodzaakt om als overheid beschermender te zijn, bijvoorbeeld in de richting van huurders. Volgens mij is dat ook een rode draad in de keuze die u maakt: een enorme aanmoediging om de woningbouwproductie op te voeren, maar daar tegelijkertijd bij te zeggen dat wonen méér is dan woningen neerzetten. Het gaat eigenlijk over gemeenschappen bouwen. Dat herken ik ook zeer.

Voorzitter. Als het gaat over die basisplaatsbepaling voel ik me heel erg thuis bij de lijnen zoals de commissie die uitzet en ik heb heel goed geluisterd naar de accenten die u zet. Ik heb die willen ordenen in de beleidsprogrammering voor de komende periode. Ik wil u daar allereerst graag in meenemen. Dat doe ik gewoon even in één blok. Daarin zal ik, als ik het al weet, indicatief zeggen wanneer we waarmee komen. Ik denk dat dat helpt. Ik zeg er gelijk ook bij: ik weet dat er een algemener debat is over de staat van de volkshuisvesting op 17 februari, dacht ik. Voorafgaand aan dat debat zal ik het ook op papier aan u doen toekomen. Want de heer Kops wijst op het briefje dat ik heb gestuurd, dat het zo'n kort briefje is. Dat is helemaal niet hoe ik bekendsta; de meeste brieven van het afgelopen jaar waren boven de 100 pagina's. Ik dacht: ik wil u ook een keer verrassen. Ik wilde – in alle ernst – ook echt horen welke accenten u zet. Sluit mijn agendering aan op wat u van plan was deze periode? Volgens mij is dat zo.

Ik wil graag toelichten hoe ik die beleidsprogrammering voor me had gezien. Ik heb een opdracht uit het coalitieakkoord, maar ik ben ook niet eenkennig. Ik wil ook met uw commissie als geheel optrekken; met de accenten die u als commissie zet. Het eerste wat we moeten doen, is die thema's die raken aan de totale volkshuisvestelijke opgave, met elkaar in één verband neerzetten in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Die wil ik in de eerste helft van maart met u delen. Dat is eigenlijk de overkoepelende agenda voor alles wat we rondom volkshuisvesting te doen hebben. Ik werk graag in programma's met een maatschappelijk doel, met actielijnen om tot dat doel te komen en een goede periodieke evaluatie opdat u mij ook kunt controleren in waar we staan.

Die programmatische aanpak onder die bouwagenda, die Nationale Bouw- en Woonagenda, die begint natuurlijk met het programma rondom de woningbouw. Hoe groeien we naar die 100.000 woningen toe? Dat is het eerste programma dat we hebben te doen. Die wil ik eigenlijk vrij snel na die agenda ook het levenslicht laten zien. Het tweede programma gaat over de huisvesting van aandachtsgroepen. Dat gaat niet alleen over statushouders, maar ook over al die andere aandachtsgroepen waar we werk te doen hebben. Het programma over betaalbaar wonen gaat met name over een uitwerking van al die huurmaatregelen zoals die in het coalitieakkoord staan. Ook is er een programma rondom het wonen voor ouderen. Daar ligt denk ik een van de allergrootste opdrachten voor de komende periode. We zullen iets extra's doen in samenwerking tussen BZK en VWS; wonen voor ouderen. Het vijfde programma rondom de

volkshuisvesting is het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Ook daar is een enorme klus te klaren. Het zesde programma is het programma leefbare en veilige wijken. Dat is het zesde programma onder de volkshuisvestingagenda. Dat rondom het thema volkshuisvesting. Rondom het thema ruimtelijke ordening zullen we de NOVI moeten aanscherpen. Dat is iets wat gewoon tijd kost, tijd vraagt, omdat daar een procedure voor is die inspraak vergt. Dat kost tijd, maar daar gaan we niet op wachten in het maken van de keuzes. Allereerst wil ik u rond begin mei een overkoepelende beleidsbrief sturen op de ruimtelijke ontwikkeling. Daarin werk ik uit hoe er regie wordt genomen op de ruimtelijke ontwikkeling in samenspraak met al die andere grote ruimtevragers, mijn zeer gewaardeerde collega's in het kabinet binnen het fysieke domein. En hoe we dat niet alleen tussen de departementen regelen maar ook tussen de verschillende overheden: dus interdepartementaal maar ook interbestuurlijk. Dat hele traject van de aanpassing van de NOVI, een ontwerp-NOVI, volgt eind 2022. Vervolgens ligt die ter inzage en komt de definitieve aanscherping van de NOVI in 2023. Daar hoort een uitvoeringsprogramma bij. Dat gaan we gewoon gelijk optrekken maken. Dat uitvoeringsprogramma – ik zal begin mei aangeven wanneer dat komt – wil ik eigenlijk nog dit jaar gereed hebben. Dat is eigenlijk gewoon een kwestie van: hoe zorg je dat datgene wat je in de NOVI beschrijft, vertaalt in de uitvoeringspraktijk.

Daarnaast wil ik als een van de programma's in het kader van het ruimtelijk domein dat van de ruimtelijke kwaliteit. Ik vind dat een thema dat veel te lang onderbelicht is gebleven. Ook daar wil ik werk van maken. Een aantal van u sprak al over de verdozing, bijvoorbeeld. Dat is echt zo'n ruimtelijke ergernis, hoe ga je daar nou mee om? Welke ontwerpkeuzes zijn er te maken in het meervoudig gebruik? Ik denk dat we daar echt veel werk te doen hebben. Met die acht programma's denk ik de volledige breedte van het beleidsterrein te hebben gedekt.

Er is een aantal wetgevingstrajecten, of een aantal andere keuzes die is gemaakt in het coalitieakkoord, dat eigenlijk raakt aan heel veel programma's tegelijkertijd, afschaffing van de verhuurderheffing bijvoorbeeld. Dat gaat over de betaalbaarheid, maar dat gaat ook verduurzaming en over aantallen woningen. Het raakt meerdere programma's. In de brief van voor 17 februari zal ik u ook laten weten in welk tempo we dat zullen doen. Dat vergt natuurlijk het gesprek met de partners die we hebben. Met de woningcorporaties in eerste instantie gaat het hierover, maar zeker ook de Woonbond bijvoorbeeld en de gemeenten. Zo zullen we in gezamenlijkheid moeten kijken wat we allemaal verwachten als prestaties in return voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Dus dat, voorzitter, over de breedte van de beleidsprogrammering.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

De verhuurderheffing gaat eraf. Daar zijn wij heel blij mee als GroenLinks. Maar je kan die er op twee manieren eraf halen. Je kan 'm op nul zetten en je kunt ook gewoon de Wet verhuurderheffing intrekken. Wat is het voornemen van deze Minister?

Minister **De Jonge**:

Dat is inderdaad een keuze die we nog moeten maken. Ik vind eigenlijk een andere keuze nog belangrijker, namelijk: welke prestatieafspraken maak je vervolgens? Wat verlang je er eigenlijk voor terug? Het gaat over een ongelofelijke hoeveelheid geld. Met die ongelofelijke hoeveelheid geld hadden we allerlei dingen kunnen doen. De keuze is gemaakt door de coalitie om er geen fonds van te maken of om op een andere manier dit geld te doen terugvloeien naar de doelen voor de sociale sector, maar om de verhuurderheffing af te schaffen onder de conditie van prestatieafspraken. Het eerste wat wij te doen hebben, is bepalen hoe die conditie

eruit gaat zien, welke prestatieafspraken we dan maken. Ik heb er uiteraard een aantal eerste gesprekken over gevoerd. Ik moet zeggen dat ik een sector trof die dat snapt, die dat ziet, die daar met veel enthousiasme mee aan de slag wil en ook zelf die prestatieafspraken wil maken. Dat wil ik eerst uitwerken. Dan kom ik met een definitieve keuze in het tweede kwartaal.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik vind het lastig om te snappen dat zo'n zeer essentieel programma als het verder ontwerpen van die NOVI en de ruimtelijke inrichting later komt dan het programma over waar we die 100.000 woningen gaan bouwen. Volgens mij zijn die twee zo met elkaar verweven dat je niet een plan kan maken waar je 100.000 woningen gaat bouwen als je niet weet welke keuzes je maakt voor de ruimtelijke inrichting, zoals ik ook in de inleiding van deze Minister heb gehoord. Ik zoek dus nog even naar die parallel. Hoe ga je die twee koppelen als je het ene heel snel wil doen en het andere wat langer wil laten wachten?

Minister **De Jonge**:

Nou, een paar dingen daarover. Ik snap de vraag. Het is ook een terechte vraag. Ik ben er zelf ook nog een beetje mee aan het worstelen geweest. Het punt is dat zo'n NOVI-traject een zaak is van lange adem. Misschien moet ik in dit kader gelijk de vraag beantwoorden van de heer Geurts en mevrouw Bromet, want die hadden eigenlijk dezelfde vraag: hoe doe je dat dan, de regie nemen in het ruimtelijk domein? Wat wil ik met die allereerste brief, die 100 dagenbrief als het gaat over het sturen op het ruimtelijk domein? Daarin wil ik duidelijk maken op welke manier ik met de collega's de samenwerking aanga, hoe ik vervolgens dat doorvertaal naar de medeoverheden en naar de samenwerking met provincies en gemeenten. Het zijn zes collega's in het ruimtelijk domein, in ieder geval op de eerste rij; er zijn er eigenlijk nóg meer in het ruimtelijk domein actief, als je bijvoorbeeld ook Defensie met al haar eigendommen in het ruimtelijk domein daarbij betreft, maar het zijn er op zijn minst zes met wie je afspraken te maken hebt ten aanzien van het ruimtelijk domein. Dat zal ik voor u inzichtelijk moeten maken. Dat is best even een puzzel, want een van de dingen waarover ik mij verbaasde in mijn eerste week – ik vind dat dat nog eventjes mag – is dat daar niet echt iets voor is geregeld. Het is heel druk. Er zijn allerlei departementen die die ruimte nodig hebben en die allemaal zelf hun klus hebben te klaren met provincies en gemeenten. Het is eigenlijk gek dat we daar geen standaardmanier van werken voor hebben. Ja, bij het MIRT hebben we dat misschien wel. Op de infra hebben we dat wel, maar op al die andere terreinen hebben we dat onvoldoende. Als wij allemaal, als bewindspersonen, met ons eigen klusje uit het regeerakkoord op de deur komen bonzen van die gedeputeerden, dan maken we er natuurlijk een rommeltje van met elkaar. Dan gaan al die ruimtevragen enorm met elkaar concurreren. Dus wat wij hebben te doen, is orde, rust en regelmaat organiseren in de besluitvormingsprocessen rondom de indeling van het ruimtelijk domein. Dat is een puzzel. Die ga ik leggen in ieder geval voor 1 mei. Dat doe ik niet alleen. Dat doe ik samen met de collega's hier in Den Haag en met de medeoverheden. Daarom kost het even tijd. Dus dat doen we voor 1 mei.

