

4

Begroting Binnenlandse Zaken 2024 - Wonen en ruimtelijke ordening

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

(Zie vergadering van 17 oktober 2023.)

De voorzitter:

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van de begroting Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. We zijn toe aan de repliek van de regering. Net zoals we dinsdag hebben gedaan, wordt deze begroting in twee delen behandeld. We starten nu met het woongedeelte, en daarna vervolgen we het debat met de overige onderwerpen, waarbij ook de staatssecretaris ons met haar aanwezigheid zal plezieren.

Door mij zijn schriftelijke antwoorden ontvangen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op vragen, gesteld in eerste termijn.

Deze antwoorden zullen worden opgenomen in een bijvoegsel bij de Handelingen van deze vergadering.

(Het bijvoegsel is opgenomen aan het eind van deze editie.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De voorzitter:

Ik geef nu de minister van BZK, die ik van harte welkom heet, het woord en wens hem veel sterkte. Ik hoop dat u, zoals gebruikelijk, de antwoorden heel to the point gaat geven.



De Jonge:

Dat is een totaal terechte karakterschets, voorzitter, en dat op deze vroege ochtend. Heel herkenbaar. Heel invoelbaar allemaal, ja.

De voorzitter:

Ga uw gang.

De Jonge:

Voorzitter, dank. Dank ook aan de leden voor hun inbreng in de eerste termijn. Ik stel voor dat ik de beantwoording doe aan de hand van drie blokken. Dat zijn het blok woningbouw, het blok betaalbare huren en — dat is lang geleden in deze plenaire zaal — het blok ruimtelijke ordening. Überhaupt is het volgens mij heel lang geleden dat er een begrotingsbehandeling voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hier in de plenaire zaal plaatsvond. Het is niet oneerbiedig bedoeld, maar meestal zaten we toch een beetje weggestopt in een WGO'tje, ergens in een zaaltje. Maar nu zitten we hier in deze plenaire zaal, op het

hoofdpodium, zou je kunnen zeggen, voor de begrotingsbehandeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dat kan natuurlijk ook te maken hebben met het naderende afscheid van mevrouw Van Esch en de heer Nijboer, maar mooi is het wel. Laten we dat ook eventjes onderstrepen.

Voorzitter. Voordat ik naar de blokjes ga, heb ik eerst een algemene inleiding. De kern van onze opdracht is helder, namelijk alles doen wat in ons vermogen ligt om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen, en om woningen weer betaalbaar te maken. Op ruimtelijke ordening is het: zorgen voor een eerlijke uitkomst van al die ruimtelijke keuzes die we moeten maken. Op beide terreinen is daarvoor het fundament gelegd. We hebben de regie hernomen op de volkshuisvesting en we hebben de regie hernomen op de ruimtelijke ordening. Artikel 22 van onze Grondwet zegt ons: bevordering van voldoende woongelegenheden is een voorwerp van zorg der overheid. We kunnen vaststellen dat die grondwettelijke opdracht de afgelopen tien jaar heel matig is waargemaakt. Het schrappen van het ministerie van VROM is een historische fout geweest. Het was een uiting van, maar ook een oorzaak van, het gebrek aan gevoerde regie.

Vanaf de start van deze kabinetsperiode hebben we daarom het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heropgericht, binnen BZK. Maar het kost tijd om ons te herpakken, en dat terwijl de woningbouw en de ruimtelijke ordening geen stilstand verdragen. Wij mogen dan demissionair zijn als kabinet, de problemen van mensen in de samenleving zijn dat natuurlijk niet. Voor heel veel problemen die we vandaag de dag zien, geldt dat het allerbeste moment om met een oplossing aan te vangen, tien jaar geleden was geweest. Maar het op een na beste moment is altijd nu. Daarom moeten we nu voor de komende periode grootschalige woningbouwlocaties aanwijzen. Dat betekent dat we ons niet alleen verzekeren van voldoende woningbouwlocaties tot en met 2030, maar ook tot en met 2040. Dat moeten we nu doen en niet over tien jaar pas, zodat we een continue bouwstroom kunnen creëren. Dat betekent dat we nu de Wet regie op de volkshuisvesting zo snel mogelijk ter hand moeten nemen, omdat die wet de codificatie, de wettelijke verankering, is van de regie zoals we die in gang hebben gezet, van het verkorten van procedures tot de doorzettingsmacht om locaties te kunnen aanwijzen. Het betekent dat we nu alle mogelijkheden moeten aangrijpen die innovaties ons bieden, of het nu gaat over biobased bouwen, industrialisering of het optoppen van woningen. Het betekent ook dat we nu met de Wet betaalbare huur onze huurders beter moeten beschermen. En het betekent dat we nu met de Nota Ruimte daadwerkelijk de keuzes moeten maken die nodig zijn vanuit een houding van goed voorouderschap en rentmeesterschap, daarbij recht doend aan heel Nederland en rechtvaardige keuzes makend met het belang van toekomstige generaties op het netvlies.

Volkshuisvesting is terug van weggeweest. Ruimtelijke ordening is terug van weggeweest. En ze zijn here to stay. De regie is hernomen. Het fundament ligt er. Op dat fundament bouwen we de komende jaren verder. Maar wij als politici bouwen natuurlijk niet. Wij staan niet op een steiger. Dat doen we dus samen met alle bouwers, ontwikkelaars, architecten, investeerders, corporaties, gemeenten en provincies, dus met alle betrokken partijen in Nederland.

Voorzitter. Dat brengt mij bij het eerste blokje. De opgave voor de woningbouw is groot, levensgroot. De heer Kops en de heer De Groot refereerden daarbij ook aan de omvang van migratie. Dat is terecht. Die koppeling is er; die zijn we ook in deze kabinetsperiode weer gaan leggen. Ik denk dat we die hele demografische groei veel te lang ongenoemd hebben gelaten; we hebben ons daar gewoon toe te verhouden. We groeien veel harder dan we kunnen hebben. De groei in het afgelopen jaar, in 2022, was 227.000 mensen.

De achtergrond van die groei is migratie. Dat is het migratiesaldo, dus het saldo van de mensen die erbij kwamen en de mensen die vertrokken zijn: 227.000 mensen. Nou zal iedereen zeggen dat dat te maken heeft met de oorlog in Oekraïne. Dat is ongeveer voor de helft waar, maar dan nog hou je een migratiesaldo over van ruim 100.000 mensen. Dat migratiesaldo is gewoon meer dan we aankunnen. Daardoor komen er meer mensen bij dan er woningen bijkomen. Het woningtekort wordt daardoor dus niet kleiner maar groter, hoewel er in het vorig jaar heel veel is gebouwd. Dat kunnen we ons gewoon niet veroorloven. Simpel gezegd zullen we er de komende jaren voor moeten zorgen dat er meer woningen bijkomen dan er mensen bijkomen. Dat betekent twee dingen, namelijk de regie hernemen op de volkshuisvesting en de regie hernemen of grip zien te krijgen op migratie.

Sowieso zijn we ervan overtuigd dat demografische groei eigenlijk in het hart van beleid moet komen. Veel te lang hebben we dat thema links laten liggen of rechts laten liggen, zou je kunnen zeggen. Dat was denk ik een beetje de verlegenheid die de politiek heeft gehad met dat thema van demografische groei. Ik denk dat dat weer terug is van weggeweest en dat dat ook heel gezond is.

Meer precies: we hebben een opdracht van 981.000 woningen tot en met 2030. Van die 981.000 woningen is een deel bedoeld om het woningtekort van nu in te lossen. Het grootste deel is bedoeld om voor de komende periode de demografische groei op te vangen. Een deel is bedoeld om de demografische verandering te kunnen accommoderen. Die heeft met name te maken met individualisering en vergrijzing, waardoor het gemiddelde huishouden kleiner wordt. Dat maakt met elkaar dat we een opdracht hebben van 981.000 woningen. Van die 981.000 woningen hebben we er in 2022 90.000 gebouwd. Die 90.000 moet je dus afhalen van de 981.000 tot en met 2030. Maar dan heb je nog steeds een opdracht van een kleine 900.000 voor de komende jaren. Het twaalfmaandsgemiddelde zit nu tegen de 90.000 aan.

Ik relateer het even aan de doelstellingen die we ons aan het begin van deze kabinetsperiode hebben gesteld. Toen hebben we gezegd dat we moeten gaan groeien naar meer dan 100.000. In het eerste jaar, in 2022, hadden we voor onszelf in gedachten dat het zo'n 80.000 zou zijn. In het tweede jaar zal dat zo'n 90.000 zijn. En daarna willen we graag naar 100.000. In het vorig jaar is dat boven verwachting gelukt. Dit jaar gaan we ongeveer richting die 90.000 uitkomen, is nu de verwachting op basis van de twaalfmaandsrapportages. Maar de ingewikkeldheid zit hem natuurlijk in volgend jaar en mogelijk ook in het jaar erna. Er komt een dip. Waar heeft die dip mee te maken? Die dip heeft alles te maken met de rente. Daar komen we zo meteen nader op terug en dan ga ik er ook nader op in.

Voor die 981.000 woningen hebben we locaties nodig. Locaties zijn ongeveer het allerbelangrijkste wat er nodig is en ook ongeveer het allermoeilijkste om te verkrijgen. Als we kijken naar wat we op dit moment nodig hebben, dan zien we natuurlijk dat we voor deze getallen eigenlijk best wel de locaties in beeld hebben. We weten alleen dat een aantal locaties economisch gezien niet goed meer rond te rekenen is. Dat betekent dat we locaties naar achteren gaan schuiven. Het moment waarop er daadwerkelijk gebouwd wordt op de locaties die in beeld zijn, wordt dan later dan je had verwacht. Dat kunnen we ons eigenlijk niet veroorloven. We zullen dus ook locaties naar voren moeten halen, daar waar dat gewoon kan. Een van de mogelijkheden is: het straatje erbij. Daar kom ik zo op.

Als je voldoende locaties zou willen hebben, moet de les in ieder geval zijn dat je ver vooruit grootschalige woningbouwlocaties moet plannen. Dat hebben we aan het begin van deze kabinetsperiode gedaan. Toen hebben we zeventien grootschalige woningbouwlocaties aangewezen in de NOVEX-gebieden. Dat zijn de gebieden waar we ruimte zien voor verdere verstedelijking. Die zeventien grootschalige woningbouwlocaties leveren tot en met 2030 naar schatting 288.000 woningen op. U heeft de kaartjes gezien. U hebt precies gezien waar die locaties zijn, namelijk zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk, zowel in de Randstad als buiten de Randstad. Deze zeventien grootschalige woningbouwlocaties liggen behoorlijk verspreid over Nederland en zouden tot en met 2030 288.000 woningen op kunnen leveren.

Als we dit doen, dan realiseren we ongeveer een derde van de totale opgave op grootschalige woningbouwlocaties. Op dezelfde grootschalige woningbouwlocaties zou je na 2030 nog zo'n 300.000 woningen kunnen realiseren. Op deze zeventien locaties kun je dus in totaal 600.000 woningen realiseren. Stel dat je ervan uitgaat dat de opgave tussen 2030 en 2040 misschien nog weleens eens zo groot zou kunnen zijn, dan betekent dit dat je ook nog heel veel andere locaties nodig hebt.

Om die locaties daadwerkelijk klaar te zetten en goede keuzes te maken over waar die locaties komen — ik ga straks de vragen van mevrouw Van Esch beantwoorden, want dit heeft heel sterk te maken met ruimtelijke ordening — hebben we gezegd: dan zullen we nog deze kabinetsperiode, zo snel mogelijk, onderweg naar de nieuwe Nota Ruimte, nieuwe grootschalige woningbouwlocaties moeten aanwijzen. Daarbij kijken we natuurlijk naar de Vinex-tijd. Daarbij leren we natuurlijk van de Vinex-tijd. Want ook in de Vinex-tijd werden ver vooruit grootschalige locaties in beeld gebracht. Het gros, het merendeel van de woningbouwproductie doe je dan op die grootschalige woningbouwlocaties, terwijl dat nu maar geldt voor een derde van het totale aantal woningen dat we zouden kunnen bouwen tot en met 2030. Waarom moet dat? Omdat je daarbij veel beter kunt kiezen waar je demografische groei wilt accommoderen en waar je de verstedelijking het beste kunt inpassen, ook in het landschap, en omdat je veel strategischer kunt omgaan met de keuze waar je groeikernen wilt, waar je verstedelijking wilt en waar je economische groei verder wilt accommoderen.