Dan wil ik de aanscherping van de NOVI en het ontwerpen van een uitvoeringsprogramma NOVI eigenlijk parallel vormgeven. Als ik dat namelijk volgordelijk zou doen, dan kom ik pas ergens in de tweede helft van deze kabinetsperiode toe aan het executeren van datgene wat we in de NOVI opschrijven. Laat ik u daar een voorbeeld van noemen. Dat voorbeeld is namelijk heel actueel. Neem even die datacentra. Daar zie je dat als je wel een omgevingsvisie hebt, maar geen uitvoeringsprogramma om die omgevingsvisie te executeren, uit te voeren, het iets is waarvan we zeggen: het is een prachtig document en het is zelfbindend en zo; dat

soort termen horen er dan bij. Maar als voor de rest niemand zich eraan hoeft te houden of als het onvoldoende guidance geeft in de keuzes die je hebt te maken, dan krijg je dus keer op keer lokale discussies over waar die hyperscale datacentra wel of niet mogen staan. Ik denk dat dat niet verstandig is. Als je een visie hebt op hoe Nederland eruit zou moeten komen te zien de komende decennia, dan moet je ook het uitvoeringsprogramma hebben om te zorgen dat we daar dan ook naartoe werken. Je moet jezelf én de instrumenten in de gereedschapskist gunnen én van de instrumenten die je wel degelijk hebt, ook daadwerkelijk gebruikmaken in de executie van je Nationale Omgevingsvisie. Kortom, ik zal die twee dingen parallel op laten lopen.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Ik heb een vraag over het vorige punt, de verhuurderheffing, waar mevrouw Bromet net een vraag over stelde. Ik zou toch wat meer helderheid van de Minister willen krijgen. Als we het coalitieakkoord lezen, staat er dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft, punt. De Minister had het net over condities. Als ik de Minister hoor, lijkt het net of hij de afschaffing van de verhuurderheffing conditioneert. Ik zou graag van hem willen horen dat de verhuurderheffing er gewoon uit gaat, onder welke omstandigheid dan ook, punt. Of klopt dat niet? Is het onder condities, gaat het een nulheffing worden en kan die opeens weer als een duveltje uit een doosje terugkeren als niet aan de condities wordt voldaan? Hoe zit het precies?

Minister **De Jonge**:

Het regeerakkoord is daar duidelijk over. Er worden prestatieafspraken gemaakt. Daarmee is de afschaffing van de verhuurderheffing geconditioneerd. Stelt u zich eens voor dat we dat niet zouden doen en een deel van de woningcorporaties zou met het geld dat dan beschikbaar komt, niet die dingen doen we met elkaar graag willen, namelijk nieuwe woningen bouwen, zorgen dat we gaan verduurzamen, zorgen dat we iets doen aan de leefbaarheid van wijken. Dan zou u volgend jaar met mij een debat aanvragen en zeggen: hoe kan dat, er is zo veel geld gemoeid met de afschaffing van de verhuurderheffing en wat hebben we er nou eigenlijk voor teruggekregen? Dat zou op dat moment best een terechte debataanvraag zijn. Eerlijk gezegd denk ik dat ik dan toch een beetje met de mond vol tanden zou staan als ik daar niet kon zeggen: we hebben prestatieafspraken gemaakt en we zorgen ook dat we mensen daaraan gaan houden. Kijk, het punt in deze portefeuille, zeg ik na twee weken – misschien zeg ik over twee weken iets anders – na daar met heel veel mensen over gesproken te hebben en, trouwens, ook uw commissie gehoord hebbend, is regie. Kortom, wat we onszelf cadeau moeten doen als we die regie willen hernemen, is instrumentarium om de regie dan ook daadwerkelijk te kunnen nemen. Prestatieafspraken met woningcorporaties als het gaat over de afschaffing van de verhuurderheffing: natuurlijk ga ik dat doen. Dat ga ik verder met ze uitwerken. Dat willen woningcorporaties overigens zelf ook. Ik snap heel goed dat woningcorporaties zeggen dat de beste manier om van die wet af te komen is om die ook daadwerkelijk af te schaffen en niet om het percentage op nul te zetten. Dat begrijp ik heel goed. Maar dat andere gesprek vind ik echt nog belangrijker op dit moment, namelijk: welke prestatieafspraken maken we dan en hoe zorgen we dan ook dat die daadwerkelijk verplichtend worden?

De heer **Bisschop** (SGP):

Ik kauw nog een beetje op dat laatste punt, die verhuurderheffing die wordt afgeschaft. Waarom hebben we die ooit ingevoerd? Dat was omdat er een enorm gat te dichten was. Daarom is toen gezegd dat er een financiële bijdrage geleverd moet worden. Nu wordt het voorgesteld alsof het een cadeau is van de rijksoverheid aan de corporaties, alsof het een

belasting is die altijd al geheven werd. Dat is natuurlijk niet het geval. Ik snap dat je toe wil naar afspraken – dat is ook eigenlijk de basis geweest om die verhuurderheffing af te schaffen – want er moet meer gebouwd worden. Maar deze denklijn kan ik persoonlijk in elk geval niet volgen. Ik vind die ook niet zuiver ten opzichte van de woningbouwcorporaties.

De voorzitter:

En wat is uw vraag?

De heer Bisschop (SGP):

Maar daar ging mijn vraag niet over. Ik wilde de Minister eigenlijk een compliment maken voor de programmatische aanpak. Dat meen ik uit de grond van mijn hart. Dat geeft structuur aan de hele benadering. Ik vroeg mij alleen nog eventjes het volgende af. In welk programma worden de factoren overwogen die bijdragen aan prijsopdriving enzovoorts, die tekorten aanjagen? Waar hebben die een plek? Dat was eigenlijk mijn vraag.

Minister De Jonge:

Dat is de gave van een ervaren Kamerlid, om twee punten te maken in één interruptie. Allereerst denk ik dat het terecht is dat u de geschiedschrijving eventjes corrigeert. Het is namelijk waar dat die heffing destijds is ingevoerd als belasting. Zo is die heffing ingevoerd. Het punt is alleen wel: op het moment dat je die weer afschaft, kun je er natuurlijk altijd keuzes in maken hoe dat geld nou eigenlijk het beste besteed is. Waarom waren woningcorporaties – dat was ook wel terecht, denk ik – zo gekant tegen die verhuurderheffing? Omdat het hun investeringsruimte wegnam, omdat ze zich enorm beknot voelden in de volkshuisvestelijke taak die ze hadden, en omdat er aan leefbaarheid, verduurzaming, nieuwbouw en vernieuwbouw moest worden gedaan en de woningcorporaties daarvoor gewoon te weinig mogelijkheden hadden. Daarom hebben ze terecht jarenlang op uw deur en op de onze gebonsd om de verhuurderheffing van tafel te krijgen.

Nu het is gelukt om de verhuurderheffing te schrappen, is het ook wel zaak dat we er zo veel mogelijk voor terugkrijgen, om het zo maar eens eventjes te zeggen. Dat bedoel ik niet in de zin van «het is een cadeau, en voordat je dat mag uitpakken, moet er eerst heel erg veel voor doen»; zo is het niet. Maar we hebben met elkaar wel een enorme opdracht. Dat is wel zo, denk ik. Dat zullen we in partnerschap moeten doen. Ik geloof dat het de heer Grinwis was die zei: met de afschaffing van de verhuurderheffing moeten we onze woningcorporaties juist weer meer als onze bondgenoot en partner zien. Ik denk dat dat gewoon waar is. Ik denk dat het op z'n minst aan de kant van woningcorporaties zo wordt gevoeld dat daarvan onvoldoende sprake is geweest in de achterliggende tijd en dat er de komende tijd juist wel alle redenen voor is om daar weer sprake van te laten zijn. Zo wil ik het ook.

Dan dat andere punt. Ik zei in mijn inleiding al dat er niet een one-size-fits-all-oplossing is. Het is echt een veelkoppig monster, in zijn verschijningsvorm, in de analyse en in de achtergrond. U vraagt terecht: wat is nou eigenlijk de analyse van die heel veel hoger wordende woningprijs, van de schaarste, en waarom staan we eigenlijk waar we staan? Ik denk dat daarop een avondvullend antwoord mogelijk is, dat ik niet zal geven. Maar laat ik een paar dingen noemen. Een van de allerbelangrijkste punten is gewoon dat er te weinig gebouwd is. Een groot liberaal filosoof heeft met enige regelmaat de term «bouwen, bouwen, bouwen» naar voren gebracht. Ik denk dat de heer Koerhuis – zijn naam zij geloofd en geprezen – daarin gewoon gelijk had. Volgens mij is het gewoon waar dat er meer moet worden gebouwd.

Wat overigens best merkwaardig is, is dat er nog nooit zo veel vierkante meters per hoofd van de bevolking zijn geweest als nu. Het is ook al heel

lang geleden dat de woningnood zo stevig werd ervaren als nu. Dat heeft er gewoon alles mee te maken dat er kleinere gezinnen zijn. U noemde het zelf «verdunding van gezinnen», geloof ik. Dat is waarschijnlijk een demografische term. Maar er zijn in ieder geval kleinere gezinnen, kleinere eenheden. Migratie is absoluut een van de achtergronden van de noodzaak om meer te bouwen, en ook een van de oorzaken van de groeiende bevolking. Maar een demografische ontwikkeling die daarnaast buitengewoon dominant is, is de vergrijzing. Daarop is echt onvoldoende geanticipeerd in de achterliggende tijd, denk ik.

Mijn stelling is dus dat de markt als vanzelf geen oplossingen biedt voor dit type vraagstukken, en dat er een overheid zal moeten zijn die ferm regie voert. Als je dat niet doet – je kan ook de keuze maken om dat niet te doen – raken er mensen in de knel. Dat is wat we volop zien gebeuren. Het vraagstuk is ook zo complex en zo taai dat ik hier niet kan beloven dat we daar volgend jaar al echt een keer in hebben kunnen brengen, want er zit gewoon een enorme langjarigheid in het daadwerkelijk tot stand brengen van oplossingen. We zullen dus op vele fronten tegelijkertijd ons werk moeten doen. Wat betreft het bouwen zit dat echt in het programma woningbouw. Dan gaat het dus om de vraag: hoe gaan we zo snel mogelijk zorgen voor meer woningen? Wat betreft alle maatregelen die gaan over de betaalbaarheid, bijvoorbeeld van huren, zit het bijvoorbeeld heel erg in een programma betaalbaar wonen, waarin we al die knopen hebben door te hakken. Dat is ook best heel complex. Wat betreft de beschikbaarheid van woningen voor aandachtsgroepen zit het juist heel erg in dát programma. Dat vergt weer een ander type regie voor verschillende aandachtsgroepen. Kortom, in verschillende programma's komt een deel van de analyse en een deel van de oplossing terug. De samenhang der dingen zullen we in die nationale bouw- en woonagenda presenteren. Voorzitter. Misschien nog één ding over regie. We hadden het over de regie in het ruimtelijk domein. Ik denk dat ik de vraag heb beantwoord hoe ik daar wil gaan komen. We hadden het over regie in de richting van woningcorporaties. Dat werken met prestatieafspraken zullen we gewoon moesten doen. Het kost echt even tijd om dat goed uit te werken, maar als we goede afspraken hebben, kunnen we daar ook weer jaren mee vooruit, in een echt partnerschap. Er is ook nog een andere vorm van regie. Het interessante is dat die vorm van regie eigenlijk in ieder gesprek is teruggekomen, maar dat niet iedereen hetzelfde bedoelde. Dat is ook wel vergelijkbaar met hoe ik dat in de zorg heb ervaren. Iedereen wil regie, maar natuurlijk wil niemand uiteindelijk bemoeienis. Dus als gemeenten vragen om regie, bedoelen ze eigenlijk te zeggen: kun je iets doen aan die provincies die op onze nek zitten? En als provincies vragen om regie, bedoelen ze eigenlijk te zeggen: kun je ons helpen om die gemeenten nou eindelijk eens een keer tot actie aan te zetten? En als ze samen zitten, bedoelen ze met regie: kan het departement nou eindelijk eens een keer helpen in plaats van in de weg zitten? Zo is het natuurlijk ook. Daar moet je nuchter in zijn.

Met de wens om meer regie te krijgen, bedoelt dus niet iedereen hetzelfde, ook niet iedereen die op uw deur bonst. Maar we zullen wel meer regie moeten aanbrengen, want in de hele decentralisatie van het woonbeleid was er wel heel erg het geloof – dat was wel heel bijzonder – dat de optelsom van gedecentraliseerde keuzes ook daadwerkelijk een antwoord zou kunnen leveren op de analyse. Het is natuurlijk heel makkelijk voorstelbaar dat dat niet zo is. Als een individuele gemeente een groot individueel woonproject neerzet, hoeft dat niet per se ook echt een antwoord te zijn op de analyse van wie in die regio het hardst een nieuwe woning nodig heeft. Als verschillende gemeenten om moverende redenen eigenlijk allemaal toch net te dure woningen neerzetten, dan heb je heel veel nieuwe woningen, maar niet voldoende betaalbare woningen. Als er te weinig sociaal wordt gebouwd, heb je te weinig woningen voor mensen die op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Als je te weinig

neerzet voor aandachtsgroepen, heb je te weinig woningen voor aandachtsgroepen, et cetera. Zo kan ik doorgaan. Kortom, iedere individuele keuze van iedere individuele gemeente kan best gelegitimeerd zijn, maar in de optelsom der dingen is het niet genoeg.

Dus wat zullen wij moeten doen? Wat betreft de woningbouw, dus een van de ruimtevragers in het ruimtelijk domein, zullen we gewoon goed de analyse moeten maken van wat er nodig is, die door moeten vertalen naar getallen per provincie, aan provincies het instrumentarium moeten geven om die getallen met de gemeenten weer door te vertalen naar de verschillende gemeenten, om zo te kunnen sturen en regie te kunnen voeren op de daadwerkelijk neergezette aantallen woningen. Dan gaat het niet zozeer alleen om de aantallen, maar ook om de vraag: voor wie bouw je dan? Dat was een zeer terechte vraag van de heer De Groot. Iedereen noemt het aantal van 100.000 per jaar. Ik denk overigens dat dat best heel kloppend is. Ik ga daar zo nog eventjes op in. Er is gewoon heel erg veel te doen. De aantallen die nu worden neergezet zijn te laag. Maar een veel belangrijker vraag wordt op dit moment echt nog onvoldoende beantwoord, namelijk de vraag: voor wie dan eigenlijk?

De opdracht uit het regeerakkoord is twee derde betaalbare woningen. Kijkend naar de huidige plannen is dat overigens een buitengewoon spannende opdracht als je ook nog tempo wil maken. Maar ik ga ervan uit dat u toch blijft bij die opdracht, dus ik ga toch proberen die puzzel te leggen. Maar dan nog: voor wie bouwen we eigenlijk? De senioren zitten niet automatisch ook in dat type woningen. En als we niet bouwen voor senioren, dan blijven eengezinswoningen, die te groot zijn, bezet door senioren en komt de doorstroming niet op gang. Dat is geen verwijt richting senioren; dat is een verwijt richting onszelf, omdat we de afgelopen tijd kennelijk niet in staat zijn geweest om voldoende seniorenwoningen neer te zetten. Kortom, regie voeren betekent eigenlijk gewoon: de opdracht die we met elkaar hebben op het niveau van Nederland als geheel vertalen naar de provincies en vertalen naar individuele keuzes van gemeenten. Binnen die bandbreedtes zijn gemeenten natuurlijk de eerste overheid die aan zet is met betrekking tot woningbouw, en zijn provincies in hun provincie de regievoerder op het ruimtelijk domein.

Voorzitter. Dan ga ik verder met de vragen per fractie. Die probeer ik uiteraard fluks te doen.

De voorzitter:

Ja, want we hebben ruim drie kwartier en veertien fracties. Dat is drie minuten per fractie. De tweede termijn heb ik al overboord gegooid. Drie minuten per fractie, meneer de Minister.

Minister De Jonge:

Dat is ruim voldoende, voorzitter, want ik heb echt al wel een aantal vragen beantwoord, met name de regievragen. De heer Nijboer had een aantal regievragen. Volgens mij heb ik die in de algemene beantwoording meegenomen.

Dan de vraag van de heer Nijboer over de huurverhoging, de inflatie plus 1%. Allereerst een groot compliment richting de heer Nijboer met de wet die zijn naam draagt, die vorig jaar is ingevoerd. Als die nog niet bestond, hadden we hem nu onmiddellijk moeten aankondigen, want juist in een tijd van krapte is het gewoon noodzakelijk dat we toch enigszins kunnen meesturen in de matiging van de stijging, ook in de vrije sector. Ik snap goed dat u zegt dat de inflatie nu heel erg hoog is, maar er is ook een wettelijke afspraak gemaakt over de normering van die inflatie. De aanscherping van de inflatie plus 1% zou dus een wetswijziging vergen. Voor 2022 is de huurverhoging maximaal 3,3%. Dat is de 2,3% inflatie plus 1%. Het punt is natuurlijk dat als je dat zou drukken, je daarmee het investeringsvolume voor verhuurders ook zou drukken. Dat biedt dus ook

minder ruimte om aan woningverbetering of wat dan ook te doen. Hoe we exact omgaan met die huurverhogingen in het samenspel der dingen in het reguleren van de middenhuur – dat is een belangrijke opdracht in het regeerakkoord – daar kom ik in het begin van het tweede kwartaal op terug. Dat is de timing, denk ik. Maar voor nu staat de wettelijke norm van de inflatie plus 1%.

Dan de jubelton. Kan die niet per 2023 worden afgeschaft? In het coalitieakkoord is afgesproken dat de schenkingsvrijstelling eigen woning per 2024 wordt afgeschaft. Dat heeft een belangrijke uitvoeringstechnische reden. Het moet namelijk uit de belastingaangifte worden gehaald. Dat vraagt gewoon aanpassingstijd van de Belastingdienst.

Dan de teksten over gemengde wijken. Ik denk dat er wel degelijk een aantal klussen zijn – dat heeft D66 zojuist ook al toegevoegd – met betrekking tot gemengde wijken, de oude stadswijken, zou je kunnen zeggen. Dat zijn de wijken waar ik altijd zelf heb gewoond sinds ik in Rotterdam woon. Ik hou ook heel erg van dat thema en ik zie alle dagen de noodzaak. Ga er dus vanuit dat ik daarvan een van de prioriteiten maak. Er zijn nu die zestien gemeenten die samen met het Rijk kijken hoe je die oude stadswijken zou kunnen opknappen en hoe je dat Volkshuisvestingsfonds op de effectiefste manier zou kunnen inzetten. Overigens helpt ook de afschaffing van de verhuurderheffing weer voor de leefbaarheid van die wijken. De leefbaarheid en de veiligheid van dat type wijken vind ik dus ongelofelijk belangrijk, en ik kom terug met de exacte beleidsprogrammering op dat thema.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank voor de complimenten; die horen we altijd graag. Ik heb toch een vraag over de huren. Die wet is natuurlijk gemaakt in een tijd dat de inflatie bijna niks was. De idee was dat de huur een beetje betaalbaar werd. Als de inflatie volgend jaar naar 5%, 6% gaat, krijgen mensen, als ze € 1.000 huur betalen, huurstijgingen voor de kiezen van € 70 in de maand. Als je dat twee jaar doet, is die huur € 1.150. Dat is niet op te brengen. Ik vraag de Minister dus toch of hij bereid is om te kijken naar extra maatregelen om de huurstijgingen in Nederland te beperken.

Minister **De Jonge**:

Zeker, maar geeft u mij de kans om de opdracht vanuit het regeerakkoord integraal in te vullen. Kijk, eigenlijk heeft u met de Nijboerwet de eerste stap gezet in het reguleren van middenhuur. Dat is zeker niet de laatste stap in het reguleren van middenhuur, want dat is noodzakelijk, denk ik. Als we niet zo'n schaarste hadden, zou dat overigens niet zo noodzakelijk zijn geweest. Maar juist nu is het dat wel. Waar wil ik nu telkens het evenwicht in zoeken? Om gewoon mijn kompas maar even mee te delen, nog even los van de exacte keuzes: ik wil beginnen aan de kant van de bescherming van huurders. Het zijn immers juist middeninkomens die net niet meer zijn aangewezen op sociale huur en juist wel zijn aangewezen op middenhuur, die zijn aangewezen op meer bescherming door de overheid, juist omdat de schaarste zo groot is. Als we op afzienbare termijn weer in een periode komen waarin die schaarste minder het geval zal zijn, is misschien ook die beschermingsnoodzaak weer afgenomen, maar op dit moment is die er wel. De eerste stap heeft u gezet met uw wet, en ik denk dat wij nog een aantal stappen te zetten hebben. De opdracht daartoe wordt gegeven in het regeerakkoord, en met die opdracht ga ik aan de slag. Maar dat zijn wel samenhangende keuzes. Verhuurders helemaal géén mogelijkheden bieden om aan huurverhoging te doen, neemt weer heel veel investeringsruimte weg, die we juist wel nodig hebben om aan woningverbetering, wijkverbetering en verduurzaming te doen. Dat hebben we natuurlijk óók nodig. Dat is altijd toch de balans. Maar het begint nu, in dit tijdsgewricht, door die schaarste, bij de bescherming van huurders.

De voorzitter:

Dan gaan we naar het mapje PVV, denk ik.

Minister De Jonge:

Absoluut. U heeft de ordening helemaal in de vingers, voorzitter. Volgens mij hebben we de regievraag beantwoord. Dan de vraag over de vergunninghouders. Het is, meen ik, niet helemaal voor het eerst dat u daar het debat over opent, en waarschijnlijk ook niet de laatste keer. Maar laat ik u dit zeggen. Ik denk dat er heel veel redenen zijn om bij vergunninghouders tot scherpe afspraken te kunnen komen, met de taakstelling die we over de provincies verdelen en met de taakstellingen die we per gemeente kunnen opleggen en die vervolgens ook worden doorvertaald tussen gemeenten en woningcorporaties. Dat is heel belangrijk om te doen. Maar ik denk eerlijk gezegd dat er een ander been moet worden bijgetrokken, niet zozeer het afschaffen van die manier van werken voor vergunninghouders, maar het introduceren van een vergelijkbare manier van werken voor andere aandachtsgroepen. Dat is wat ik er nu van zeg. Ik ga dat uitwerken in het programma dat gaat over het huisvesten van aandachtsgroepen. Omdat we dat onvoldoende doen en ook daar dus onvoldoende mogelijkheden tot regie hebben, komen veel aandachtsgroepen eigenlijk achteraan in de rij te staan, denk ik. Ik zoek dus veel meer naar een vorm van gelijkschakeling van andere aandachtsgroepen die ook hulp nodig hebben om ertussen te kunnen komen en die ook hulp nodig hebben bij het vinden van passende woonruimte.