Ik ga straks in op de locatiekeuze als zodanig. Ik zag een aantal commentaren in kranten, bijvoorbeeld: ga nou eerst maar de problemen van nu oplossen. Dat doen we natuurlijk ook. We hebben de Startbouwimpuls. We hebben de

Woningbouwimpuls. We halen locaties naar voren. We hebben in iedere regio afspraken gemaakt over hoeveel woningen we bouwen, voor wie we bouwen en waar we bouwen. Dus dat doen we natuurlijk ook. Maar toch even terug naar die Vinex-tijd. Het was 1988 ... Toen won Nederland inderdaad het EK. De heer Boulakjar gaat onmiddellijk rechtop in zijn stoel zitten. In 1988 hebben we de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening vastgesteld, en drie jaar later de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, waarin grootschalige woningbouwlocaties zijn aangewezen. Die grootschalige woningbouwlocaties hebben ons de woningen geleverd die we rond 2000 opgeleverd kregen. Er zat dus ook een jaar of tien tussen voordat die woningen daadwerkelijk gebouwd waren. Natuurlijk, we moeten zeker aan de slag met de problemen van nu. Nogmaals, het allerbeste moment was tien jaar geleden geweest, om nu locaties te hebben om te bouwen. Maar als we niet willen dat mensen over tien jaar met dezelfde problemen te maken hebben als waarmee wij nu te maken hebben, zullen we wel degelijk even de koplampen iets hoger af moeten stellen en nu al de locaties moeten aanwijzen voor de woningbouw over tien jaar.

Voorzitter. Dat brengt mij bij ... een vraag van de heer De Groot.

De voorzitter:

Ja. Maar voordat ik hem het woord geef, ga ik nog even zeggen dat er acht vragen kunnen worden gesteld, over beide delen van de begroting, dus acht vragen over de hele dag. Sommigen van u zijn er de hele dag bij, anderen niet, dus houd ook rekening met uw collega's.

De Jonge:

Dat wordt keihard onderhandelen.

De voorzitter:

Meneer De Groot, ga uw gang.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat is mooi. Dan kan ik ze gewoon opgebruiken, en dan zien we wel. Maar ik zal er rekening mee houden, voorzitter, dank u wel. Ik sla aan op de woorden van de minister. Ik ben het met de minister eens dat we de regie moeten nemen, voor locaties en om door te bouwen. Maar de minister zegt ook: had dat tien jaar geleden maar gedaan. Ik heb gisteren een lezing gegeven over hoe we terechtgekomen zijn in dit woningtekort. De minister heeft er net ook een aantal dingen over gezegd, bijvoorbeeld over de groei van de bevolking, huishoudverdunding, et cetera. Maar de echte reden waarom we een woningtekort en een bouwtekort hebben, is natuurlijk de bouwcrisis rond 2008-2010. Want sinds 2012 is er elk jaar meer gebouwd, zelfs tot dit jaar aan toe. Ik hoor de minister spreken over een "twaalfmaandelijkse gemiddelde". Dat is een nieuwe term voor mij. Ik denk dat mensen niet kunnen wonen in een twaalfmaandelijkse gemiddelde. Ze willen gewoon weten of er dit jaar een woning is, en hoeveel er dan zijn. Vanaf 2012 is de woningbouwproductie elk jaar toegenomen. Maar het veronttrust me toch dat vanochtend de funderingspartijen — dat zijn mensen die zien wat er in de praktijk gebeurt —

zeggen dat ze nog maar de helft van de orders hebben. Dus er is in de praktijk echt wat aan de hand.

De Jonge:

Zeker.

De heer Peter de Groot (VVD):

Wat zou de minister daarop zeggen? Het is eigenlijk een voorteken dat het toch gaat opstropen en dat we volgend jaar door de helft gaan met het aantal op te leveren woningen. Ik ondersteun dus veel van het hele verhaal, maar wat is er nou echt aan de hand in de bouwmarkt waardoor je volgend jaar misschien wel door de helft gaat met het aantal op te leveren woningen? Want daar staan we vandaag voor.

De Jonge:

Dit is zeer terecht. Ik wil nog wel even terug naar tien jaar geleden. U zegt: dat had heel erg te maken met de bouwcrisis. Zeker, die had een ongelofelijk desastreuze werking, want dat betekende dat er heel weinig woningen zijn opgeleverd in dat jaar. Vervolgens hebben zo veel mensen de bouw verlaten dat we er jaren over hebben moeten doen om überhaupt de capaciteit weer op orde te krijgen. Eigenlijk zijn we er nog steeds niet helemaal van hersteld. Wel is precies op dat moment het ministerie van VROM afgeschaft. Dus precies op het moment dat je eigenlijk misschien wel de meeste regie nodig had op het gebied van volkshuisvesting, werd het departement dat die taak had geschrappt. Dat is echt een historische fout geweest. Juist op dat moment hadden de woningcorporaties een beetje de diesel kunnen zijn, zoals ze dat nu trouwens ook zijn, om door die dip, door die crisis heen te bouwen, maar feit is dat ook juist toen de verhuurderheffing is ingevoerd. Ik sprak vorige week nog met een heel grote aannemer die jaarlijks ongeveer 2.000 woningen bouwt. Voorheen was de verhouding ongeveer 300 in opdracht van corporaties en 1.700 in opdracht van marktpartijen. Dat is heel erg gering geworden. De verhouding ligt nu ongeveer andersom. Hij bouwt er nog steeds 2.000, maar de opdrachtgeversverhouding ligt dus anders. De corporaties vangen dus, door de afschaffing van de verhuurderheffing, een deel, hoewel niet alles, op van de inzakkende woningbouwproductie op de markt. Het is dus goed om de analyse te maken dat het, ja, vooral de crisis was, maar ook de manier waarop Den Haag zich op dat moment tot die crisis heeft verhouden, namelijk: niet. Er is echt een gebrek geweest aan regie op het gebied van de volkshuisvesting, wat je eigenlijk tot op de dag van vandaag nog merkt. Diezelfde fout moeten we nu niet weer maken.

Dan naar het nu. Ik ben het zeer met u eens. Ik maak me ook zorgen over een aantal getallen. We houden natuurlijk heel veel getallen bij. Dat doen we gelukkig ook beter dan we deden. We zien hoeveel woningen er worden opgeleverd. Dat zijn de woningen waar een koper of huurder daadwerkelijk de sleutel in het slot kan steken. Dat waren er in het afgelopen jaar 90.000. Dat was meer dan we hadden gehoopt en gedacht, zelfs 10.000 meer. Als je telkens twaalf maanden terugkijkt en het optelt, zitten we nu tegen die 90.000 aan. We gaan er niet overheen maar zitten er nu tegenaan. De vraag is eventjes hoever we staan aan het einde van dit jaar. Dan heb ik het over nieuwbouwwoningen

plus transformatiewoningen. Daarbij zitten we dus rond die 90.000.

De verwachting is dat dit volgend jaar echt lager gaat zijn. Hoe laag, dat weten we eigenlijk niet. Maar er zijn wel signalen die de verkeerde kant op wijzen. We weten namelijk hoeveel woningen er worden verkocht. Dat zijn er echt heel veel minder. Dat heeft gewoon te maken met de gestegen rente. Daardoor kunnen kopers niet meer kopen, of dat nou particulieren of beleggers zijn. Daarvoor moeten de prijzen dalen. Die prijzen zijn ook wel gedaald. Zeker van de bestaande bouw zijn ze fors gedaald, van de nieuwbouw eigenlijk nog ietsje te weinig. We hebben in de afgelopen jaren ook de neiging gehad om veel te dure woningen te programmeren. Dat is het punt van Boulakjar. Maar we zien de prijzen dalen. Dat is op zichzelf genomen een goed ding. Als de rentes stijgen, moeten de prijzen dalen. Er zijn ook wel lichtpuntjes. We zien namelijk dat ook de inkomens wat gestegen zijn. Dat maakt de leenruimte weer wat hoger. We zien ook dat dalende prijzen iets doen met het consumentenvertrouwen van mensen. Dan durven ze niet te kopen, want ze weten niet of hun huidige huis over twee of drie jaar, als de andere woning wordt opgeleverd, nog hetzelfde waard is. We zien dat de prijzen van de bestaande woningen zijn gestopt met dalen. Dat is op zich ook positief. Een stijgende rente doet ook iets vervelends met het consumentenvertrouwen, maar een rente tussen de 4% en 5% is op zichzelf genomen natuurlijk niet zo heel gek, dus als die maar stabiel blijft, is daar eigenlijk best mee om te gaan. Hij lijkt nu behoorlijk stabiel te zijn. Dat zijn allemaal dus ook wel weer positieve tekenen.

In de cijfers van het CBS over het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal zag het er heel dramatisch uit. Maar daar zit ook wel een behoorlijke rapportageachterstand in. We zien nu de verkopen weer een beetje aantrekken. Dat hoor ik van alle ontwikkelaars en ook van alle bouwers. Daarmee is het niet opgelost; helemaal niet. Je kunt ook niet zeggen dat we die dip nu te boven zijn gekomen. Ik denk wel dat je kunt zeggen dat we qua dip het ergste achter de rug lijken te hebben. Maar dat ga je natuurlijk pas zien in het aantal opgeleverde woningen van volgend jaar. Daarom moeten we nu alles doen wat mogelijk is om alles wat al een vergunning heeft zo snel als mogelijk daadwerkelijk gebouwd te laten worden, en alles waar je zo snel mogelijk zou kunnen bouwen ook te vergunnen. Vandaar ook dat straatje erbij. De Startbouwimpuls is bedoeld om alles wat al een vergunning heeft zo snel mogelijk gebouwd te laten worden. Het straatje erbij, het naar voren halen van locaties aan die regionale versnelingstafels, is bedoeld om zo snel mogelijk te gaan vergunnen waar je op korte termijn kunt bouwen.

De voorzitter:

Ik heb genoten van dit college, maar dit was een antwoord op een interruptie. Het duurde nogal lang. Ik hoop dat de interrupties en de antwoorden wat korter worden.

De heer Peter de Groot (VVD):

De VVD deelt de mening van de minister dat er regie nodig is. Daar is geen twijfel over, ook niet bij de VVD. De VVD deelt ook het beeld dat er vanaf 2012 tot dit jaar steeds meer woningen zijn gebouwd. Er zitten dus ook goede elementen in. Eigenlijk is de inzet van de VVD om ervoor te zorgen dat

die goede elementen die ook de afgelopen jaren aanwezig waren, worden behouden, maar het lijkt erop dat dit hier en daar toch afbrokkelt. Ik hoor veel geluiden uit de sector, zo van: mijn orderboek dreigt leeg te raken en ik kom niet in gesprek met gemeenten en provincies. Eigenlijk gaat daar concreet mijn vraag over. Hoe gaat de minister de volgende stap zetten — ik heb zelf al iets gezegd over een bouwakkoord — om ervoor te zorgen dat alle partijen met elkaar om tafel zitten om heel snel weer richting die 90.000 tot 100.000 te gaan? Dat is mijn concrete vraag.

De Jonge:

En een zeer terechte vraag, want daarover zijn we het volkomen eens. Ik heb met alle regio's een regionale woondeal gesloten, waarin we exact hebben afgesproken hoeveel woningen er worden gebouwd, voor wie er wordt gebouwd en waar er wordt gebouwd. Dus dat bouwakkoord is er in iedere regio. Daar hoort bij dat iedere regio op dit moment bezig is om een versnellingstafel in te richten waarin niet alleen overheden aan tafel zitten maar juist ook marktpartijen om de mogelijkheden, de locaties aan te reiken waar versneld gebouwd kan worden. Juist omdat je weet dat sommige locaties naar achteren gaan, zullen we andere locaties naar voren moeten halen. Vervolgens is er geld nodig. We werken op dit moment met heel veel incidentele geldstromen. Ik denk dat het echt de moeite waard zou zijn om in een volgende kabinetsperiode te kijken of dat niet een wat meer structurele geldstroom zou moeten zijn, zoals we ook in de Vinex-tijd hebben gehad. Maar we hebben 6 miljard uitgegeven aan de infra rond die zeventien groot-schalige woningbouwgebieden. We hebben 1,5 miljard uitgegeven aan de versnelling van een ander type woningbouwlocaties, 105 stuks in het land. We geven ongeveer 1 miljard uit aan de Woningbouwimpuls, in verschillende tranches. Er staat weer een tranche van 300 miljoen voor de deur. We hebben de Startbouwimpuls waarbij we projecten die al een vergunning hebben maar net niet meer rondrekenen, een kontje kunnen geven voor €12.500 per woning om alsnog gebouwd te worden. Ik denk dat dat nodig is. Dus die financiële ondersteuning zal ook nodig zijn. Daarnaast werken we aan standaardisering van de bouw. Als we weer betaalbaar willen gaan bouwen, zullen we meer moeten standaardiseren en meer fabrieksmatig moeten bouwen. Dat is onvermijdelijk. Het is ook beter voor de emissie en voor de belasting van de arbeidsmarkt. Dus we zullen meer geïndustrialiseerd moeten bouwen. Dus moeten we ook die standaardisatie vormgeven. Zo moeten we eigenlijk alles doen wat in ons vermogen ligt om op korte termijn zo veel als mogelijk woningen toe te voegen, wetend dat je dat het beste oplost voor de langere termijn als je nu al begint met het inrichten van de bouwstroom voor de komende periode.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

De opmerkingen van de minister over structurele financiering triggerden mij, want ik maak mij zorgen over de kerstbomen die we aan het optuigen zijn. De gemeenten geven het ook al aan: help, welk potje moeten we dadelijk aanboren? Ik snap wel dat mijn voorstel ... Ik ga eens nadenken of btw-verlaging misschien generiek is. Maar door de stapeling van potjes hebben we dadelijk uiteindelijk ook nog steeds een generieke maatregel omdat we voor iedereen wat doen. Hoe denkt de minister over structurele financiering? Wat zouden zijn ideeën daarbij zijn?