Neem bijvoorbeeld de uitstroom uit intramurale zorgvoorzieningen. Het is echt een groot probleem om ervoor te zorgen dat die mensen op tijd een plekje krijgen, wat betekent dat de wachtlijsten onnodig lang zijn, doordat het opstroopt in de uitstroom uit zorginstellingen. Dat is eigenlijk vergelijkbaar met de reden waarom we ooit voor statushouders deze keuze hebben gemaakt. Als je dat niet doet, blijven de statushouders namelijk in de opvang van het COA zitten en houden ze daar een plek bezet die misschien wel weer nodig is voor iemand die hier nieuw komt. Kortom, we zullen het systeem moeten laten werken voor het geheel. Als we dat willen doen, is het heel erg noodzakelijk, ook uit solidariteit, dat je scherpe afspraken kunt maken over wie wanneer waar gehuisvest wordt. Maar niet alleen voor statushouders, zo is mijn inzet, mijn insteek, maar ook voor nog een aantal andere aandachtsgroepen meer. En dan wordt de kunst natuurlijk: ja, maar voor wie dan? Voor wie maak je dan eigenlijk welke afspraken? En hoe ga je die afspraken dan eigenlijk daadwerkelijk laten werken? Wat is bijvoorbeeld de bevoegdheid van de provincie ten opzichte van de gemeente? Wat is de bevoegdheid van het Rijk ten opzichte van de provincie? Dat uitdenken, dat mag u van mij de komende maanden verwachten, met uiteraard de partijen die we daarvoor nodig hebben. Zo wil ik daarmee aan de slag.

Wat wil de Minister voor daklozen doen? Nou dat zou een van de aandachtsgroepen kunnen zijn. Ik ga even naar de heer Grinwis die daar ook een vraag over stelde. Dan beantwoord ik die vragen maar gelijk eventjes in één keer. De heer Grinwis zegt: dakloosheid is vooral een huisvestingsprobleem. Daarvoor ken ik het beleidsterrein iets te goed. Ik ben een aantal jaren wethouder geweest in Rotterdam en daar heb ik gezien hoe ongelooflijk ingewikkeld juist dit vraagstuk is. Dakloosheid is nou juist niet alleen een huisvestingsprobleem. Was het dat maar, zou ik bijna zeggen, want dan was het een kwestie van woningen neerzetten om het op te lossen. Nee, het is een heel erg complex vraagstuk van wonen en zorg, allebei. Dat is ook alleen maar in samenhang op te lossen. Dus wat ik ga doen, is samen met collega Van Ooijen een aanpak maken op dakloosheid. Hij zal zich concentreren op de zorgkant en ik zal me concentreren op de woonkant. Dat hoort nou juist heel erg bij elkaar. Anders gaat het je niet lukken.

En overigens, wat daar ook heel erg bij komt kijken, is de verdeling. Je moet zorgen dat mensen die uit een intramurale zorgsetting komen, komen te wonen in een wijk waar het veilig is en waar ze een omgeving hebben om zich aan op te trekken. Wat op dit moment heel vaak de narisigheid is van clustering van goedkope woningen in dezelfde wijk, is dat het vaak ook de zwakkere wijken zijn, waar de meeste plek is voor mensen die net uitstromen uit bijvoorbeeld een ggz-instelling. Dat bemoeilijkt de re-integratie van mensen uit ggz-instellingen. Dus wat we ook nog eens moeten doen, is zorgen dat er binnen zo'n gemeente een goede verdeling is van de plekken waar men kan wonen. Daar ga ik samen met collega Van Ooijen mee aan de slag.

De voorzitter:

Even op dit punt, de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik deel helemaal wat de Minister zegt, maar de laatste paar jaar zijn er ook problemen met de uitstroommogelijkheden uit de maatschappelijke opvang, vanwege die enorme woningnood. De maatschappelijke opvang zit gewoon al een paar jaar enorm vol en daardoor lukt dat niet. Het is wel een belangrijk aspect, maar niet het hele verhaal. Verder een grote aanmoediging om ook te letten op de draagkracht per buurt, wijk en portiek!

De voorzitter:

Prima, dat was geen vraag. Nog een vraag van de heer Kops.

De heer Kops (PVV):

Ik vroeg me af of de Minister nog terugkomt op de vragen die ik heb gesteld over huurverlaging.

Minister De Jonge:

Nu! Deze ordening, voorzitter! Zo mooi wordt het nooit meer.

De heer Kops (PVV):

O, excuus.

De voorzitter:

Hij is nu wel een interruptie kwijt, die Kops. Dat vind ik wel weer grappig.

Minister De Jonge:

Dat wel, dat wel ...

Wanneer worden de huren voor de huurders met een laag inkomen verlaagd? Er staan een aantal opdrachten over de huren in het regeerakkoord. De bescherming van de middenhuur is daarvan de allerbelangrijkste. Daarnaast staat er die zin over hogere huren voor hogere inkomens, lagere huren voor lagere inkomens én de introductie van normhuren. Al die bewegingen bij elkaar, en met name de combinatie van die spannende zin over verhoging voor hogere inkomens en een verlaging voor lagere inkomens in combinatie met de introductie van normhuren, zijn echt een forse puzzel. Ik denk dat er veel voor te zeggen is om naar een andere systematiek dan de huurtoeslag toe te werken. Daar is denk ik veel voor te zeggen en vandaar ook de keuze in het regeerakkoord. Iemand anders vroeg: waarom staat die keuze voor die normhuur er eigenlijk in? Dat staat erin om af te komen van die huurtoeslag met al z'n complexiteit. Dat laat onverlet dat de introductie van normhuren ook een enorme implicatie kan hebben aan de keukentafel. Ik vind wel dat we dat behoedzaam moeten doen en dat we het stap voor stap moeten doen. Ik wil deze vraag ook in samenhang beantwoorden met de vraag: hoe gaan

we de introductie van die normhuren daadwerkelijk doen? Kortom, ik kom daarop terug. Ik meld mij weer bij u in het tweede kwartaal.

De heer **Kops** (PVV):

Heel ingewikkeld hoeft het natuurlijk niet te zijn. In het regeerakkoord lezen we op pagina 13 heel concreet: we verlagen de sociale huur voor mensen met een lager inkomen. Dat wordt tijd ook! Dat hebben we als PVV al heel vaak voorgesteld. Dat is nodig, zeker na al die jaren van huurverhogingen. Voor de coronacrisis zaten er al zo'n 800.000 huurders financieel klem. Ik denk dat de Minister het verlagen van die sociale huren te ingewikkeld maakt, want zo ingewikkeld is het niet. Dat kan gewoon per ministeriële regeling gedaan worden. Waarom kan dat dan blijkbaar niet per 1 juli 2022 ingaan, de gebruikelijke datum daarvoor? De Minister heeft dus nog een aantal maanden de tijd en waarom wil hij het dan toch niet al dit jaar regelen, op z'n minst voor die sociale huurder die nu al financieel klem zit?

Minister **De Jonge**:

De vraag van mevrouw Beckerman over indexatie van de huren zal ik zo beantwoorden, maar dit gaat echt over verlaging van de huren. Dat is iets anders. U heeft natuurlijk niet alleen de tekstuele kant van het regeerakkoord gelezen, maar ook de financiële paragraaf van het regeerakkoord. Als je dit zou doen, moet het ergens ten koste van gaan. Ergens moet het toch betaald worden? Kan dit gepaard gaan met een huurverhoging voor hoge inkomens? Er zijn natuurlijk veel meer lage inkomens dan hogere inkomens in de sociale huursector. Dus als je dit budgettair neutraal zou willen introduceren, is het of een hele kleine beweging of een beweging die met name voor de hoge inkomens onrechtvaardig duur uitpakt. Kortom, het is niet zomaar even inkomensneutraal te introduceren. Of je moet zeggen dat je een deel van de afschaffing van de verhuurderheffing daaraan gaat opmaken. Dat kan ook. Maar dan blijft er weer heel erg veel minder over voor verbetering van de wijk, voor verbetering van de duurzaamheid, voor verbetering van de woning, voor nieuwbouw van woningen. En daar is ook een groep de dupe van, namelijk dezelfde groep. Kortom, de puzzel is echt niet zo makkelijk en die puzzel moet je echt in samenhang willen leggen. Dat ga ik ook doen. Daar kom ik in samenhang dus ook mee terug.

Dan ben ik bij de vragen van mevrouw Beckerman over de huurverhoging per 1 juli. Terecht zegt u dat de maximale huurverhoging jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. Over de huurverhoging per 1 juli heb ik nog geen besluit genomen, maar dat zal ik wel op korte termijn moeten doen. Het punt is dat de Woonbond en Aedes op dit moment onderhandelen over een nieuw sociaal huurakkoord. Ik wil met beide over de te verwachten inhoud daarvan kunnen spreken voordat ik hierover een besluit neem. Ik zie wel dat ik op korte termijn een besluit heb te nemen. Wij spreken over alle volkshuisvestelijke thema's per 17 februari. Ik denk dat ik u voor die tijd heb te informeren over mijn voornemen voor de huurverhoging per 1 juli.

Dan 30% van de woningvoorraad sociale woningen maken. Dat is onderdeel van het advies van Ter Haar. Dat ging over de huisvesting van aandachtsgroepen, dat ging ook over überhaupt de beschikbaarheid van voldoende sociale huur. Daaruit komt die 30%. Ik zag die ook in het pleidooi van de Woonbond terugkomen. Daar is veel voor te zeggen, om te zorgen dat je voldoende woningen houdt voor de mensen die op sociale huur zijn aangewezen en zeker voor de aandachtsgroepen. Ik ga me op het exacte percentage nog even niet vastleggen, maar dit zou best eens onderdeel kunnen zijn van de hele regie en sturing, het maken van prestatieafspraken, dat je toewerkt naar een x percentage sociaal bij nieuwbouw voor de komende periode. Het kan ook onderdeel zijn van het sturen op bijvoorbeeld de betaalbaarheid. Dat is denkbaar, maar ik wil nog

even de vrijheid houden in hoe ik dat exact wil doen, met welke parameter en met welk percentage. Daar kom ik op terug.

Dan het ingrijpen in de vrije sector en het doortrekken van het puntenstelsel. Er is een aantal uitvoeringsmodaliteiten in het reguleren van de middenhuur. Dus niet zozeer op de jaarlijkse indexatie, die inmiddels gereguleerd is, maar op de vaststelling van wat de huurprijs mag zijn gegeven de woning die je verhuurt, gegeven de kwaliteit van de verhuur. En ook: wat benoemen we dan als middensegment? Is dat tot 1.000, tot 1.100 of wil je zelfs nog verder gaan? De positie die ik inneem, is dat ik gegeven de schaarste vind dat er een noodzaak is tot bescherming van de huurder op dat middenhuursegment. Die lijn volg ik. Tegelijkertijd vind ik ook dat we niet moeten ontmoedigen dat er überhaupt nog iemand wil investeren in die middenhuur. Want als we dat doen, is er sowieso te weinig beschikbaar in die middenhuur. Je moet wel de wil om te investeren in de middenhuur overeind willen houden. In die balans moet je de keuzes maken. Er is eind van het jaar een aantal uitvoeringsmodaliteiten naar de Kamer gestuurd in zogeheten botsproeven, een fantastische ambtelijke term, om te kijken hoe onze briljante ideeën uitpakken in de werkelijkheid. In zogenaamde botsproeven wordt nu gekeken welk effect welke keuzes exact zouden hebben. Ook hierop kom ik terug bij de uitwerking van het programma betaalbaar wonen in het tweede kwartaal. Dan de tijdelijke huurcontracten. De evaluatie is gedaan en er is een aantal conclusies, zoals dat een aanpassing van de tijdelijke huurcontracten nodig is. De komende periode zal ik mij daar verder in verdiepen om daar vervolgens in uw richting op terug te komen.

Verder is gesproken over verbetering van de kwaliteit van bestaande woningen. De afschaffing van de verhuurderheffing biedt heel veel meer ruimte voor corporaties om keuzes te maken in de aantallen nieuw te bouwen woningen en in de verbetering, de verduurzaming en de leefbaarheid van woningen. Als het gaat om isolatie en verbeteren van het binnenklimaat in woningen is er hiermee ook echt veel meer ruimte en investeringsvolume om dat aan te pakken. Op de vraag of dat exact vertaald wordt in prestatieafspraken kan ik nu niet vooruitlopen, maar dat er veel meer ruimte is voor woningcorporaties om daarmee aan de slag te gaan, is een ding dat zeker is.

Voorzitter, dat waren de vragen van mevrouw Beckerman.

De voorzitter:

Dat was een heel dik mapje, viel mij op. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Als de Minister net zo lang doet over het bouwen van woningen als over antwoorden geven, dan pakken we die wooncrisis niet aan, geloof ik.

De voorzitter:

Oei, de toon is gezet voor de komende jaren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit zijn hele lange antwoorden, maar eigenlijk krijg ik niks concreets. Ik ga het dus nog een keer proberen. In drie kabinetten-Rutte stegen de huren met gemiddeld 35%. Nu is er een nieuw kabinet en dat beweert echt een kabinet van volkshuisvesting te zijn, wat op zichzelf mooi is. Maar dan kunt u toch wel iets concreter zijn over wat sociale huurders vanaf 1 juli moeten gaan betalen? Als de inflatie plus 1% echt zal worden doorberekend aan de huurders, dan betekent dat voor veel mensen honderden euro's extra huur per jaar erbij.

Minister De Jonge:

Misschien toch goed om te onderstrepen dat ik inmiddels twee weken in charge ben en dat ik crystal clear ben in welke kant ik op wil. Juist in een

tijd van schaarste is het ongelofelijk belangrijk dat de overheid een meer beschermende overheid is voor huurders. Vandaar ook de opdracht in het regeerakkoord waar ik graag mee aan de slag ga, voor meer bescherming voor met name middenhuur. Wat we verder zullen moeten doen, is onze volkshuisvestelijke taak weer echt serieus nemen. Dat betekent dat we volop aan de slag gaan met juist al die groepen die onze aandacht vragen. Dat betekent inderdaad ook dat we op korte termijn keuzes hebben te maken, zoals over welke afspraken we koppelen aan de afschaffing van de verhuurderheffing en over de betaalbaarheid. En dat gaan we allemaal doen. Ik heb u zojuist geschetst in welke programma's we dat gaan doen en wanneer we die keuzes gaan maken. Waar het gaat om de vraag op welke manier we willen indexeren: op dit moment wordt een gesprek gevoerd tussen Aedes en de Woonbond over een sociaal huurakkoord. Ik wil eerst horen welke richting dat opgaat voordat ik een keuze maak ten aanzien van de huurverhoging per 1 juli. Wat we nu hebben is een kennismakingsdebat en we zouden het gezellig houden vandaag. Op 17 februari zitten we weer bij elkaar en bespreken we alle volkshuisvestelijke thema's. Voor die tijd stuur ik u mijn voorstel over hoe om te gaan met de huurverhoging. Nul procent huurverhoging, dus net doen alsof de inflatie er niet is, betekent ook dat je ergens een rekening neerlegt. Die rekening leg je dan neer bij woningcorporaties die dan dus minder ruimte hebben voor het verbeteren en het verduurzamen van de woning, voor het verbeteren van de wijk, voor nieuwbouw voor diezelfde groepen die juist al die actie van de woningcorporaties al die jaren hebben gemist. Dat is dus wel de kanttekening die ik er eventjes bij plaats.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil het ook graag gezellig houden en dat willen de huurders ook, maar heel gezellig is het natuurlijk niet als je jaar op jaar die rekening gepresenteerd krijgt. De Minister zegt dat die rekening met die nul procent ergens ligt. En dat zeggen we alleen maar tegen huurders en nooit tegen kopers. We zeggen nooit: uw hypotheek gaat € 200 omhoog want we moeten voor iemand anders ook een koophuis bouwen. Dat is een hele rare redenatie. Sociale huurders hebben jaar op jaar op jaar bijna 13 miljard aan verhuurderheffing opgehoest. Wanneer is het genoeg? We kunnen toch niet nog meer vragen, juist van die groep die al zo knel zit? Het is dan toch heel logisch om te vragen: wanneer is het klaar? We kunnen nu toch ook zeggen: die huurverhoging, die huurexplosie komt er niet, punt?

Minister **De Jonge**:

Nee, ik geloof niet dat «explosie» de meest treffende omschrijving is. De verhuurderheffing is afgeschaft. Daarmee wordt volgens mij precies gedaan wat noodzakelijk is. Mijn punt is het volgende. We hebben de verhuurderheffing afgeschaft en we gaan prestatieafspraken maken over wat er met de verhuurderheffing moet gebeuren. Dan gaat het over investeren in de leefbaarheid, in nieuwe woningen en in verbetering en verduurzaming van de woningen. Dit allemaal voor dezelfde mensen die daar ook op rekenen. De keuze voor nul indexatie per 1 juli is een politieke keuze, maar het eerlijke verhaal daarbij is dan wel: dat betekent ook zo veel minder ruimte voor verduurzaming, nieuwbouw et cetera. Dus ergens moet die rekening worden betaald. Dat geldt eigenlijk in het hele leven; ergens moet een rekening voor worden betaald. Aan ons de keuze waarvoor we de rekening willen betalen en door wie. Dat is een politieke keuze maar de keuze is in ieder geval nooit gratis.

De **voorzitter**:

We hebben nog 25 minuten te gaan en we hebben nog elf mapjes. Dus reken maar uit.

Minister De Jonge:

Ik denk wel het een en ander te kunnen integreren, voorzitter.

De voorzitter:

De turbo moet er nu op een vreselijke manier op, want anders wordt het nachtwerk. 17.00 uur is echt 17.00 uur. Dus hurry, hurry.

Minister De Jonge:

Dank u wel voor deze aanmoediging als bondigheidscoach. Het blijkt nog steeds noodzakelijk te zijn. Sommige dingen veranderen niet.

De heer De Groot heeft een aantal terechte vragen gesteld. Zo heeft hij gezegd dat het niet alleen gaat over de aantallen maar dat het juist ook gaat over de vraag voor wie je gaat bouwen. Ik ben het op dat punt zeer met hem eens. Ik heb al gezegd dat ik in ieder geval wil dat we die doorvertaling maken naar de provincies en vervolgens de gemeenten waar het erom gaat voor wie we gaan bouwen. Het gaat dus niet alleen om de getallen maar ook om voor wie we gaan bouwen. Daarnaast vind ik dat we dat periodiek moeten herijken. Gevraagd is of die 900.000 een vast getal is waar we de komende tien jaar niet meer over na gaan denken. Nou nee, ik vind dat we dat periodiek moeten gaan herijken, omdat de demografie verandert en ook de inschatting van hoeveel het er zullen gaan worden. Dat lijkt allemaal heel erg voorspelbaar te zijn maar een demografische inschatting over tien jaar, blijkt toch niet altijd uit te komen. Kijk maar naar de inschatting die we tien jaar geleden maakten. Dus dat gaan we periodiek herijken. Als het gaat over de planvorming doen we dat wat mij betreft twee keer per jaar en als het gaat over de realisatie gaan we dat een keer per maand doen. Dat wil ik verankeren in de programmatische sturing zoals we die met elkaar gaan inrichten. Verder is er gesproken over het versnellen van de procedures voor gebiedsontwikkeling. Ik kom er natuurlijk nog op terug hoe we dat exact gaan doen maar het versnellen van procedures is een van de belangrijke onderdelen, eigenlijk een aparte actielijn, om überhaupt woningbouw te versnellen. Het duurt gewoon te lang. Ik heb mij laten vertellen dat het bouwen van een gemiddelde woning zeven jaar duurt. Daar heb ik het geduld al niet voor, maar van die zeven jaar is sprake van maar twee jaar bouwtijd en van vijf jaar voor plannen maken en procedures. Dat moet dus echt wel sneller kunnen. Als je met ontwikkelaars, bouwondernemingen, gemeenten en provincies spreekt heeft men ook allemaal concrete ideeën over hoe je procedures zou kunnen versnellen. Doorgaans gaat dat dan wel ten koste van inspraak en van andere zaken, dus je moet wel goed kijken welke keuzes je maakt, maar het moet toch mogelijk zijn om de procedures te versnellen.

De heer Minhas heeft gevraagd naar de rol van de Minister voor Ruimtelijke Ordening bij het toekennen van middelen voor de bereikbaarheid, dus die 7,5 miljard. Dat doen we echt samen. Dat is ook de stelling in het coalitieakkoord. Dat doe ik samen met collega Harbers, waarbij heel nadrukkelijk die 7,5 miljard gekoppeld is aan de versnelling die je zou kunnen realiseren in de woningbouw. Dat heeft alles te maken met de enorme knelpunten rond de veertien verstedelijkingsgebieden maar zal ook buiten die veertien verstedelijkingsgebieden ingezet moeten kunnen worden. Ik wil nog dit voorjaar met mijn collega van lenW komen tot een eerste tranche van beschikbaarstelling van die 7,5 miljard.

Dan de regierol van gemeenten op het vlak van distributiecentra. Als je al die keuzes helemaal gedecentraliseerd maakt, zou de optelsom van die keuzes weleens helemaal niet kunnen kloppen, in de zin dat er een teveel of juist een tekort aan ruimte is voor dit type distributiecentra, waarbij ook vooral de vraag is waar je ze neerzet en of die plekken niet veel beter beschikbaar kunnen zijn voor woningbouw. Er zijn dus waterbedeefecten waarvoor gezamenlijke regie nodig is. Dat geldt tussen provincies, maar ook binnen een provincie. Het is dus aan ons om de manier waarop

overheden zich tot elkaar verhouden, de manier waarop men afspraken maakt met elkaar, opnieuw uit te werken en elkaar instrumenten te geven om die regie te kunnen voeren. Ik kom in concreto terug op hoe we met distributiecentra om willen gaan. Dat zal ik doen samen met de collega van Economische Zaken.

Dan water. Het Nationaal Water Programma bevat uitwerkingen van de waterdoelstellingen uit de NOVI. Mijn collega van IenW zet de komende jaren in op de uitvoering van de maatregelen van de stroomgebiedbeheerplannen. Dat is een bijlage bij het Nationaal Water Programma. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft aangegeven dat dit nog niet genoeg is voor het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water. Daarom is in het coalitieakkoord de wateropgave verbonden aan de stikstofproblematiek en zijn aanvullende middelen ter beschikking gesteld. Het coalitieakkoord stelt ook dat water en bodem sturend zullend worden bij de ruimtelijke planvorming.

De voorzitter:

Was dat het mapje VVD?