De Jonge:

Ik ga niet badinerend doen over wat we in deze kabinetsperiode allemaal voor financiële mogelijkheden hebben gehad. Het coalitieakkoord waar u bij betrokken was en dat ik als cadeau kreeg toen ik startte, biedt heel veel heel mooie financiële mogelijkheden. Bijvoorbeeld de 7,5 miljard voor infra, dus de 6 plus 1,5. Het was heel lang geleden, hoor, dat we echt extra geld uittrokken voor infra-investeringen. Dat was eigenlijk ook de les uit de Vinex-tijd. Als je ergens een grote wijk wilt, zorg dan in ieder geval dat je die kunt ontsluiten. Dus dat was hartstikke mooi. Ik denk dat de 1 miljard Woningbouwimpuls echt goed besteed geld is. Ik denk dat de Startbouwimpuls goed besteed geld is. Maar ook lerend uit dezelfde Vinex-tijd, is het zo dat als je betaalbaar wilt bouwen, het bijna niet anders kan dan dat je ook heel veel andere maatregelen neemt en je als overheid ook bereid bent mee te betalen. Daarom denk ik dat het verstandig is om toch toe te werken naar een structurele financieringsstroom die ook passend is bij de opgaven die je hebt.

Ik wijs op het ibo, het interdepartementaal beleidsonderzoek, dat op dit moment wordt gedaan, waarbij we bijvoorbeeld ook de discussie hebben over de doorbouwgarantie. Dat ibo moet ons ook een beleidsadvies opleveren over welk financieel instrumentarium je nodig hebt. Want — en dat is wel de waarschuwing — niet alle financiële impulsen zijn goed. Ze zijn wel goed bedoeld maar niet altijd goed. Soms is het heel raar om als belastingbetaler mee te moeten betalen aan een huis dat, omdat er iemand anders aan meebetaalt, ook gewoon duurder is geworden dan het anders was geweest. Je hebt inderdaad ook prijsprikkels die gewoon echt slecht uitpakken voor de woningmarkt. Je moet dus niet alleen goedbedoeld beleid willen voeren, maar ook echt goed beleid. Daarvoor is het wel verstandig om dat type financieel instrumentarium tegen het licht te houden.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Eens, maar per saldo gaat de belastingbetaler gewoon meebetalen aan elk financieel instrumentarium. Dat is gewoon een logisch gevolg daarvan. Ik hoop ook dat er in het onderzoek rekening wordt gehouden met de complexiteit van regels. Laten we zorgen dat als we met elkaar iets structureels creëren, het dan ook goed toegankelijk is en geen enorme administratieve kolos gaat worden waardoor we onder andere meer ambtenaren daarop moeten gaan inzetten dan dat we vergunningen gaan afgeven.

De Jonge:

Daar ben ik het zeer mee eens. Dat is een van de observaties die we nu ook doen. Ik hecht natuurlijk erg aan de financiële impulsen die we geven. Ik vind ook dat daar goede plannen tegenover moeten staan. Het is alleen wel veel werk voor gemeenten. Dat is gewoon waar. Dat kunnen we een beetje plannen door niet alle subsidieoketjes op hetzelfde moment open te zetten, maar je zou om die reden eigenlijk ook naar iets structurels toe willen. Dat deel ik dus zeer.

Dan "straatje erbij". Ik heb daar al iets over gezegd. De heer Kops vraagt daarnaar. Ik wil daarvoor eigenlijk alle mogelijkheden die we in kaart hebben laten brengen door het EIB, het Economisch Instituut voor de Bouw, onder de aandacht brengen bij de provincies en de gemeenten. Ik

wil die dus in de regio's echt bespreken om daarbij, laten we zeggen, het theoretisch potentieel dat in beeld is ten aanzien van die locaties ook daadwerkelijk óf te doen, óf terzijde te leggen. Het theoretisch potentieel betreft zo'n kleine 200.000 woningen in deze vier provincies. Stel dat de helft daadwerkelijk mogelijk is. Dat betekent dan dus toch dat je de helft van die in beeld gebrachte locaties daadwerkelijk kunt benutten. Als andere locaties naar achteren gaan, dan biedt dat weer mogelijkheden om deze locaties te benutten. Ik weet dat hier met argusogen naar wordt gekeken vanuit de hoek van de ruimtelijke ordening. Dat snap ik ook, want daar wordt natuurlijk gezegd: hou je dan opeens geen rekening meer met water en bodem? Of ga je dan echt zitten bouwen in het groen? Dat zal toch zeker niet? We hebben namelijk, zeker in dat veel te drukke landje van ons, open ruimte nodig. Ik wil die zorgen toch echt sterk nuanceren.

Het eerste punt is: we hebben gewoon woningbouwlocaties nodig. Het tekort is zo groot dat we het ons gewoon niet kunnen veroorloven om woningbouwlocaties die wel mogelijk zijn te laten liggen. Ten tweede gaat het over soms vrij rafelige randen van gemeenten. Niet ieder stukje gras is daadwerkelijk te beschermen natuur, natuurlijk niet. We hebben heel veel gras. We hebben meer ruimte voor koeien in Nederland dan ruimte voor mensen. Het is dus niet zo dat ieder stukje gras in Nederland daadwerkelijk te beschermen natuur is. Dat is gewoon niet zo. Sterker nog, door te bouwen kun je natuurwaarden vaak zelfs versterken. Kijk naar wat we gaan doen in de Gnephoek. Daarvan knapt de natuur op, want daardoor kunnen we juist de natuurwaarden van dat gebied versterken. Die zijn nu juist vrij schraal en daar kunnen we een versterking in aanbrengen. Laten we er dus niet een te ideologisch debat van maken, zou ik willen zeggen. Laten we er een beetje een praktisch debat van maken. Daar waar het kan, waar het de natuurwaarden niet schaadt en waar het de uitgangspunten van water en bodem, die rechtvereind staan, niet schaadt, kun je wel degelijk gewoon bouwen aan de rand van gemeenten.

En dan nog één ding. Dat zeg ik ook voor de leefbaarheid. We weten namelijk dat heel veel dorpen, bijvoorbeeld in de Kop van Noord-Holland, in de afgelopen periode helemaal niet mochten bouwen. Die mochten geen huis bouwen, ook niet voor hun eigen jongeren en voor hun eigen ouderen. Dat betekent dat zo'n dorp op slot gaat. Dan maak je van een dorp een museum, want als jongeren niet meer op het dorp kunnen wonen, dan gaan ze weg en dan komen ze ook niet meer terug. Als ouderen niet op het dorp kunnen blijven wonen, dan kunnen mantelzorgers niet voor ze blijven zorgen. Als je zo'n samenleving in een kleine kern een beetje intact wil laten, dan zul je dus af ten toe gewoon een straatje erbij moeten bouwen. Dat is een heel logisch uitgangspunt.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Op zich deel ik de visie dat het een logisch uitgangspunt zou moeten zijn om er een straatje bij te kunnen bouwen, maar ik vind dat het met "laten we het praktisch bekijken en niet te ideologisch" net iets te simpel gemaakt wordt. Als Partij voor de Dieren vinden wij namelijk heus dat je op het moment dat je daadwerkelijk toe gaat naar een vermindering van onder andere de intensieve veehouderij in Nederland, heel veel grond over kan hebben waar je misschien wel op kan bouwen. Dat gaat onder andere om die graslanden. Daar zijn wij als Partij voor de Dieren dus

helemaal niet zo'n tegenstander van. Maar het nieuws van de afgelopen week was vooral: we gaan wel degelijk kijken naar natuurgebieden en -plekken. Volgens mij — dat wil ik wel echt bevestigd zien — hebben we nou juist in de afgelopen jaren gezien dat er al te weinig natuur is in Nederland. Die staat al zo immens onder druk. Dan kun je niet zeggen: ja, maar we hebben ook woningen nodig. Dan gaat er namelijk volgens mij wél iets mis. Hoe borgen we dan, en hoe hebben we de daadwerkelijke garantie, dat er niet in de natuur wordt gebouwd die we zo nodig hebben?

De Jonge:

Ik ben het eigenlijk wel eens met wat mevrouw Van Esch zegt. Dit is precies het punt. De berichten waren er soms inderdaad onder de kop "bouwen in het groen". Dan lijkt het toch alsof je ergens midden in het bos een stuk gaat kappen. Maar dat is helemaal niet aan de orde. Het gaat over de randen van gemeenten. Daar zie je vaak eigenlijk een hele rafelige buitenkant van die gemeente. Hier en daar zie je er inderdaad een stukje gras, maar laten we nou niet doen alsof dat nou zo vreselijk ten goede komt aan de biodiversiteit. Aan de rand van gemeenten zijn er dus wel degelijk mogelijkheden. Sterker nog, als je dat goed doet kun je, naar mijn stellige overtuiging, de natuurwaarden zelfs versterken. Wat is dan dat versterken van de natuurwaarden? Nou, dat is het versterken van biodiversiteit. Dat is namelijk het probleem in Nederland: de biodiversiteit holt achteruit. Waarom hebben we natuur nodig, waarom hebben we meer geëxtensiverde landbouw nodig, waarom hebben we meer natuurinclusieve landbouw nodig en waarom hebben we meer natuurinclusieve verstedelijking nodig? Dat is omdat de biodiversiteit achteruit holt. Dat hoeft elkaar dus niet te bijten.

Ik denk wel dat je eerlijk moet zijn, en moet zeggen dat we van de enorme aantallen die we de komend periode te bouwen hebben, nog steeds zo veel mogelijk binnenstedelijk moeten proberen te bouwen. Dat is natuurlijk nog steeds de opdracht, omdat je anders te veel open ruimte opmaakt. Alleen, als je je daartoe zou willen beperken tot en met 2030, gaat het je nooit lukken om de aantallen en de betaalbaarheidsdoelstellingen te halen. Je zult tot en met 2030 dus en-en moeten doen. Maar dit is wel een extra motivatie om nu alvast de woningbouwlocaties aan te wijzen voor die tien jaar daarna. Als dat tien jaar geleden was gedaan, hadden we ook minder de randen van gemeenten hoeven op te zoeken, denk ik. Blijft wel overeind mijn leefbaarheidspunt. Je moet dorpen gewoon de gelegenheid bieden om voor hun eigen jongeren en hun eigen ouderen te bouwen, als dat niet bijt met het uitgangspunt van water en bodem en met het willen beschermen van natuur. Dat laatste moeten we immers blijven doen; dat staat buiten kijf.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Maar dan zou ik er wel voor willen pleiten dat het bij deze minister niet meer gaat om "bouwen in het groen". Dat is de afgelopen week weer de term geworden. Ik zeg niet dat het de term van deze minister is, maar wel dat het fijn zou zijn om ook vanuit deze minister juist te horen: we gaan bouwen op, bijvoorbeeld, landbouwgrond. Dat is het namelijk nu. Dat is vaak een heel andere definitie. Dat zijn graslanden die waarschijnlijk horen bij onder andere landbouwgebied. Ik zou het wel fijner vinden als het op die

manier werd gedaan. Ik merk dat aan mezelf ook. Ik wil niet bouwen in natuur. "Bouwen in groen" voelt in ieder geval voor de Partij voor de Dieren als een no-go. Het gaat me dus om die nuance; of misschien is het eigenlijk helemaal geen nuance. Ik pleit ervoor dat deze minister helder maakt waar hij voor staat. Dat is dus niet: bouwen in het groen. Dat is niet bouwen op plekken waar we de natuur zo hard nodig hebben. Het is juist: op zoek gaan naar die andere plekken. Volgens mij zijn dat heel vaak de gebieden waar nu nog veehouderij zit. Het gaat erom die af te bouwen en daar woningen te bouwen.

De Jonge:

Misschien kan ik nog meer nuanceren aanbrenge. Daarom zeg ik: laten we het een beetje praktisch maken en niet te ideologisch. "Bouwen in het groen" heb ik nog nooit gezegd. Dat vind ik namelijk een hele gekke weergave van deze werkelijkheid, want daarin gaat het om een straatje erbij aan de rand van een dorp. Dat is misschien wel gras, en gras is groen, maar gras is niet altijd te beschermen natuur. Laten we daar dus een beetje nuchter in zijn, alsjeblieft. Is dat dan "bouwen op de landbouwgrond"? Nee, dat hoeft ook niet. Het is gewoon een stukje gras aan de rand van het dorp. Ja, het zal best dat er hier en daar een paar schapen op zitten, maar het is niet zo dat de kern van het landbouwbedrijf daar aan de rand van het dorp ligt. Laten we hiermee dus een beetje minder ideologisch omgaan, en gewoon kijken: wat is de mogelijkheid aan de rand van een dorp? Laten we dat in beeld brengen. Dat heeft het EIB in beeld gebracht in een viertal provincies. Men heeft in beeld gebracht dat daar een behoorlijke potentie is, een potentie van zo'n 200.000 woningen. Stel dat maar de helft daarvan ingevuld kan worden, dan zou je, aan de rand van een dorp, 100.000 woningen erbij kunnen bouwen tot en met 2030, iets waarmee je ook nog eens de leefbaarheid versterkt. Dat is toch prachtig?