Minister De Jonge:

Absoluut! Het liberale mapje

De heer Peter de Groot (VVD):

Nog een korte opmerking. Om er de komende jaren voor te zorgen dat er meer woningen komen, gaat het echt over bouwen. Daar moet ik mijn voorganger Koerhuis echt wel gelijk in geven. Ik kijk met warme belangstelling naar programma 1, over hoe we daarnaartoe groeien. Het is best een opgave om van 69.000 naar 100.000 te komen. U heeft het gehad over verschillende vormen van regie. Ik zou echt het marktmeesterschap nog een keer willen benadrukken. Kijk naar de gemeentes voor de grondexploitaties. Kijk hoe de ontwikkelaars het doen. Ga ook in de keten kijken hoe er versnelling in de totale keten kan worden gemaakt. Ik roep u ertoe op om dat te doen in dat programma. Dat wil ik graag nog even meegeven.

De voorzitter:

Dat is geen vraag.

Minister De Jonge:

Maar wel zeer terecht.

De voorzitter:

Dus kunnen we naar het mapje Geurts.

Minister De Jonge:

Dat ga ik doen, met de constatering dat ik zijn allerbelangrijkste vraag eigenlijk al heb beantwoord, namelijk over de regiefunctie in het ruimtelijk domein. Dat biedt weer een versnelling, voorzitter.

De voorzitter:

Hij heeft nog wel een vraag.

Minister De Jonge:

Tenzij ...

De voorzitter:

... hij een vertraging heeft.

De heer **Geurts** (CDA):

Een kleine vertraging, meneer de voorzitter. Regie is terecht, maar ik sprak ook over binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen. Buitenstedelijk is natuurlijk best wel spannend. Dat is een trendbreuk, maar ja, met 300 gemeentes met 100 woningen heb je 30.000 woningen. Dat is de macht van de kleine getallen: buitenstedelijk kan fors bijdragen. Maar nu even over binnenstedelijk. De Minister sprak over verbazing in de eerste week. Nou doe ik dit thema een paar weken en ik verbaas me regelmatig. Ik had er verbazing over dat de Kamer drie moties aanneemt om de grootschalige woningbouwgebieden met één gebied uit te breiden – Amersfoort – maar dat het ministerie blijft volharden om Amersfoort niet bij de grootschalige woningbouwgebieden aan te koppelen. Een poosje geleden heeft deze coalitie het weer geprobeerd, maar nog blijft in alle uitingen gesproken worden over veertien grootschalige woningbouwgebieden. De oproep die ik heb aan de Minister is: veertien grootschalige woningbouwgebieden als dat op een of andere manier zo uit de printer komt, maar koppel daar Amersfoort in ieder geval aan vast.

Minister **De Jonge**:

Aandacht voor Amersfoort. Kijk, als mijn eigen fractie mij zo directief toespreekt, is het allerbeste wat ik nu kan zeggen: dat zal ik doen, heer Geurts.

De **voorzitter**:

U kiest eieren voor uw geld.

Minister **De Jonge**:

Ik kies eieren voor mijn geld, maar ik ga er nog wel even iets aan toevoegen. Het is een zeer terecht punt. Met alleen binnenstedelijk ga je het niet redden. Als we het alleen buiten de steden zouden willen proberen, dan doen we onszelf op een geweldige manier tekort, want binnenstedelijk is er nog heel veel ruimte. Het is ook heel verstandig om die ruimte effectief te benutten, om juist binnenstedelijk te verdichten en niet de makkelijke route van het groen te kiezen. Ik zou dus denken dat het niet helemaal «of-of» is. We moeten absoluut inzetten op de verstedelijkingsgebieden. Ik vind het best als we van veertien vijftien maken, maar van vijftien ga ik vervolgens niet zestien, zeventien en achttien maken. Dan raken we ook gewoon de focus op de verstedelijkingsgebieden kwijt. Van veertien naar vijftien is natuurlijk prima. Dat zal verstedelijking moeten zijn en daarnaast, zeker voor de kortere termijn om snelheid te houden, moet het ook buiten de steden. Dat is ook de opdracht die het regeerakkoord geeft.

De **voorzitter**:

Snelheid houden we erin. Het mapje Bromet.

Minister **De Jonge**:

Zo is dat. Dat is de kern.

Heeft u doorzettingsmacht richting andere overheden, zo vraagt mevrouw Bromet. Onvoldoende. Dat is juist mijn verbazing in hoe de hele ruimtelijke portefeuille is ingericht, maar ook hoe er wordt geacht op de woningbouw gestuurd te worden. De gereedchapskist om die sturing daadwerkelijk vorm te geven is veel te leeg. De instrumenten die er wel liggen, worden onvoldoende benut. Ik denk dus dat we wat dat betreft eigenlijk gewoon werk te doen hebben in het opnieuw vormgeven en uitwerken van de regiefunctie op het ruimtelijk domein als geheel, maar zeker ook op de woningbouw.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Om het nog ingewikkelder te maken: de Omgevingswet, die daar ook invloed op heeft, moet nog van start gaan. Ik ben dus wel een beetje aan het worstelen. Ik hoor heel veel procesmatige antwoorden van de Minister over wat die regiefunctie inhoudt. Hij klinkt ook heel daadkrachtig als hij zegt: ik wil doorzettingsmacht en ik ga tegen gemeenten zeggen dat ze iets moeten doen als ze het niet doen. Maar hoe, dat wordt mij niet duidelijk. Wat betekent dat voor bijvoorbeeld de Omgevingswet, die zelf eigenlijk al heel problematisch is?

Minister **De Jonge**:

Dat ben ik dan weer niet met u eens. Ik denk juist dat de Omgevingswet ons heel erg gaat helpen, sowieso op het punt van de duidelijkheid waarmee procedures tot stand komen. Nu is dat echt een enorme zoektocht. Het vergt ongelofelijk veel overzicht en tijd voor vergunning-aanvragers om te snappen aan welke eisen ze allemaal moeten voldoen, maar ook voor overheden om ervoor te zorgen dat alles klopt met alle vereisten. Dat je van al die wetten teruggaat naar één wet en van al die verschillende besluiten teruggaat naar één besluit, is echt een zegen voor de mensheid. De vraag is: wanneer kunnen we die wet verantwoord invoeren? Dat is een vraag die ik op korte termijn heb te beantwoorden en waarover we naar ik meen over anderhalve week met elkaar in debat gaan. Laten we dus dat gesprek dan hebben.

Dan de regievoering in het ruimtelijk domein. De NOVI beschrijft het ruimtegebruik in Nederland voor de komende decennia. Ik denk dat dat best een heel mooi document is. Ik denk wel dat daar meer scherpheid in moet, dus dat de keuzes die je op basis van de NOVI zou kunnen maken, meer scherpheid behoeven. Niet voor niks staat die aanscherping besteld in het coalitieakkoord. Wat er echt aan ontbreekt is een uitvoeringsprogramma om de keuzes en de schets die in de NOVI zijn gegeven, ook daadwerkelijk te executeren. Dat zie je bijvoorbeeld bij die datacentra terugkomen. Er wordt in de NOVI wel degelijk over hyperscale datacentra gesproken. Maar toch lijkt het alsof het wel of niet plaatsen van een hyperscale datacentrum een lokale discussie is, die wordt gevoerd los van datgene wat er aan keuzes al is gemaakt in de NOVI. Daar moeten we dus vanaf. Dus: een uitvoeringsprogramma onder de NOVI, waarbij we de keuzes die in de NOVI zijn gemaakt, daadwerkelijk kunnen executeren. Daar zijn allerlei instrumenten voor in het ruimtelijk domein die nu al benut kunnen worden maar onvoldoende benut worden, is mijn overtuiging. Daarnaast zullen er meer instrumenten moeten komen om te zorgen dat we überhaupt keuzes in het ruimtelijk domein kunnen afdwingen. In de brief, die ik u rond 1 mei toestuur, zal ik laten weten op welke manier we dat willen gaan doen.

De **voorzitter**:

We hebben nog vijftien minuten.

Minister **De Jonge**:

Kan de Minister een reactie geven op de initiatiefnota Groen in de stad? Dat kan hij.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter, dat was niet de vraag, hoor.

Minister **De Jonge**:

Het natuurinclusief bouwen. Daar ging het volgens mij over.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Het gaat over een petitie van marktpartijen.

De voorzitter:

Het woord is aan de Minister.

Minister De Jonge:

Ik kom daar op een later moment uiteraard wat uitvoeriger op terug. Het sluit aan op het notaoverleg Groen in de stad. Er vindt op dit moment overleg plaats met de indieners van die nota. Volgens mij heeft het implicaties voor de vraag of in het Bouwbesluit een verplichting kan worden gesteld voor de verblijfsruimte en voor het natuurinclusief bouwen, dus of het Bouwbesluit daarop moet worden aangepast. Ik ben in elk geval bereid om dat te onderzoeken. En dan kom ik erop terug wat we daar in concreto mee zouden kunnen doen.

Dan denk ik dat ik door kan naar de vragen van D66, voorzitter.

De voorzitter:

Het mapje Boulakjar.

Minister De Jonge:

Absoluut. Het gaat allereerst – we hebben het daar eigenlijk al over gehad – over leefbaarheid en veiligheid in de wijken en het budget dat daarvoor beschikbaar is. Ik zie dat echt als een optelsom van het budget dat beschikbaar is gesteld, die vier keer 150 miljoen, en datgene wat de corporaties extra te besteden hebben in het kader van de afschaffing van de verhuurderheffing. Uiteraard zul je, als je echt stappen wilt zetten in dit type wijken, ook altijd domeinoverstijgend moeten werken. Dat sluit volgens mij aan bij datgene wat u daarover zegt. Het maken van afspraken met de woningcorporaties gaat eventjes duren, omdat het bijdraagt aan meerdere doelen. Maar ik wil daar in het tweede kwartaal absoluut mee klaar zijn.

Hoe gaan we aan de slag met transformatie en met flexwoningen, ook als oplossing voor de versnelling? Ik denk dat we dat heel erg nodig hebben. Ik heb de afgelopen week een heel interessant werkbezoek gebracht aan Jan Snel. Die bouwt van die flexwoningen. Dat is echt een belangrijke oplossing, voor de sociale opgave die we hebben, maar zeker ook voor de snelheid en het tijdelijk benutten van de locaties voor woningbouw die er wel degelijk zijn. Kortom, ik denk dat we daar heel veel meer vaart mee moeten maken en dat dat een belangrijk onderdeel kan zijn van de versnelling. Uiteraard telt dit type flexibele woningen mee voor de 100.000 woningen, want ook die flexibele woningen zijn gewoon woningen.

Aan de wet goed verhuurderschap wordt hard gewerkt. Afgelopen zomer is het wetsvoorstel in consultatie geweest. Inmiddels ligt het voorstel bij de Raad van State. Dat advies verwachten we de komende maanden. We streven ernaar dat de wet per 1 januari 2023 in werking treedt. We zullen de wet dus gedurende dit jaar met elkaar behandelen.