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Ik wou toch nog even teruggaan naar het voorbeeld van die bouw die 2.000 woningen bouwde. Daarvan zijn de corporaties er nu 1.700 gaan bouwen. Dat is natuurlijk goed nieuws. Maar de particuliere markt is van 1.700 naar 300 teruggegaan. Ik kan me toch niet voorstellen dat de implosie van de particuliere markt alleen maar te wijten is aan de rente.

De Jonge:

De rente is echt verreweg de belangrijkste boosdoener.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Dan staat dat toch haaks op wat de experts zeggen? Ik heb ze al eerder in een commissiedebat genoemd: Colliers, Cushman & Wakefield, Vastgoed Belangen. De WOZ-cap is een overheidsmaatregel. Daarover wordt nu door de Stichting Fair Huur geprocedeerd tegen de overheid. Denk aan de aankomende regelingen voor de middenhuur. Feitelijk is de hele marge verdwenen, doordat de overheid allerlei maatregelen heeft ingesteld. Heimsteden gaat nu vanwege de onbetrouwbare overheid zelfs 12.000 woningen verkopen. Die hele particuliere markt stort dus in elkaar. Natuurlijk begrijp ik dat de rente een factor is, maar we kunnen toch niet zeggen dat de rente de hoofdoorzaak is,

als we al die overheidsmaatregelen en al die ingrepen op de particuliere markt hebben gezien?

De Jonge:

Dat is juist wel de hoofdoorzaak. Ik begrijp wel dat de heer Van Haga ... Ik weet dat er een aantal particuliere verhuurders is die anders willen doen geloven, maar het is echt onjuist. Echt iedere analist zal zeggen: de stijging van de rente is de belangrijkste oorzaak. Je ziet het trouwens ook in heel Europa. Als de stijging van de rente dusdanig is dat allerlei andere beleggingsproducten aantrekkelijker worden, wordt herfinanciering gewoon duurder, zeker als je werkt met externe financiering. Sowieso denken beleggers door een stijging van de rente: eventjes terughoudend zijn. Is er dan helemaal niets gerelateerd aan het fiscale klimaat of aan beleidsmaatregelen? Ja, natuurlijk wel. Ik kom daar trouwens zo nog op. Maar onzekerheid over beleid is altijd reden voor terughoudendheid van beleggers. Daarom moeten we die zekerheid creëren. Dat zal straks ook mijn pleidooi zijn. Daar ga ik zo meteen op in. Denk bijvoorbeeld aan de Wet betaalbare huur, waar u waarschijnlijk op doelt. Maar als u vraagt wat de showstopper is in de woningbouw, dan is dat gewoon de stijging van de rente. Daardoor kunnen kopers niet meer kopen, of het nou particulieren of beleggers zijn.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Misschien tot slot dan. Heimstaden zegt iets heel anders.

De Jonge:
Klopt.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Die zeggen: wij gaan 12.000 woningen verkopen vanwege het beleid van de overheid. Er zijn allerlei factoren die daarbij een rol spelen, maar de onbetrouwbaarheid van de overheid is daarin de grootste factor. Het is niet de rente. Het feit dat de overdrachtsbelasting is gestegen naar 10,4% is een factor. De box 3-aanpassingen hebben voor de particuliere markt een ongelofelijk effect gehad. Dat kun je niet zomaar wegwapperen door te zeggen: het is de rente, we zien het overal. Nee, op de particuliere markt is een exodus uit Nederland gaande. Men strijkt neer in België en Duitsland. In andere landen is het een stuk beter. Ik wil de minister even meegeven dat er toch een bepaalde waas voor de ogen hangt als er alleen wordt gesproken over de rente.

De Jonge:
Ik ga hier zo meteen heel uitgebreid op in. Als u denkt dat het gras in Duitsland groener is ... Nergens is de woningbouw zo ingekacheld als in Duitsland. Maar ik ga er zo meteen heel uitgebreid op in.

De voorzitter:
De heer Kops nog op dit punt.

De heer **Kops** (PVV):
Ik ga nog even terug naar dat straatje erbij. De minister heeft daar schriftelijk al veel over gezegd; dank daarvoor. Hij schrijft onder andere dat hij, om dat straatje erbij te gaan versnellen, de Ladder voor duurzame verstedelijking wil aanpassen. Hij heeft het over een ondergrens van 50 woningen. Ik vraag mij heel simpel af waar die ondergrens van 50 vandaan komt. Waarom 50? Is dat dan voldoende? Of zou die ondergrens omhoog moeten naar — ik noem maar wat — 70 of 100? Wat zit hierachter?

De Jonge:
De ondergrens is nu elf. Dan zult u denken: waar komt die elf vandaan? Dat heb ik ook niet verzonnen. In de hele RO-wetgeving is elf woningen heel vaak de grens voor de vraag of er wel of niet een enorme vergunningsprocedure voor wordt opgetuigd. Het aantal van elf woningen komt echt uit de RO-wetgeving. Die is een beetje aan de lage kant als het gaat over een straatje erbij. Of het moet een heel kort straatje zijn, want dan kom je aan elf woningen. Een straatje erbij betekent vaak meer dan elf woningen. Je wilt die ruimte juist kunnen benutten. Ik heb een aantal keren van centrumrechtse zijde in de Kamer — ik denk dat ik het zo wel mag zeggen — per motie het verdict gekregen dat we af zouden moeten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dat denk ik niet, want dat zou een beetje contrair zijn aan het beleid. Het beleid is natuurlijk dat we zo min mogelijk open ruimte willen opmaken en zo veel mogelijk binnenstedelijk voor elkaar moeten zien te krijgen.

Ik heb wel een uitgebreid onderzoek gedaan, ook naar die Ladder voor duurzame verstedelijking. Ik heb aan provincies gevraagd: zit daar een probleem? Provincies vinden van niet. Ik heb aan gemeenten gevraagd: zit daar een probleem? Gemeenten vinden dat soms. Die zeggen: het wordt soms echt te rigide uitgelegd. Als je daar overigens op gaat doorvragen, blijkt het heel vaak juist om provinciaal beleid te gaan en niet zozeer om die ladder zelf. En als je het vraagt aan marktpartijen, dan zeggen ze heel vaak: ja, wij hebben echt wel een probleem met die Ladder voor duurzame verstedelijking; schaf hem dus maar af. Dat gaan we dus niet doen. Ik wil wel ruimte bieden, namelijk door geen motivatieplicht meer op te leggen als het over dat straatje gaat. We hebben dat "straatje" dan even gedefinieerd als 50 woningen. Het is dus inderdaad een keuze. Als we het groter hadden gedefinieerd, zou ik het geen straatje meer vinden, maar een wijkje. Dat is dan wel weer erg veel om helemaal buiten de motiveringsplicht voor de verstedelijking te laten.

Ik vind het provinciaal beleid overigens belangrijker. Noord-Holland heeft bijvoorbeeld het Bijzonder Provinciaal Landschap. Het is op zichzelf genomen best heel mooi om je bijzondere landschappen te beschermen, want Noord-Holland heeft nogal wat hele bijzondere landschappen. Maar het punt is dat dat zo strak op de bebouwde kom is gedefinieerd en daaruit een zo hard njet voortvloeit, dat dat betekent dat de dorpen in de Kop van Noord-Holland echt niet meer hebben kunnen bijbouwen in de afgelopen periode. Ik wil de ruimte zoeken, juist in overleg met de provincies, om daarvan te kunnen zeggen: joh, gun nou ook deze dorpen gewoon om een straatje bij te kunnen bouwen.

De heer **Kops** (PVV):

Dus onder die grens van 50 woningen geldt de motiveringsplicht van de ladder voor buitenstedelijk bouwen niet, zo schrijft de minister.

De Jonge:

Klopt.

De heer **Kops** (PVV):

Maar vervolgens staat er dan: "Wel moet nog steeds zoals bij alle locaties — binnenstedelijk én buitenstedelijk — altijd inhoudelijk worden gekeken of deze zich leent voor woningbouw gelet op andere opgaves en gelet op te beschermen belangen." Wat betekent dat concreet in de praktijk, vraag ik mij af. Hoe belemmerend is dat dan als-nog? En gaat dan puur het aanpassen van de ondergrens echt wel het verschil maken en zorgen voor snelheid?

De Jonge:

Dit is wat ik bedoelde te zeggen in de richting van mevrouw Van Esch. Ik denk dat mevrouw Van Esch dus nu heel erg gerustgesteld is door de heer Kops. Ik weet niet of dat uw bedoeling was, maar dat is wel precies het effect dat ik u zie bereiken aan de overkant. Kijk, je kunt niet zeggen: o, dus alle regels gelden niet meer. Water en bodem moeten sturend zijn, want als je nu bijvoorbeeld bouwt op het diepste punt van een polder die je eigenlijk nodig hebt voor waterberging, dan ben je er eigenlijk mee bezig om de rekening daarvan naar later te verplaatsen. Stel dat er extreem weer komt en de huizen tot hun knietjes in het water komen te staan, dan leg je een enorme rekening neer bij de volgende generatie. Dit wil dus niet zeggen dat je zonder verstand locaties moet kiezen. Dit wil zeggen dat je ruimte maakt daar waar regels te rigide zijn, maar je het invullen van die ruimte wel met gezond verstand doet.

Voorzitter. Dan ga ik door naar de studenten. Volt en Democraten 66 hielden daar uiteraard een ferm betoog voor. Dat ben ik ook gewoon met hen eens. In de afgelopen periode hebben we gezien dat het tekort aan studentenwoningen gelukkig wel iets is afgenomen, van 27.000 naar 23.000; dat heb ik ook in de schriftelijke toelichting uitgewerkt. Maar dat wil niet zeggen dat daarmee het tekort weg is of dat we ons daarom geen zorgen hoeven te maken. Nee, we moeten ons wel zorgen maken, want we hebben een bouwopgave van zo'n 60.000 betaalbare studentenwoningen tot en met 2030. Dat staat ook in het landelijk actieplan, dat ik samen met Robbert Dijkgraaf, de studenten, de studentensteden en de studentenhuysvesters heb gemaakt. Van die 60.000 zijn nu ongeveer al 20.000 studenteneenheden in plannen gevat. Dat is mooi, zou je zeggen, maar we hebben echt nog wel een hele grote opgave voor ons liggen. Daarom hebben we een speciale studentenhuysvestingsregisseur aangesteld. Die zet zich ervoor in om in iedere regio regionale afspraken te maken die in zijn totaliteit optellen tot 40.000. Daarbij is de eerste focus van Ardin Mourik, onze studentenhuysvestingsregisseur, om tot afspraken te komen in de regio Amsterdam, de regio Eindhoven en de regio Delft/Rotterdam/Den Haag, want daar zijn de uitdagingen het grootst, daar is het tekort aan studentenhuysvesting het grootst en daar is de te verwachten groei ook het grootst.

We moeten een paar dingen doen. Het eerste is het maken van hele concrete afspraken, bijna zoals we doen in die regionale woondeals, maar dan met de studentensteden en de studentenhuysvesters in die steden. Dat is één. Volgens wordt dat ook meegenomen bij de herijking van de regionale woondeals. Dat is dus één.

Twee. We zullen we SBI-regeling, de Startbouwimpuls, zoals we die nu kennen, ook open moeten stellen voor projecten die gericht zijn op studenten. Dat doen we dus ook.

Drie. De Regeling huysvesting aandachtsgroepen heeft al studentenwoningen opgeleverd, namelijk in 2021 2.300, in 2022 3.000 en naar verwachting in 2023 1.700. Die regeling helpt dus ook.

Ik noem ook de Woningbouwimpuls; die benutten we. In de eerste drie tranches is er in bijna een op de drie projecten plaats voor studenten. De hoeveelheid plekken is afhankelijk van welk project het is. Daarbij gaan we natuurlijk ook met een nieuwe tranche komen.

Dan hebben we de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Ik zou denken dat die ook bij uitstek geschikt is voor studentenwoningen. Daarnaast zijn er bij transformaties sowieso kansen voor studentenwoningen; dat noemt u zelf ook.

Tot slot het WWS, het woningwaarderingssstelsel, voor onzelfstandige eenheden. Dat is sinds ik dacht 1979 — ik was toen 2 — niet meer aangepast. Dat gaan we wel doen. Die modernisering is ook heel hard nodig. Die is hard nodig omdat we met de Wet betaalbare huur het WWSO, het deel onzelfstandige woningen van het woningwaarderingssstelsel, ook dwingend gaan maken. Dat betekent dat je niet meer méér mag vragen dan wat het WWS voorschrijft, maar het WWSO loopt heel erg achter in zijn actualisering. Dat betekent eigenlijk dat studentenwoningen bouwen nauwelijks meer uit kan op basis van het huidige woningwaarderingssstelsel. Ook het huidige woningwaarderingssstelsel passen we op zo'n manier aan dat nieuwbouw weer uit kan. Ik denk dat dat ook heel belangrijk is. Kortom, er zijn terecht grote zorgen, maar er is ook wel een enorm lange waslijst aan maatregelen die we inrichten om die zorgen te lijf te gaan.

Dan de wooncoöperaties, voorzitter. De heer Vedder bepleit ...

De voorzitter:

Een ogenblik. De heer Boulakjar.

De Jonge:

Ik ging weer te snel, hè? Ik moet toch uitvoeriger stilstaan bij alle afzonderlijke onderwerpen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank aan de minister voor de uitgebreide beantwoording op het gebied van studentenhuysvesting. Hij kent mijn strijd. Ik ben blij dat de minister veel meer regie gaat pakken, ook op de bouw van studentenwoningen. Hij noemde een aantal manieren en instrumenten om dat te versnellen, maar hij

noemde daarbij niet de olifant in de kamer, en dat is toch Kronenburg, de locatie Kronenburg. De minister sprak ook over locaties. Het is een concrete locatie, 3.000 woningen. 10% van het studentenwoningtekort kunnen we daar oplossen. Daar zie ik toch nog niet de flair, niet de energie, niet de regie van de minister die echt nodig is om de studenten daar perspectief te geven op een woning en wel heel snel.

De Jonge:

Ik denk dat dat wat te somber is. Overigens zou ik Kronenburg niet als dé olifant in de kamer willen zien, helemaal niet, en ook niet als dé oplossing voor het probleem van studentenhuisvesting. Je kunt studenten die in Eindhoven aan de slag moeten natuurlijk niet in Kronenburg huisvesten. Nou, olifantje dan. Maar het is wel belangrijk dat we daar gaan bouwen. Dat gaan we dus ook doen. Een patstelling van jaren hebben we juist doorbroken, daartoe overigens ruimhartig aangemoedigd door de heer Boulakjar en door de D66-wethouder ter plaatse, want zo werkt het soms ook. Dat gaan we dus doen, en ik denk dat dat heel belangrijk is. Er was een patstelling; laten we daar maar niet omheen draaien. Die patstelling had alles te maken met de geluidscontouren. Want geluidsregels, daar kun je ook niet zomaar schouderophalend aan voorbijgaan. Daar riep mevrouw Van Esch al toe op in de eerste termijn. Het is waar: die geluidsregels zijn er gewoon. En als je daar wel schouderophalend aan voorbijgaat, dan kom je natuurlijk een keer op de koffie. Dat betekent een keer dat doordat je dat hebt gedaan, bijvoorbeeld andere economische activiteiten opeens niet meer kunnen. Je moet het dus echt met beleid doen. Dat doen we dus ook, en daarom doen we het stap voor stap. We hebben iemand gevraagd om ons erover te adviseren wat daar zou kunnen. Op basis van dat advies hebben we gekozen voor een van de scenario's die ons werden aangereikt, namelijk: laten we nou eens een eerste stap zetten van 438 eenheden. Laten we nou eens ter plekke bewijzen dat je inderdaad, zoals de heer Boulakjar zegt, heel geluidsarm zou kunnen bouwen, waardoor je op een andere manier naar de geluidsnormen kunt kijken. Als je dat voor elkaar hebt, dan zou je ook de volgende stap kunnen zetten. Het blijft dus niet bij die 438; dat is een eerste stap die je zet. Daarna bouw je verder op basis van die eerste stap. Dat gaat over die studenteneenheden bijvoorbeeld of überhaupt huisvesting daar.

Weet ook dat, omdat dat beter past bij de geluidsnormen, er allerlei vormen van tijdelijke huisvesting mogelijk zijn en dat dat al gebeurt in het gebied. Laten we dus niet doen alsof Kronenburg nu een kale vlakte is waar niks gebeurt. Er gebeurt al een hele hoop. Er zijn ook een hele hoop plannen die daar wel degelijk kunnen, zeker voor tijdelijke huisvesting. We proberen daar stap voor stap meer ruimte te creëren, ook voor studentenhuysvesting, met de eerste stap van die 438. Dat gaat allemaal niet vanzelf, dus we doen dit in goed overleg met het college van Amstelveen. Zo proberen we stap voor stap steeds verder te komen. Het is juist zo dat collega Harbers en ikzelf ... U was in de eerste termijn heel kritisch richting collega Harbers, maar juist collega Harbers heeft hier de patstelling doorbroken. Ik denk dat dat gezien en gezegd mag worden.

De heer Boulakjar (D66):

Dan vraag ik me werkelijk waar af wat die doorbraak dan is. De minister zegt dat het mogelijk is om daar 438 woningen te bouwen. Dat was het oorspronkelijke plan. Dat kon al. Daar was al geen verklaring van geen bezwaar voor nodig. Nu zijn we sinds ik hier in de Kamer zit tweeënhalft jaar verder en ik probeer op dit dossier veel geluid te maken, maar nu krijgen we in de laatste brief te lezen: we hebben de patstelling doorbroken en we kunnen 438 wooneenheden gaan bouwen. Maar in mijn bijdrage gaf ik al aan dat de politiek soms zelf blokkades op lijkt te werpen. We hebben daar een locatie. Omwonenden willen het. Er wonen al mensen. De locatie ligt er al. De ontwikkelaars willen het: 3.000 studentenwoningen, groeiend naar 4.500 woningen. Wat is dan die doorbraak, vraag ik me af.

De Jonge:

Nu is het risico dat we heel diep de techniek in gaan, maar er geldt gewoon een luchtvaartindielingsbesluit. De geluidscontouren van de luchtvaart gelden gewoon in dit gebied. Die zijn inderdaad in dit gebied nogal bepalend voor wat je op de grond kunt. Daar kun je dus niet schouderophalend aan voorbijgaan. Als je dat doet, dan loop je een hele grote kans dat je op enig moment in de vergunningverlening vastloopt. Of andersom: als de woningen er eenmaal zijn, loop je het risico dat je met de ruimte die Schiphol zelf heeft, in het gedrang komt. Je kunt daar nu niet zomaar eventjes schouderophalend aan voorbijgaan en doen alsof je op die manier iets aan het oplossen bent.

Stel dat we dat zouden doen, dat we onverkort zouden zeggen: "Joh, bouw maar raak. Wat kan ons het schelen? Want ja, je moet toch ergens wonen, dus — hupsakee — doe maar!" Dan betekent dat dat mensen straks naar de rechter kunnen stappen en kunnen zeggen: "Dat gaat helemaal niet, want je hebt de geluidsnormen. Daar moet je wel aan voldoen." Dan zegt die rechter: "Ja, inderdaad. Het is ook stom dat ze zich daar niet aan hebben gehouden." Zo is het eerder misgegaan, hè? Dus laten we ook niet doen alsof alles daar mogelijk is. Daar is niet alles mogelijk, tenzij we hier de geluidsnormen even buiten werking gaan zetten. Dat kan trouwens niet, want je hebt ook Europese normen. Dat moeten we ook niet willen. We moeten ook niet uitstralen dat dat eventjes wel kan.

Dus wat we moeten doen is met beleid, stap voor stap, de belofte om geluidsarm te bouwen gaan waarmaken, zoals u zelf ook zegt. Dus laten we dat nou proberen. Laten we nou eens die 438 neerzetten op zo'n manier dat we inderdaad op de gevel minder decibellen meten dan we voorheen dachten dat we zouden gaan doen, zodat er meer ruimte blijkt te kunnen zitten binnen de geldende geluidsnormen. Laten we nou ook alle kansen voor tijdelijke huisvesting benutten. Dat doen we ook. Dat kan ook in dit gebied. Zo kan er in Kronenburg dus heel veel maar niet alles. Daar moeten we, denk ik, ook gewoon eerlijk in zijn tegen elkaar.

De voorzitter:

De minister vervolgt zijn betoog.

De Jonge:

Dan de wooncoöperaties, door velen bejubeld. Daar is een pracht van een rondetafelgesprek over geweest. Ik vond

zelf dat ik daar ook een pracht van een brief over had geschreven, maar daar zag u nog ruimte voor verbetering. Het is ook eerlijk om dat te zeggen. Een paar dingen. Allereerst ben ik ook buitengewoon gecharmeerd van wooncoöperaties, want het is de samenleving in het klein. Het zijn mensen die samen het initiatief nemen, naar voren stappen, het samen willen doen en een samenlevinkje in het klein vormen. Als je weet dat we echt op zoek zijn naar nieuwe vormen van wonen en zorg, we met elkaar steeds ouder worden en we het niet voor elkaar kunnen krijgen om met elkaar allemaal het aloude bejaardentehuis in te duiken zoals dat vroeger ging, dan is het eigenlijk ook heel erg mooi dat er coöperaties zijn waar mensen voor elkaar willen zorgen. Dat is iets schitterends. Dat zou je eigenlijk moeten willen.

Tot zover mijn enthousiasme, want als je vervolgens kijkt waarom het niet lukt om het ook tot stand te brengen, dan zie je dat er allerlei belemmeringen zitten in de financiering. Soms heeft het gewoon te maken met de plannen. Het valt niet mee om plannen daadwerkelijk van papier te krijgen, want je moet nogal veel doorzettingsvermogen hebben om door gemeentelijke procedures te komen en een daadwerkelijke locatie te vinden, maar zelfs al heb je dat, dan is het nog helemaal niet zo makkelijk om aan financiering te komen. Kortom, dat het voor ons echt de oplossing van de wooncrisis zal zijn, geloof ik dan weer niet. Dat gelooft u overigens ook niet, maar u wilt wel dat dit soort wooncoöperaties mogelijk gemaakt wordt.

Ik heb daar nog een andere aarzeling bij. Vorig jaar hebben we dat amendement van die 10 miljoen gehad. Dat probeer ik zo goed en zinvol mogelijk in te zetten. Dit jaar is er weer een amendement. Ik interpreteer dat zo dat u daarmee ook het financieringsvraagstuk opgelost wilt hebben. We zien dat banken ongeveer 70% meebetalen aan de hypotheek. Men zegt namelijk: als we niet zaken doen met een individu, wiens financiële risico's we checken, maar met een vereniging of een stichting, dan kunnen we niet goed checken welke financiële risico's we aangaan als we een hypotheek verstrekken. Men kiest dus vaak voor die 70%. Als je echt zou vinden dat de rijksoverheid dat gat van 30% structureel zou moeten dichtregelen, dan doe je de rol van banken tekort, denk ik. Dan komen ze er wel erg makkelijk vanaf, om het zo maar eens even te zeggen. Ik denk dat je daarmee op termijn ook wel de belastingbetaler tekortdoet. Dat betekent namelijk dat je een behoorlijke rekening voor het collectief parkeert. Ik ga ervan uit dat u dat zelf ook vindt en dat u zelf ook op die koers zit. Ik zie het amendement. Ik ga de amendementen zo even apart doen, hoor, maar er is een amendement ingediend om 30 miljoen extra vrij te maken voor de wooncoöperaties. Ik ga straks nog allemaal aarzelingen uiten over de dekking en zo, maar dat komt allemaal zo meteen. Ik zou het oordeel hierover best aan de Kamer willen laten, als we maar wel oppassen met het wakken van de verwachting dat wij in structurele zin 30% van de nieuw te bouwen woningen op het collectief kunnen verhalen. Dat gaat niet. Dat kan echt niet. Dat kan niet voor corporaties en dat kan niet voor coöperaties. Hoe charmant initiatieven ook zijn, dat gaat niet.

De voorzitter:

Dit ging trouwens over het amendement op stuk nr. 27.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Mijn vraag gaat niet over het amendement — ik heb dat niet ingediend, dus dat zou ik niet heel netjes vinden — maar wel over de financiering. We hebben inderdaad die rondetafel gehad. U spreekt over 70%, maar de initiatiefnemers spreken over veel lagere percentages. Dan denk ik: is er dan geen kans dat het kabinet misschien toch nog eens gaat spreken met de NVB over de vraag hoe er ook aan die kant wat meer stevigheid en body aan gegeven kan worden?

De Jonge:

Dat ben ik heel erg met u eens. We hebben ook altijd een overleg met hypotheekverstrekkers. Dat gaat onder andere over verduurzaming, maar ook over de wooncoöperaties. Ik bedoel maar: er zijn veel issues die je moet bespreken met hypotheekverstrekkers, bijvoorbeeld ruimte geven aan starters. Maar dit is er ook een. Het is qua aantallen misschien niet heel groot, maar de drempel voor deze wooncoöperaties is wel heel groot. Ik wil daar dus graag mee aan de slag. Dat doe ik heel graag. De percentages die mij bekend zijn, liggen rond de 70%, maar ik neem graag van u aan dat er ook banken zijn die nóg minder happig zijn. Ik wil dus graag dat gesprek voeren. Zeker.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik ben heel blij dat de minister zegt: dat voorstel kan ik misschien wel oordeel Kamer geven. Het punt met die wooncoöperaties is: onbekend maakt onbemind. In Duitsland, Zwitserland en veel andere landen zien we dat ze bekend en bemind zijn. Ze zijn betaalbaar, ze zorgen ervoor dat de zorgbehoefte lager is, het zorgt ervoor dat het op een hele mooie manier ... We hadden het voorbeeld van de nonnen die gingen samenwonen met de anarchisten. Jazeker, minister, maakt u uw borst maar nat!