Dan het nationaal isolatieprogramma. Daar stelde de heer Grinwis een vraag over. Volgens mij heeft het vorige kabinet een goede basis gelegd in het nationaal isolatieprogramma, met de basissubsidie voor de isolatie van koopwoningen en vve's, een programmatische aanpak via gemeenten gericht op kwetsbare wijken en slechte woningen, en de ontwikkeling van een innovatieve aanpak gericht op opschaling. De afschaffing van de verhuurderheffing door dit kabinet biedt daar natuurlijk heel veel meer mogelijkheden voor, omdat de vrijgekomen investeringscapaciteit onder andere kan worden ingezet voor de verduurzaming van sociale woningen. Ik zal u bij de uitwerking van het beleidsprogramma verduurzamen gebouwde omgeving informeren over de inzet op isolatie en de accenten die in dat isolatieprogramma worden gelegd. Overigens heeft de heer Grinwis recentelijk een lijvige serie Kamervragen gesteld, die we uiteraard in de eerste helft van februari hopen te beantwoorden.

Het aantal woningen mag niet ten koste gaan van onze klimaatambities, zegt de heer Boulakjar. Dat is natuurlijk waar. Ik geloof dat dat zeker waar is in relatie tot het advies van de deltacommissaris over klimaatadaptief bouwen. Dat heeft natuurlijk absoluut implicaties voor de locaties waar je zou kunnen bouwen. Ik denk dat we moeten voorkomen dat we de locaties die inmiddels gekozen zijn allemaal gaan heroverwegen, omdat we dan natuurlijk wel enorm de vertraging ingaan. Het zal dus een keuze inhouden voor de langere termijn – Waar is nog ruimte voor woningbouw in Nederland? Waar wil je nieuwe woningen neerzetten? – zonder dat we de locaties die op dit moment al gekozen zijn allemaal opnieuw tegen het licht gaan houden. Dan gaan we namelijk zo de vertraging in dat we die 100.000 woningen in deze kabinetsperiode in ieder geval nooit meer gaan halen.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vragen van DENK.

De voorzitter:

We hebben nog negen minuten, en nog acht fracties te gaan. Kunt u het in telegramstijl doen? Een hoop is al aangestipt en over een hoop gaan we nog praten, dus ik zou graag zien dat u er in telegramstijl doorheen gaat. Dan krijgt iedereen nog even het woord, ook de laatste sprekers van deze bijeenkomst.

Minister De Jonge:

Ja. Gaat de hoeveelheid sociale huurwoningen nooit afnemen? Als we de komende tijd richting de 100.000 woningen per jaar gaan, waarbij er heel veel meer financiële armslag is voor de corporatiesector, dan lijkt het me onwaarschijnlijk dat de sociale huursector juist nu zou krimpen. Het lijkt me niet waarschijnlijk dat dat gaat gebeuren.

Over de huurtoeslag en de normhuren hebben we het gehad. Het behoud van huurwoningen voor de sociale sector is natuurlijk gelieerd aan de afspraak die is gemaakt in het coalitieakkoord dat de mogelijkheid wordt geboden aan huurders om zelf een woning te kopen. Maar er staat wel bij: onder voorwaarden. Ik denk dat we allemaal niet willen dat die woning vervolgens wordt doorverkocht of dat die verpaupert en het heel veel slechter doet dan de rest van het blok. Dat willen we allemaal niet. We gaan er dus over in gesprek hoe je dat op een verstandige manier zou kunnen vormgeven, met een goede balans. Aan de ene kant willen we de mogelijkheid bieden van eigenwoningbezit, ook voor mensen die op dit moment in een sociale huurwoning zitten. Dat kan natuurlijk ook financieel interessant zijn op het niveau van de individuele huurder zelf. Maar wat we niet willen, is een verpauperd sociaal bezit. We moeten die voorwaarden dus echt strak stellen. Die zijn hartstikke nodig. Daarom staan ze er ook bij genoemd.

Ik zou geen recht doen aan discriminatie op de woningmarkt als ik zou proberen om daar in één minuut antwoord op te geven. Ik weet wel zeker dat we daar nog vaker over komen te spreken. U stipt het zeer terecht aan, want het is gewoon een groot vraagstuk. Dan gaat het zeker ook om de rol die makelaars daarin hebben. Dat is niet altijd een positieve. We moeten opnieuw kijken of we daar aanvullende eisen aan zouden kunnen verbinden. Dat deel ik zeer, en dat is ook een opdracht uit het regeerakkoord in den brede.

De heer Van Baarle (DENK):

Ik ben blij dat de Minister het belang van het aanpakken van woningmarktdiscriminatie in ieder geval onderschrijft. Zou ik hem dan mogen vragen om zo snel mogelijk met een vorm van integrale visie te komen vanuit zijn perspectief, waarin staat wat hij aan woningmarktdiscriminatie wil gaan doen? Dan bedoel ik echt van preventie tot aan repressie. Zou de Minister daar in ieder geval voor de zomer mee kunnen komen?

Minister De Jonge:

Geeft u mij even de gelegenheid om te bepalen waar ik het precies aan koppel, maar ik snap uw vraag. U vraagt: wat doen we, wat kunnen we doen en welke afspraken kunnen we maken, en op welke manier zouden we de makelaars daar ook bij kunnen betrekken? Er loopt van alles, maar de vraag is wat we extra zouden kunnen doen. Ik snap die vraag heel goed. Geeft u me even de gelegenheid om een goed moment en een goede plek te vinden om bij aan te haken. Dat doe ik graag.

Voorzitter. Dan ga ik naar de vragen van de heer Bisschop. Nee, in de volgorde der dingen ga ik natuurlijk eerst naar de vragen van mevrouw Van der Plas. Over de 1 miljoen hebben we het gehad. Ik ga daar echt opnieuw goed naar kijken.

Wat gaat bouwen voor de groene ruimte betekenen? We kunnen niet alleen maar binnenstedelijk bouwen. Dat kunnen we gewoon niet doen. Dan doen we heel veel gemeenten buiten de verstedelijkingsgebieden tekort. We zullen het allebei nodig hebben, ook om tempo te maken. Tegelijkertijd is de ruimte in Nederland gewoon heel beperkt. In de keuzes die we maken die ruimtelijk beslag met zich meebrengen, zullen we dus moeten zorgen voor voldoende groen en voldoende ruimte voor boeren. Als we dat onvoldoende doen, krijgen we daar ook grote spijt van. We moeten de optelsom van al die ruimtevragers alleen wel op een goede manier inpassen. We moeten dus zorgen dat we die ruimtelijke vragen op een goede manier in de richting van provincies vertalen, en dat provincies die ook op een goede manier doorzetten met betrekking tot de keuzes die gemeenten maken, bijvoorbeeld rondom woningbouw, maar ook rondom bedrijvigheid. Ook in het kader van de aanpak van stikstof en natuur is het uiteraard een grote ruimtevrage om voldoende ruimte voor de natuur te laten bestaan. Daarbij zal de ruimte ook moeten worden herverdeeld. Dat is het traject waar collega Van der Wal mee bezig is. Ook dat zal moeten worden gedaan in samenhang met de keuzes die wij maken in het ruimtelijk domein.

De Oostvaardersplassen zijn een beschermd Natura 2000-gebied. Dat lijkt mij op korte termijn dus geen kansrijk gebied voor woningbouw. Ik denk dat dat toch echt gewoon natuurgebied blijft.

Dan ga ik verder met de volgende vragen, die van de heer Bisschop.

Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Ik had ook nog een vraag over de recreatiewoningen gesteld.

Minister De Jonge:

Ja. We hebben een aanpak voor recreatiewoningen. We helpen gemeenten soms om recreatiewoningen te herontwikkelen, ze beter in te zetten of voorbeelden uit te wisselen van hoe je recreatiewoningen ook kunt gebruiken voor aandachtsgroepen of tijdelijke bewoning. Er is wel een potentieel om dat onderdeel te laten zijn van de oplossing; dat denk ik wel. Ik denk dus dat we daarmee door moeten. Soms zal het juist een transformatieopgave zijn, waarbij we de ruimte die er is voor recreatieparken opnieuw gaan aanwenden voor bijvoorbeeld flexibele woningbouw. Maar ze zijn zeker onderdeel van de oplossing. Ik heb heel veel vragen van de heer Bisschop eigenlijk al beantwoord ...

De voorzitter:

Dat dacht ik ook, ja.

Minister De Jonge:

... behalve die over de zonnepanelen op landbouwgrond.

De voorzitter:

Beantwoordt u die dan even kort.

Minister De Jonge:

Nou, er is een verkenning gestart om invulling te geven aan de gevraagde normering: op welke gronden zou je het wel willen en op welke gronden niet? Dat zou kunnen leiden tot een aanpassing van het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit kwaliteit leefomgeving, twee besluiten onder de Omgevingswet. Dat betekent ook dat er heel goed wordt gekeken naar de randvoorwaarden, zoals de netinpassing. De resultaten van die verkenning komen voor de zomer in de richting van uw Kamer.

Dan mevrouw Van Esch. Volgens mij heb ik de vragen over regie op het ruimtelijk domein en de woningbouw beantwoord. Wat het verminderen van de landbouw betreft: dat is dus de creativiteit van mevrouw Van Esch. Ik heb mevrouw Van Esch in de afgelopen jaren inderdaad bijna net zo vaak gesproken als mijn eigen vrouw; dat klopt. Eigenlijk al die keren heeft zij mij op een hele creatieve manier gewezen op de noodzaak van het reduceren van de landbouw in Nederland en het beroep dat de landbouw doet op, in dit geval, het ruimtelijk beslag; in mijn vorige portefeuille ging het om de negatieve consequenties voor de volksgezondheid en zo. Al die keren heb ik ook geprobeerd om het landbouwdebat in de commissie LNV te laten, maar daar ben ik zelden in geslaagd. Dus ik vrees dat wij de komende tijd als het gaat om het ruimtelijk domein nog vele malen dit gesprek zullen herhalen. Laat wel helder zijn wat de opdracht is van het regeerakkoord. Dat is zorgen dat je alle opdrachten die ruimte vragen, op een goede manier ingepast krijgt in dat gebied. We kunnen niet alles naast elkaar blijven doen. We zullen het allemaal moeten inpassen. Er moet meer ruimte worden gemaakt voor de natuur. Dat is onvermijdelijk. Vandaar ook dat enorme fonds waarover mevrouw Van der Wal het gesprek aangaat met iedere regio om te kijken of er een nieuwe balans kan worden gevonden tussen het beroep dat de landbouw doet en het beroep dat de natuur doet. Dat zou kunnen leiden tot minder landbouw, maar minder landbouw is geen doel op zich. Voldoende natuur, dat is een doel op zich. En de natuur in stand houden, dat is ook een doel op zich. Maar we moeten ook zorgen dat er in Nederland gewoon geboerd kan worden en dat de boerensector een vitale sector blijft in Nederland. En zo moeten de keuzes tot stand worden gebracht.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Ik wil er dan bij de Minister wel op aandringen om daarbij ook zelf een rol te gaan vervullen. Het gaat namelijk niet alleen over natuur en boeren. De woningbouwcrisis in Nederland is ook wel degelijk een stikstofcrisis. De afgelopen jaren hebben we voor een deel niet kunnen bouwen vanwege die stikstofcrisis. Dus ik roep de Minister van harte op om zich er flink tegen aan te gaan bemoeien om op het moment dat die 100.000 woningen gebouwd gaan worden, dit niet over te laten aan die andere ministeries.

De voorzitter:

Dat is een oproep, geen vraag.