De Jonge:

Arme nonnen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Arme anarchisten. Een van de problemen is niet de financiering sec, maar het feit dat onbekend onbemind maakt en dat het ook niet goed geregeld is in de wetgeving. Dit kan nou juist een soort kickstart geven. Er is meer nodig, maar is de minister het ermee eens dat we hiermee een soort vliegwiel kunnen creëren waardoor we goede, betaalbare woningen kunnen opzetten? En is hij het ermee eens dat er ook meer nodig is, bijvoorbeeld het duidelijker omschrijven in de wet?

De Jonge:

Ja, probeer daar nog maar eens tegen te zijn, na zo'n betoog. Dat slaat je natuurlijk totaal uit het veld. Ik wou eigenlijk dat zinnetje uit die film noemen: "You had me at hello". Ik was al enthousiast over de wooncoöperaties, eigenlijk precies om de redenen die mevrouw Beckerman noemt. Een wooncoöperatie is een samenlevinkje in het klein. Mensen kunnen daar voor elkaar zorgen. Anarchisten en nonnen, dat vind ik zelf natuurlijk veel te heftig voor die nonnen, maar als het werkt, dan werkt het. Kan mij het schelen! Het is dus mooi. Het is een prachtig initiatief. Het punt is alleen het volgende. Dat is een ongezellige bood-

schap, maar toch ook wel een boodschap die erbij hoort. Ik ben graag bereid om te kijken of we het financieel kunnen steunen. Ik weet niet of een wettelijke verankering daarbij helpt, hoor, want ze hebben al een positie in de wet, maar dat heeft ook maar half geholpen. Volgens mij is dat ooit door Adri Duijvestijn in de wet gekomen. Het doorbreken van dat "onbekend maakt onbemind" helpt misschien wel. Dat zou zeker kunnen. Het gesprek met de banken, waar mevrouw Van Dijk om vraagt, wil ik graag voeren. Dat wil ik zeker doen. Het amendement ga ik — dat heb ik alvast verklaart — straks oordeel Kamer geven. De enige waarschuwing — die onderstanding wil ik hier wel graag hebben met elkaar — is dat je niet structureel 30% mee kunt betalen van een te bouwen woning. Je kunt het collectief niet zo aanslaan voor een te bouwen woning. Dat gaat niet, hoe charmant het initiatief ook is. Dat gaat gewoon echt niet; punt.

De voorzitter:

Dank. Het amendement op stuk nr. 27 heeft dus al oordeel Kamer.

De Jonge:

Al twee keer zelfs.

Dan optoppen. Dat noemt de heer Boulakjar en dat is terecht, want optoppen biedt geweldige kansen. We hadden het zojuist over de kansen die een straatje erbij zou kunnen bieden, want die locaties zijn er; benut die nou. Dat geldt natuurlijk ook hiervoor: die locaties zijn er ook. Sterker nog, voor die locaties is al een keer betaald. De riolering en de stroom zijn al een keer aangelegd. Die locaties zijn er. Het enige wat je hoeft te doen, is dus alvast bouwen op het dak van de appartementjes die we hebben. In de wederopbouw hebben we met elkaar een geweldige hoeveelheid drielaagsflatjes neergezet in Nederland; dat was trouwens nog eens een tijd van regie voeren op de volkshuisvesting! Er is een geweldige hoeveelheid drielaagsflatjes neergezet. Al die locaties zijn er; die locaties bevinden zich namelijk op het dak van die drielaagsflatjes. Daar is heel veel mogelijk. We hebben Stec onderzoek laten doen en dat heeft gezegd dat er zelfs 100.000 woningen op te toppen zijn. Als je dat bespreekt met mensen die er verstand van hebben, zeggen ze dat dat best wel een lage inschatting is, omdat er volgens hen zelfs nog veel meer mogelijkheden zijn om op te toppen. Ik ben daar dus heel erg enthousiast over.

Ik denk wel dat dit niet vanzelf gaat. Op dit moment ben ik dus met een aantal grote corporaties, een aantal grote gemeenten en een aantal grote bouwers, zodat we lekker snel meters kunnen maken, aan het kijken of we kunnen komen tot een programmatische aanpak voor het optoppen. Eigenlijk wil ik op de Dag van de Volkshuisvesting op 20 november, waarvoor u ook van harte bent uitgenodigd, de eerste afspraak maken voor de eerste 2.000 opgetopte woningen. Omdat we dan toch richting de kerst gaan en de Top 2000 weer in zwang komt, noemen we dat "de Optop 2000". Die wil ik op 20 november bekendmaken. Dat is dus eigenlijk de eerste stap onderweg naar een programmatische aanpak voor het optoppen, omdat ik echt geloof dat we het ongelofelijk nodig hebben om dat te doen.

Ik word nu gebeld, voorzitter. Ik zal dus even mijn spulletjes uitzetten. Hou eens op met bellen! Even alle apparaten

stilzetten. Kortom, ook hier geldt: you had me at hello; we gaan daar volle bak mee aan de slag.

Dan de ambtelijke capaciteit. Mevrouw Van Dijk zegt volgens mij heel terecht dat daar echt een groot probleem zit. Eigenlijk zegt de heer De Groot dat ook. Daar zit echt een groot probleem. Dat heeft allerlei oorzaken, onder andere de enorme overfocus in de afgelopen tien jaar op het sociale domein, waardoor er juist heel veel ambtelijke capaciteit op het sociale domein zit, en onder andere ook die bouwcrisis, want daardoor werden heel veel minder vergunningen aangevraagd. Er waren dus ook heel veel minder legesinkomsten en daardoor zelfs ook heel veel meer ontslagen aan de kant van de fysieke leefomgeving. Het gaat onder andere ook om de effecten destijds van de trapafsystematiek. Er is toen, in 2012 en 2013, namelijk fors bezuinigd op de gemeenten. De financiële crisis heeft eigenlijk op een geweldige manier huisgehouden en heeft in combinatie met de decentralisatie in het sociale domein de fysieke afdelingen van gemeenten volgens mij ook echt minder sterk gemaakt. Dat is een groot probleem. Er zijn ook heel veel mensen vertrokken naar marktpartijen. Die komen niet zomaar terug, want die cao's kun je niet zomaar evenaren. Dit is dus echt een groot probleem.

Wat doen we daaraan? Dit betekent in ieder geval dat we bovenop de middelen die we al hadden, geld vrij hebben gemaakt — dat zat onder andere in het amendement-De Groot — voor ambtelijke ondersteuning. In totaliteit is er nu een flexpoolregeling van 90 miljoen. Met de provincies maken we afspraken om met die 90 miljoen ambtenaren aan te nemen die meerdere gemeenten kunnen helpen en die dus niet vastzitten bij één gemeente maar meerdere gemeenten kunnen helpen. Als er ergens een noodzaak is om een versnelde procedure te doen, dus om een procedure naar voren te halen, moet dat dus mogelijk zijn met die flexmiddelen.

De vraag is of dat genoeg is. Ik vraag me eerlijk gezegd af of dit genoeg is. Ik denk dat er meer nodig is. Daarnaast is het irritante natuurlijk dat dit weer een tijdelijke geldstroom is. Dat wil je eigenlijk niet. Je wil die afdelingen sowieso versterken. Ik ga dus met de VNG en het IPO in gesprek — daar ben ik eigenlijk al mee in gesprek; dat was de vraag van mevrouw Van Dijk — om te zorgen dat we structureel die fysieke afdelingen echt versterken en om te zien wat daarvoor nodig is, ook om te zorgen dat je elkaar over de gemeentegrenzen heen een beetje kunt helpen, zeker als het gaat om wat kleinere gemeenten. De planologische last is namelijk niet overal even groot. Dat is natuurlijk niet het geval. Als dus in één gemeente dat straatje erbij kan worden gerealiseerd en er in de andere gemeente een locatie naar voren kan worden gehaald, kan je elkaar wel degelijk over de gemeentegrenzen heen eventjes helpen. Ook zit er bij projectontwikkelaars echt heel veel goede planologische kennis. Die planologische kennis kun je gewoon benutten voor de procedures die je hebt te doorlopen. Je hoeft dus als gemeente niet alles zelf te doen. Je kunt een deel van dat planologische werk ook aan marktpartijen overlaten. Ik denk dat we ook daarin veel flexibeler moeten worden. Kortom, het is work in progress, en ik denk dat ik daar gewoon hard mee aan de slag moet.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik weet ook wel dat het niet makkelijk is. In ongeveer elk debat dat we voeren, of het nou over belastingen gaat of over het oplossen van de toeslagenaffaire, is namelijk te horen dat het vinden van mensen gewoon heel moeilijk is. Het gaat om 90 miljoen. Ik was wel benieuwd tot hoeveel extra mensen dat concreet heeft geleid.

De Jonge:

Oei. Ik was even niet voorbereid op deze overhoring. Mag ik daar in tweede termijn even op terugkomen? Ja, ik begrijp dat dit heel teleurstellend is. In tweede termijn kom ik daar eventjes op terug. De eerste tranche wordt volgens mij uitgekeerd en de tweede tranche is nog onderweg. Ik kom daar in tweede termijn eventjes op terug.

Dan, voorzitter, het laatste onderwerpje in dit blokje, het investeringsklimaat. Dat slaat ook een beetje de brug naar het volgende blok, namelijk betaalbare huur. De heer Van Haga begon er net al over, maar in eerste termijn was het ook zeker de heer De Groot die hier veel over heeft gevraagd. Hoe zit het nou eigenlijk met die investeerders? Ik wil die vraag goed beantwoorden. Daarna zal ik dan nog even de amendementen doen die bij dit blok horen. Ik denk dat dat ook ordelijk is. Dan behandelen we de amendementen ook bloksgewijs.

Het investeringsklimaat is een ongelofelijk belangrijk thema om in de gaten te houden. Dat heeft alles te maken met wat de heer De Groot al zei: als je zo ongelofelijk veel woningen wilt bouwen, is het onmogelijk om te denken dat je dat kunt doen zonder investeerders. En dan bedoel ik investeerders in brede zin. Ja, zeker, dat zijn natuurlijk onze pensioenfondsen. Laten we hopen dat zij net zo betrokken blijven bij de Nederlandse woningmarkt als ze zijn geweest in de afgelopen jaren, want daar hebben we heel veel nieuwgebouwde woningen aan te danken. Ik noem ook de Nederlandse particuliere investeerders. Die hebben we ongelofelijk hard nodig. Dat geldt ook voor internationale beleggers. Daar wordt aan de linkerflank van deze Kamer weleens een beetje de neus voor opgehaald, maar dat is ten onrechte. We hebben ook buitenlands kapitaal gewoon nodig. Als je even probeert om voor de geest te halen wat 900.000 woningen aan investeringsvolume met zich meebrengen, en voor de tien jaar daarna nog eens deze aantallen, dan gaat het over zo ongelofelijk veel nullen; dat geld hebben we nog nooit bij elkaar gezien, laat staan dat het ergens te vinden zou zijn op de rijksbegroting. Kortom, we hebben dat private kapitaal nodig. We hebben institutionele beleggers nodig, we hebben private investeerders nodig en we hebben buitenlands kapitaal nodig. Dat hebben we allemaal nodig. We zijn er dus zeer bij gebaat om het investeringsklimaat in Nederland gunstig te houden.

Het is wel eerlijk om te zeggen dat daar waar we nu zien dat beleggers op hun handen zitten, dit in hoofdzaak te wijten is aan de rente. Dat zei ik zonet ook tegen de heer Van Haga. Waarom weten we dat? Omdat we dat met ze bespreken en ze het dan tegen ons zeggen. Daarom weten we dat dus. Waarom weten we dat nog meer? Omdat alle experts het zeggen. En waarom weten we dat ook? Omdat we zien dat in heel Europa eigenlijk hetzelfde aan de hand is. Je ziet dit dus in de hele eurozone. Je ziet dat de snelle stijging van de rente beleggers terughoudend maakt, ook omdat staatsobligaties dan natuurlijk misschien wel een

aantrekkelijker alternatief zijn voor partijen die graag een zeker rendement zien van hun geld. Obligaties zijn dus relatief aantrekkelijker geworden. Zeker als geleend geld, dus geen eigen investeringen, moet worden gefinancierd, is het inderdaad duur. Dat zie je bij een aantal grote beleggers, die nogal veel geluid hebben gemaakt in de krant in de afgelopen periode. Dat klopt. Dat komt niet door ons maar dat komt door de rente, en ik kan de rente niet beïnvloeden. Dat kan ik niet.

Daarnaast is het ook waar dat investeerders kritisch zijn, en soms ook onzeker, over zowel de fiscale maatregelen als de regulering. Ik weet dat u de fiscale maatregelen met enige regelmaat bediscussieert met collega Van Rij. Ik doe dat overigens ook, want wij beiden zijn de opvatting toegedaan dat je moet zorgen dat fiscale maatregelen doenlijk blijven, dat ze niet onbedoeld het investeringsklimaat onderuithalen voor alle partijen die zouden willen investeren in vastgoed. Er is wel bewust een aantal maatregelen genomen.

Dan over regulering; dat is natuurlijk wél mijn portefeuille. De regulering moet natuurlijk op zo'n manier worden ingeregeld dat het voor investerende partijen aantrekkelijk is om te blijven investeren. Dat is een punt dat de heer De Groot herhaaldelijk heeft gemaakt; daar heeft hij gewoon gelijk in. Dat doen we dus ook. Ik ga er zo op in hoe we dat dan doen, maar we doen het. De regulering van de middenhuur moet op zo'n manier worden vormgegeven dat het uit kan. Je kunt niet zeggen: we moeten het maar niet doen omdat de businesscase voor verhuurders ten opzichte van de afgelopen jaren verslechtert. Als je dat doet, dan krijg je wat je had.

Kijk even naar de huurwoningen op dit moment. In Amsterdam bestaat vrijwel geen middenhuur meer; dat is eigenlijk allemaal dure huur geworden. Het is juist het gebrek aan regulering in de afgelopen periode geweest waardoor huurders in de knel zijn gekomen. De huurder betaalt in 40% van de middenhuurwoningen echt te veel, als je kijkt naar de kwaliteit van de woning. Als je kijkt naar de bewonerswissel in de afgelopen vijf jaar, dan zie je dat in de grote steden de huurprijs gemiddeld genomen €160 per maand omhoog ging bij iedere nieuwe huurder. Daar kun je niet mee doorgaan!

Al is regulering iets dat voor investeerders niet had hoeven, dan nog maakt dat niet dat je kunt zeggen: o, laat dan maar zitten, hoor! Als je dat doet, maak je de keuze dat het voor leraren, agenten of verpleegkundigen, voor alle mensen met een middeninkomen, eigenlijk onmogelijk is om in de grote stad te wonen. De facto is dat in heel veel grote steden aan de orde. Er is een gebrek aan betaalbare koopwoningen, een gebrek aan betaalbare huurwoningen. Er zijn wel heel veel sociale woningen, maar daar kom je dan vanwege je inkomen niet meer voor in aanmerking. Je bent dus aangewezen op de middenhuur, die eigenlijk in de praktijk gewoon hele dure huur blijkt te zijn. In het volgende blok ga ik verder in op de wet betaalbare huur.

Ik wil nog één ding zeggen over Heimstaden en graag nog even terugkomen op de publieke reactie die ik heb gegeven. Enkelen vroegen daarnaar. Ik moet misschien eerst even wat rechtzetten. In dat interview heb ik ten onrechte de link gelegd tussen buy-to-let en Heimstaden als grote verhuurende partij. Het opkopen van betaalbare koopwoningen is

natuurlijk in groten getale gebeurd. Zo'n 75.000 betaalbare koopwoningen zijn opgekocht en daar zijn vervolgens te dure huurwoningen van gemaakt. Dat is door private verhuurders gedaan en dus niet door een institutionele belegger als Heimstaden. Dat geldt dus niet voor Heimstaden, want zij hebben hun portefeuille opgebouwd door met name huurwoningen te kopen van corporaties.

Als Heimstaden woningen verkoopt, is dat natuurlijk niet het einde van de wereld. Die woningen blijven er gewoon. Die woningen komen dan als betaalbare koopwoningen weer op de markt. Er zijn heel erg veel gezinnen die uitzien naar een betaalbare koopwoning. Heel veel mensen met een middeninkomen, komen nu eigenlijk niet aan de bak. Voor hen is dat een kans. In dat opzicht is het inderdaad goed nieuws dat er voor mensen met een middeninkomen zo veel betaalbare koopwoningen op de markt zouden komen. Overigens moet "zo veel" ook een beetje worden gereserveerd, want als je de aantallen ziet en die afzet tegen het totaal aantal woningen, dan is het natuurlijk ook weer niet zo heel erg veel. Überhaupt zien wij op dit moment in de cijfers helemaal niet terug dat er een enorme verkoopgolp aan de hand zou zijn. Dat wordt wel vaak gezegd, maar we zien dat helemaal niet terug in de cijfers van het Kadaster.

In tegenstelling tot wat wordt beweerd door Heimstaden en door andere vocale partijen in de lobby tegen de wet betaalbare huur — laten we ze zo maar noemen — is het zo dat het niet komt door de wet betaalbare huur. Die wet is er namelijk nog helemaal niet. Dat is één. Het zou dus gek zijn als een wet die er in de toekomst aankomt, nu al tot een verkoopactie zou leiden. Dat is heel raar. Dit heeft gewoon alles te maken met de herfinanciering en dus met de gestegen rente. Die speelt hen parten. Dat zie je ook bij andere grote beleggers. Betekent dit dat we dus geen buitenlandse beleggers nodig hebben? Nee, helemaal niet. Ik wil juist wel het geld van buitenlandse beleggers hebben, want we hebben heel erg veel geld nodig om al die woningen te realiseren.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik geef eerst even complimenten aan de minister voor het feit dat hij een deel van de woorden die hij heeft gebruikt bij de appreciatie van de verkoop van de woningen door Heimstaden, terugneemt. De VVD twijfelt echt wel aan het feit of die woningen straks betaalbaar zijn, zodat mensen met een heel normaal salaris die kunnen kopen. Daar kunnen we een andere keer misschien nog wel over debatteren.

Mijn interruptie gaat over het stuk daarvoor. Daarin zei de minister dat we naast de huurders moeten staan. Dat wil iedereen. Dat wil de VVD ook. Dat we voor huurders moeten zorgen, is eigenlijk een heel liefdevolle boodschap. Tegelijkertijd zegt de minister ook iets fundamenteels over de verschillen tussen de regio's. Zouden we, naast kijken naar de gestegen rente en de regulering die er mogelijk aankomt, ook wat beter moeten kijken naar de verschillen in de woningmarktregio's? Het is nu eenmaal zo dat een stuk grond in Amsterdam wat duurder is dan in de Achterhoek en dat heeft wel degelijk effect op de investeringsbeslissing om een huurwoning te bouwen voor mensen die daarnaar op zoek zijn. Moeten we daar niet meer aandacht aan schenken?

De Jonge:

Het is helemaal niet zo'n gek idee om daar meer aandacht aan te schenken, maar ik denk wel dat, als je dat al te veel accommodeert in wet- en regelgeving, dat een zichzelf versterkend effect zou kunnen hebben. Ik heb uw voorstel in de krant natuurlijk gelezen. Dat is een voorstel dat ook in Duitsland enige opgang heeft gemaakt, namelijk de Mietspiegel. Ja, ik heb er even op geoefend. Die is mij aangereikt door met name partijen die heel erg tegen de wet betaalbare huur zijn en zeggen: in godsnaam, dan maar iets anders, namelijk de Mietspiegel uit Duitsland.

Laten we die Mietspiegel dan toch eventjes goed analyseren. Die zegt eigenlijk: je mag in iedere regio 110% vragen van het gemiddelde aan huur in die regio. Als je dat op je laat inwerken, zie je dat zo'n Mietspiegel een zichzelf versterkend effect heeft. Want als een nieuwe huurder iedere keer 110% mag gaan betalen van de huur van de huurder die er net uit is gegaan, kruip dat gemiddelde natuurlijk omhoog, en rap ook. Want we hebben nogal wat doorloop in de middenhuur. Dus dat gaat dan heel hard omhoog, eigenlijk vergelijkbaar met wat we in Nederland hebben gezien in de afgelopen periode. Dus volgens mij krijg je hiermee een zichzelf versterkend effect.

Ik heb ter illustratie even het sommetje gemaakt voor Amsterdam. De aanvangshuurprijs voor een Amsterdamse woning van 65 vierkante meter zou met dat Duitse model neerkomen op €1.760 per maand. Dat is het gemiddelde van €1.600 plus 10%. Dat is natuurlijk niet op te brengen. Mensen met een middeninkomen en enkele jaren ervaring verdienen, denk ik, €3.500 bruto. Dat zal netto zo'n €2.700 zijn. Dan houd je minder dan €1.000 over en betaal je 60% van je maandelijkse inkomen aan huur. Dat is echt niet verstandig. Daarnaast trekt het natuurlijk ook nog eens de WOZ-waarden omhoog, want dat wordt uiteindelijk allemaal verdisconteerd in de gemiddelde WOZ-waarde. Kortom, wat ik goed vind van de heer De Groot, is dat hij erkent dat regulering van de middenhuur gewoon nodig is. Dat is één. Wat ik ook goed vind, is dat hij op zoek is naar een manier waarop er wel investeringen gedaan kunnen worden, want je moet het investeerders niet onmogelijk maken om te investeren in de woningmarkt. Dan lijkt je nu eventjes de huurder te hebben geholpen, maar de huurder van morgen heeft dan geen huis. Je moet investeerders juist willen laten bouwen. Maar er zijn echt andere manieren om dat te doen dan met die Mietspiegel. Zeker de Duitse vormgeving daarvan lijkt mij geen goed idee voor de Nederlandse woningmarkt.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik moet even bij mijzelf te rade gaan hoe ik hierop moet reageren. Want mijn vraag was hoe we in de Nederlandse woningmarkt de regio's kunnen waarderen. Nou heb ik een heel college van de minister gekregen over de Duitse Mietspiegel. Daar heeft hij mooi op geoefend. Hij heeft mooie voorbeelden voorbereid; hartstikke fijn. De VVD heeft gezegd: we zouden ernaar kunnen kijken en het kunnen vertalen naar de Nederlandse markt. Laten we het dan de huurindex noemen. Misschien moeten we nog aan een aantal knoppen draaien. Het is de VVD erom te doen dat we wel kijken naar de huidige verschillen in de regio's. Er zijn verschillen tussen grote steden en regio's, of andere steden. We moeten ook kijken hoe we ervoor zorgen dat we de partijen die willen investeren in de toekomst, in de

huurwoningen die we zo hard nodig hebben, aan boord houden. We zijn dus op zoek naar een gewogen, goede manier om dat te kunnen doen. Daarom is mijn vraag ook zo belangrijk: hoe kijkt de minister naar de verschillen tussen de regio's? Ik zou daar graag een antwoord op willen. Die verschillen zijn vrij groot in Nederland. Dat is iets fundamenteels.

De Jonge:

Die zijn heel erg groot. Die zijn echt té groot ook. Ik zou die best willen dempen. Een dempende maatregel, die aan de andere kant ook rekening houdt met regionale verschillen, is natuurlijk de manier waarop de WOZ meetelt in het woningwaarderingsstelsel. Voorheen was dat voor 100%. In Amsterdam gaat de WOZ-waarde natuurlijk door het dak, maar in het oosten van het land is die heel veel lager. De volledige WOZ-waarde mocht helemaal meegerekend worden in de woningwaarderings situatie. Dat is gecapt op 33%, vanaf een bepaalde puntprijs. Daarmee houd je dus wel rekening met de regionale differentiatie, maar probeer je toch ook enigszins dempend te zijn, omdat het zichzelf versterken van de regionale verschillen anders juist heel erg voor rekening van de huurder komt. Ik wil graag doordenken over de suggestie die de heer De Groot doet. Nogmaals, ik hoor de insteek van de VVD zo dat u ook zegt te zien dat we moeten reguleren — dat ben ik met u eens, natuurlijk — en dat we dat op zo'n manier moeten doen dat investeerders kunnen blijven investeren, want anders hebben we helemaal geen huurder geholpen en krijgen we alleen maar minder huurwoningen; daar help je niemand mee. Dat is ook zo, dus dat deel ik ook met u.

Maar laten we eens bekijken wat dan de beste manier is om die investeerders aan boord te houden voor de nieuwbouw. Kijk, eerlijk gezegd, de vrijheid blijheid die we de afgelopen jaren hebben gezien als het gaat over de huurprijs, gaat er natuurlijk gewoon niet meer zijn. Maar ik denk dat we de nieuwbouw echt heel erg helpen door aan de knop van de nieuwbouwopslag te draaien. Die staat op 5% in het voorstel dat naar de Raad van State is gegaan. Dat was vroeger allemaal geheim, maar dat mag ik inmiddels hardop zeggen, want het hele besluitvormingsproces is transparant geworden; prachtig. Het was 5%, maar ik denk eerlijk gezegd dat we daarnaar moeten kijken, omdat de marktomstandigheden sterk verslechterd zijn. Dat overleg heb ik nu ook met de IVBN. Als je wilt dat de nieuwbouw doorgaat in de komende periode, dan zal je naar de nieuwbouwopslag moeten kijken. Dat heeft ook een andere reden. Je wilt dat zo veel mogelijk projecten die al vergund zijn en al af zijn, niet opnieuw terug moeten naar de teken tafel. Op basis van een nieuw WWS kun je op zichzelf genomen opnieuw tekenen, maar wij moeten zorgen dat er zo veel mogelijk gebouwd wordt. Dat betekent dat je voor een tijdje, bij wijze van overgangsmaatregel, echt een nieuwbouwopslag nodig zult hebben die wat forser is dan die 5%. Ik heb dat gesprek op dit moment. Ik probeer de uitkomst van dat gesprek ergens in de komende maand met uw Kamer te delen.