Minister De Jonge:

Een oproep die mevrouw Van Esch nog vele malen zal herhalen. Dan ga ik naar mevrouw Den Haan die zeer terecht een pleidooi voert voor meer inzet op ouderenhuisvesting. De demografie die bepalend is voor de krapte op de woningmarkt voor de komende jaren wordt deels bepaald door migratie maar deels ook door vergrijzing. Dat betekent dat we ook andere typen woningen nodig hebben. Die andere typen woningen zijn de afgelopen periode echter niet als vanzelf tot stand gekomen. Dus zal daar veel meer regie op nodig zijn. De vraag voor wie die 100.000 woningen noodzakelijk zijn, zullen we ook op die manier moeten beantwoorden. Het antwoord op die vraag is zonder twijfel ook: meer woningen voor ouderen. Dat moet vervolgens vertaald worden in

een opdracht aan provincies en ook weer in een opdracht van provincies aan gemeenten, omdat het gewoon noodzakelijk is om meer te bouwen voor ouderen. Waar het betreft ouderen gaat het overigens niet alleen over bouwen maar echt ook om de combinatie tussen wonen en zorg. En u voegt er altijd aan toe: ook welzijn. Dat is inderdaad waar. Die hofjes die u vaker heeft genoemd in eerdere debatten die we met elkaar hebben gevoerd, zijn een heel gewenste vorm van hoe ouderen wonen. Kijkend naar het aantal initiatieven en ook de moeite waarmee dit type initiatieven van de grond komt, hebben we daar nog heel veel werk te doen. Dus ik ga graag met die klus aan de slag.

Dan de hypotheekrenteaftrek. Om die nu in één minuut af te doen, lijkt mij onrecht doen aan het thema en ook aan de ernst waarmee mevrouw Simons dit onderwerp naar voren heeft gebracht. Het coalitieakkoord spreekt niet over afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. De afspraak is gewoon gemaakt om de hypotheekrenteaftrek overeind te laten. Dat is de politieke realiteit maar er is ook echt wel wat voor te zeggen. Dat geeft namelijk ook zekerheid aan middeninkomens, die ook bestaanszekerheid zoeken voor de komende jaren. De hypotheekrenteaftrek is natuurlijk wel degelijk afgebouwd. Ik geloof dat we in 2023 de 37% aan gaan tikken. Dus als je verder zou gaan versoberen, raak je ook echt de middeninkomens. Juist vanuit het oogpunt van bestaanszekerheid voor middeninkomens is de afspraak gemaakt om die hypotheekrenteaftrek in stand te laten. Daar kun je van alles van vinden maar dat is de keuze die ook voor mij leidend is in de komende jaren. Daar staat naast dat voor dezelfde middeninkomens die op dit moment huren, allerlei afspraken zijn gemaakt wat betreft het beschermen van de middenhuur. Dat zullen we gewoon verder moeten uitwerken. Op die manier beschermen we de mensen die huren. Dan de vraag waar het gaat om de mensen die al een koopwoning hebben en de mensen die dolgraag een koopwoning zouden willen. Want daar zit echt wel een probleem. Voor koopstarters moet je iets extra's doen. Daarvoor zitten ook echt een serieus aantal opdrachten in het nieuwe regeerakkoord. Ik noem bijvoorbeeld de introductie van een nieuwe vorm van premie A-woningen. Verder noem ik de mogelijkheid om corporatiehuurders makkelijker hun woning over te kopen. Ook wijs ik op de differentiatie van de overdrachtsbelasting tussen beleggers en individuele kopers, op de loan to value die niet verder wordt verlaagd en op de jubelton die wordt afgeschaft. Er zitten dus echt wel een aantal maatregelen in om koopstarters de ruimte te geven. Daar komen we op een ander moment nader over te spreken, want nu is het grootste vraagstuk dat we mensen een entree, de gelegenheid, willen geven om bij de groep te gaan behoren die een koopwoning heeft. Dat is voor heel veel mensen heel belangrijk en dat begrijp ik.

Mevrouw **Simons** (BIJ1):

Helaas noopt de tijd mij niet in te gaan op het antwoord over de hypotheekrenteaftrek. Ik zou de Minister toch heel graag kort willen horen over de actualiteit, over die grote buitenlandse investeerders. Hij heeft dat net heel kort aangeraakt. Ik vond dat net iets te summier ondanks de tijd, want het gaat nogal ergens over: er is voor 15 miljard onttrokken aan onze woonvoorraad.

Minister **De Jonge**:

Ook daarvoor geldt dat mijn basispositie is dat ik huurders wil beschermen. Zeker met de hele krappe woningmarkt die we op dit moment hebben, is het onze volkshuisvestelijke taak om huurders die daarvan de dupe zijn te beschermen, want die schaarste werkt prijsopdrijvend. Vandaar de opdracht uit het regeerakkoord om de huurbescherming zoals we die al kennen voor de sociale sector, verder uit te breiden naar de middenhuur. De eerste stap is gezet met de wet-Nijboer.

De volgende stappen zullen we de komende jaren met elkaar moeten zetten. Ik hecht eraan om op die manier aan de slag te gaan. Twee. Ik denk dat er veel reden is om aan opkoopbescherming te doen. Dat is per 1 januari mogelijk gemaakt. Dat wordt nu door een toenemend aantal steden toegepast. Dat is heel erg noodzakelijk voor de komende periode. Ik denk dat we überhaupt moeten kijken of we voldoende instrumenten in handen hebben om de kwalijke effecten van het opkopen van woningen tegen te gaan. Drie. Uiteindelijk hebben we wel geld nodig in de particuliere verhuurmarkt. Je moet het ook niet helemaal onmogelijk willen maken voor investeerders om in te stappen, want we hebben geld nodig omdat er een hele hoop woningen moeten worden verbeterd. Als je daar geen particulier geld in hebt zitten, dan zul je daar allemaal overheidsfinanciën tegenover moeten stellen. En ten koste van wie gaat dat dan weer? Dat we een verhuurmarkt hebben, is op zichzelf niet onlogisch. Dat we hem heel veel beter moeten reguleren; daar ben ik heilig van overtuigd. Daar ga ik ook graag met u het debat over aan.

De voorzitter:

Ja.

Minister De Jonge:

Caribisch Nederland. Ik ben mij er zeer bewust van dat dat ook onderdeel is van de portefeuille. Ik ga ook graag met dat onderdeel van de portefeuille aan de slag. De situatie in Caribisch Nederland is natuurlijk wel echt anders dan in Europees Nederland. Die verschilt ook per eiland. Ik denk dat ik op dat punt met een aparte beleidsagenda zal moeten komen: een volkshuisvestelijke beleidsagenda voor Caribisch Nederland. Daar kom ik graag met u over te spreken.

Er was nog een vraag over de kostendelersnorm. Ik denk toch echt dat die meer bij het domein van Sociale Zaken hoort, het domein van collega Schouten. Ik zou die dus graag, ook om des tijds wille, op haar bureau willen laten.

De voorzitter:

Ja. Het mapje Grinwis.

Minister De Jonge:

Dan heb ik nog het mapje Grinwis. Het gaat goed hoor, voorzitter; die paar minuutjes kunnen we hebben. Ik denk dat we een aantal vragen al hebben beantwoord.

Saamhorige stedenbouw – zo noemt u dat – vind ik eigenlijk wel een mooie term, omdat je daarmee uitdrukt dat het niet zozeer gaat over woningen bouwen maar over gemeenschappen bouwen. U citeert de Anglicaanse kerk. U heeft me dat ook persoonlijk toegestuurd. Ik heb het nog niet helemaal uit maar wel even schuin doorgelezen. Volgens mij verklankt het op een heel mooie manier de koers die we inderdaad zouden moeten inzetten. Dat gaat dus tot op wijkniveau om het bouwen van een wijk die in staat is om om te zien naar elkaar. Ik ben ooit begonnen in Rotterdam in de Millinxbuurt. Het is nu veel beter, maar dat was op dat moment echt een wijk waarin alle problemen samenkwamen. De sociale nood in die wijk werd voor een belangrijk deel gedictieerd door het woningbestand van de wijk. Dat moet je doorbreken. Je moet in ieder geval niet dezelfde fout van de achterliggende decennia willen herhalen in de nieuw neer te zetten wijk, dus dat spreekt me zeer aan. Dat betekent dat dat moet worden doorvertaald in de keuzen die worden gemaakt rondom de sociale woningbouw.

Op dakloosheid was ik al ingegaan.

Volgens mij hebben we alles gehad, op één punt na, het boek van Riek Bakker. Als mij een cadeautje wordt toegezegd, wil ik dat cadeautje

natuurlijk ook wel hebben. Ik heb alleen het idee dat ik dat boek al heb. Riek Bakker heeft een waanzinnig mooie rol gespeeld, juist voor de wijk waar ik woon. Katendrecht was er op deze manier nooit geweest, als Riek Bakker niet aan de ene kant zo visionair was geweest en aan de andere kant zo drammerig, samen met Bram Peper, over het feit dat de Erasmusbrug er moest komen, ook al was het volgens heel veel Rotterdammers een brug van niks naar nergens en ook al lag die met z'n kont naar zuid. Want de Erasmusbrug heeft het wel degelijk mogelijk gemaakt dat de hele herontwikkeling van de Kop van Zuid voor elkaar kwam. Vervolgens is daar de Rijnhavenbrug aan toegevoegd. Dat maakte het interessant voor ondernemers ...

De heer **Minhas** (VVD):
Voorzitter, dan stel ik ...

De **voorzitter**:
Ho, ho, ho, ho, ho.

Minister **De Jonge**:
... voor ondernemers om in de wijk actief te worden. Zo zie je dat het samenspel van de goede infrastructurele keuzes van de overheid en van ondernemers die echt iets van hun wijk willen maken, kan leiden tot een wijk als Katendrecht, die inmiddels tot de top tien van de hipste wijken van Europa behoort. Dan heb ik dat toch vermeld.

De **voorzitter**:
Ik ga er toch eens kijken. De heer Minhas schijnt iets te willen zeggen. Kort, kort, kort.

De heer **Minhas** (VVD):
De Minister noemde de Rijnhavenbrug, maar de Rijnhavenbrug heeft een hele andere naam.

De **voorzitter**:
Nou, dat ...

Minister **De Jonge**:
De Hordeloper. De Hordeloper, denk ik.

De **voorzitter**:
De Hordeloper. Nou, geslaagd voor het examen Rotterdamkunde. Tot zover dit debat. Dank aan de Minister voor dit debat op hoofdlijnen. Dit was zijn vuurdoop op dit prachtige, mooie terrein. We gaan de komende jaren meer met hem te maken krijgen. We zien daar met veel plezier naar uit. Hartelijk dank! De heer Nijboer komt met een tweeminutendebat. Mevrouw Simons wil nog iets zeggen. Kort, puntig!

Mevrouw **Simons** (BIJ1):
Een punt van orde, denk ik dan. We zijn met veel mensen, zo blijkt uit deze bijeenkomst. Het is erg frustrerend om met deze tijdsdruk standpunten uit te wisselen. Wellicht is het een idee om het volgende keer toch wat ruimer te plannen.

De **voorzitter**:
Het is een idee om dat gewoon in de procedurevergadering te bespreken. U heeft een procedurevergadering waarin u van alles kunt voorstellen dat u met meerderheid kunt besluiten.

Ik dank iedereen. We zien uit naar het tweeminutendebat met de heer Nijboer. Tot zover.

Sluiting 17.10 uur.