De heer Peter de Groot (VVD):

De laatste reactie. Ik denk dat we nu een beetje op stoom beginnen te komen met de discussie over wat nodig is om ook in de steden door te blijven bouwen. Ik ben blij dat de minister al zegt dat de nieuwbouw echt meer lucht nodig

heeft. Maar laten we wel zijn. De VVD is ook niet voor excessieve huren. De huren moeten gewoon redelijk zijn, ook in de steden. Dat heeft u net goed gezegd. Ik denk wel dat het belangrijk is om de regionale verschillen te erkennen. Of je het nou leuk vindt of niet, maar op het moment dat je de huren te ver naar beneden brengt, zal je ook subsidie moeten meebrengen om die woningen te krijgen, want dat is het andere effect. We moeten dus naar een balans toe. Ik praat graag verder over wat dat dan moet zijn voor de steden en buiten de steden. Dat zullen we ook zeker doen bij de behandeling van de wet betaalbare huur.

De Jonge:

Ik snap goed wat de heer De Groot zegt. Laten we dat ook doen. Kijk, in de meeste grootstedelijke projecten zit altijd wel een plukje middenhuur. Heel veel van dat soort projecten worden op dit moment ofwel ondergebracht bij de Woningbouwimpuls, ofwel bij de Startbouwimpuls. Er staat dus ook subsidie tegenover om die businesscases rond te krijgen. Ik heb zojuist al richting mevrouw Van Dijk gezegd dat ik vind dat we naar de toekomst toe echt moeten nadenken over een meer structurele financieringsvorm, maar ik vind ook dat het WWS in de basis uit moet kunnen. Het woningwaarderingsstelsel dat we maken, moet dus uitkunnen. Dat betekent dat we bijvoorbeeld buitenruimte beter waarderen en betere labels beter waarderen, dus minpunten geven voor slechte labels. De heer Nijboer refereerde nog aan de motie over minpunten voor slechte labels en pluspunten voor goeie labels. Nieuwbouw levert je dus ook in het woningwaarderingsstelsel pluspunten op. We moeten het zo inregelen dat het aantal woningen in z'n totaliteit ongeveer op een half miljoen blijft. Ik heb een afspraak gemaakt met de private investeerders, de IVBN-leden, dat er zo'n 50.000 middenhuurwoningen vanuit de markt zullen worden toegevoegd. Met de corporaties heb ik ook zo'n 50.000 middenhuurwoningen afgesproken. In de optelsom voegen we er tot en met 2030 dus zo'n 100.000 toe in het middenhuursegment. Ik vind dat ons woningwaarderingsstelsel, dat met de wet betaalbare huur echt dwingend zal worden opgelegd aan de huurmarkt, in zichzelf moet kloppen, dus moet rondrekenen. Het moet het voor investeerders mogelijk maken om woningen te blijven bouwen, zeker investeerders die wachten op een rustig rendement. Het gaat dus niet om de mensen die heel snel willen instappen en willen verdienen. Dat gaat niet, sorry, want dat is altijd over de ruggen van huurders. Maar investeerders met een rustige rendementsverwachting moeten geïnteresseerd blijven in onze woningmarkt.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

In de tijd dat de minister zijn vrij uitgebreide antwoord gaf over de wet betaalbare huur had de Raad van State zijn advies wel kunnen afronden, lijkt mij. Nu alles transparant is: waarom duurt dat zo lang? Het ligt er al vanaf juni. We hebben nog steeds geen wet. De minister zegt: het kost me een maand om helderheid te geven of die opslag 5% blijft of naar 10% of 12,5% of whatever gaat. Waarom duurt het allemaal zo lang? Kan de minister daar ook transparant over zijn? Ik heb, denk ik, een iets andere insteek dan de heer De Groot bij dit hele debat, maar wat ik heel erg met hem deel, is dat onzekerheid funest is. We moeten zo snel mogelijk duidelijkheid bieden zodat ook dat geen obstakel meer is voor de bouwproductie.

De Jonge:

Ik vind het een beetje ingewikkeld om hier nu de Raad van State te becommentariëren wat betreft het tempo waarin zij dit wetsvoorstel bejegenen. Het is een complex wetsvoorstel. Dus ik ga ervan uit dat dit alles te maken heeft met de grondigheid van het advies dat men zal geven, maar ik verwacht het wel op korte termijn. Dus ik verwacht op korte termijn het advies. Zoals u ook zegt, zie ook ik dat onzekerheid eigenlijk het meest funest is voor investeerders. Dat merk je ook in de reacties die de NEPROM en de IVBN geven. De leden van de NEPROM en de IVBN staan echt niet per se allemaal te applaudisseren voor de wet betaalbare huur of überhaupt voor het fenomeen van regulering van de middenhuur. Punt is wel — u heeft het Woonbond-onderzoek gezien — dat driekwart van Nederland dit gewoon wil. De vertaling van driekwart van Nederland zit straks ook weer gewoon in de Kamer. Dus iedereen voelt op z'n klompen aan dat die regulering eraan gaat komen. Als je dan toch weet dat het eraan komt: "let's get it over with" en laten we alsjeblieft dat wetsvoorstel snel behandelen. Ik denk dat dit heel erg ten goede komt aan het wegemen van onzekerheid bij investeerders, ook internationaal. Door al die antigeluiden wordt daar namelijk soms ook een beeld gecreëerd dat echt niet klopt. Er is altijd ruimte voor de bonafide investeerders en voor de bonafide verhuurders, ook na de invoering van de wet betaalbare huur. 60% van de huidige huurders zou er namelijk allang binnen passen. Dus laten we dat wetsvoorstel, zodra het er is, ook snel behandelen. En daar bent u dan weer als Kamer van. Wat ik vanuit het kabinet moet doen, is, zodra het advies van de Raad van State er is, zo snel als mogelijk zorgen dat het wetsvoorstel aangepast wordt op basis van dat advies van de Raad van State, dat het dan door de ministerraad gaat en dat het vervolgens naar uw Kamer gaat. Wat u vervolgens zou kunnen doen, is het zo snel mogelijk agenderen. En dan kan het per 1 juli 2024 ingaan. Dat kan. Dat hebben we hier met elkaar in de hand.

De voorzitter:

De minister vervolgt zijn betoog.

De Jonge:

Dan ga ik, denk ik, even de amendementen doen die behoren bij dit blokje. Ik hoop dat de administratie dat aankan. Het is voor mijn administratie in ieder geval praktisch om het op die manier te doen. Dus als u het goedvindt, doe ik het zo.

Ik begin dan met het amendement-Nijboer/Grinwis op stuk nr. 14, over de doorbouwgarantie. Dat is best een wonderlijk amendement dat ik niet had zien aankomen, maar ik denk wel dat het heel erg aansluit bij het gesprek dat we hebben gehad in eerdere commissievergaderingen over de vraag of je nou wel of niet een doorbouwgarantie zou moeten willen en, zo ja, in welke vorm. Eerst de inhoud en daarna de dekking. Ik denk dat het best een interessante gedachte kan zijn om een doorbouwgarantie te hebben. Ik ga dus niet voor dat idee liggen. Ik plaats er wel een paar kanttekeningen bij. Er zijn verstandige vormgevingen en er zijn minder verstandige vormgevingen, en wel vanuit twee perspectieven. Het eerste is het perspectief vanuit de belastingbetaler. Kost het niet te veel met elkaar? Wentelen we niet te veel risico's af op het collectief? Het tweede is het perspectief vanuit de woningmarkt als zodanig. Nemen

we niet te veel risico's weg die ook gewoon horen bij een gezond functionerende markt? Bijvoorbeeld: er is gewoon structureel te duur geprogrammeerd in de afgelopen jaren. Dat is ook een probleem waar we tegenaan lopen. Mensen met een normaal salaris kunnen helemaal geen 4,5 ton betalen als de rente niet zo absurd laag staat. Dus laten we nou gewoon programmeren waar daadwerkelijk behoefte aan is. Dat type ondernemersrisico wil ik zeker niet afdekken. Het lijkt mij een heel ongezonde manier om dat af te dekken. Kortom, laten we voor een verstandige vormgeving kiezen. Wat is die verstandige vormgeving? Nou, daarover worden we geadviseerd door een heel beleidsteam dat nu interdepartementaal is opgetuigd, onder regie van Financiën. Die maken een ibo. Dat komt eigenlijk pas volgend jaar, maar op dit punt gaan ze in december rapporteren. Ik wil op basis van die rapportage in december de verdere vormgeving met u bespreken. Dus ik kom daar uiterlijk in het eerste kwartaal bij u op terug om die doorbouwgarantie in te richten.

Dan nog één ander ding. Ik heb dat al eerder als aarzeling in uw richting geuit. Ik wil namelijk niet dat er mensen zijn die denken: ik ga pas bouwen als ik aan die zak geld kan komen. Laat dat dus voor niemand een reden zijn om nu niet gewoon door te douwen en door te bouwen. Zo groot is de zak geld ook weer niet. Het is een hoop geld, maar het is ook weer niet zo'n grote zak geld. Het is helemaal niet zo dat we ieders ondernemersrisico gaan afdekken. Dus doe nou gewoon wat je wel kunt. Ik wil dus ook niet dat het remmend is. Dat heb ik allemaal aan kanttekeningen geuit.

Dan de financiële dekking. De financiële dekking komt uit het amendement-Van der Lee cum suis. Het is eigenlijk een overdekking op dat amendement. Dat amendement gaat over de bankenbelasting; daar zit een overdekking in. Een deel van die overdekking wordt overgeheveld naar ons departement. Dat moet dan fungeren als de dekking. Die overdekking is pas beschikbaar in 2025. Dat is op zich helemaal geen probleem, want je zult dit vehikel als een garantiesysteem gaan vormgeven. Dat moet dan dus ook de vormgeving zijn. Het wordt geen out-of-pocketfinanciering, maar een garantiesysteem. Wij gaan dus gewoon door met de inhoudelijke uitwerking. In het eerste kwartaal meld ik me bij uw Kamer met hoe ik dat van plan ben op grond van het ibo, het interdepartementaal beleidsonderzoek. Ik neem hierbij de kanttekeningen in acht die ik zojuist heb geuit. Tegenover elke garantiestelling hoort een financieel beslag te staan. Dat financieel beslag is pas ingeregeld in 2025. Je kunt best een garantie, de verplichting of wat dan ook aangaan in 2024, maar welke uitkering dan ook zal op zijn vroegst pas in 2025 uitgekeerd kunnen worden, want het geld is dan pas beschikbaar via deze overdekking.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik dank de minister voor zijn uitgebreide appreciatie van het amendement. Ik kan de minister geruststellen: wij willen geen remming teweegbrengen. Sterker nog, we willen het stimuleren. Dat zijn we dus eens. Wij kiezen niet voor de onverstandige, maar voor de verstandige variant. Dat zal u verbazen.

De Jonge:

Daar hou ik dus altijd van.

De heer Nijboer (PvdA):

In het amendement zitten natuurlijk ook een aantal zaken besloten, zoals een premie en een korting op de koop van woningen, zodat niet iedereen naar dat loket rent en zegt: koopt u mijn woning maar op. Die vormgeving komt inderdaad nauw. Wij snappen dat dat bij een amendement niet precies kan worden vormgegeven, maar we hechten er wel aan dat het volgend jaar echt van start gaat. Als in december dus de vormgeving op een verstandige manier precies wordt vastgesteld, met alle mitsen en maren, kunnen er vanaf volgend jaar garanties gegeven worden. Vanaf 2025 is het dan ook in de begroting gedekt als daar aanspraak op wordt gemaakt. Dan komt het toch nog goed.

De Jonge:

Zo is het. De heer Nijboer haalt mij de woorden uit de mond.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, dat geldt ook voor mij. Ik ga dus niet meer door op dit punt. Dit moeten we gewoon doorzetten. Ik moedig de minister aan om alles wat hij dit jaar nog kan doen niet te laten wachten tot het eerste kwartaal, want het ibo is er voor de kerst. Wie weet zijn de contouren van zo'n doorbouwgarantie er dan ook al voor de kerst. Maar oké, die aanmoediging heeft de minister volgens mij niet meer nodig.

Mijn vraag gaat eigenlijk over doorbouwgarantie, maar ik wil dan omdenken. Dat heb ik al een aantal keren aan de orde gesteld in het afgelopen jaar. Dat gaat over het volgende. Er is veel vraaguitval bij nieuwbouwprojecten omdat mensen die willen doorstromen, bijvoorbeeld senioren die willen doorstromen naar een appartement, met onzekerheid zitten over de vraag of zij hun huis over twee à drie jaar kunnen verkopen tegen een goede prijs. Daarover is allemaal onzekerheid. Er zijn financieringsproblemen. Die aanvankelijke conceptovereenkomst wordt dan dus niet doorgezet en dan gaat zo'n project uiteindelijk niet door omdat er te weinig voorverkoop plaatsvindt. Doorbouwgarantie op dat project is de ene mogelijkheid. De andere mogelijkheid is dat we weer terugrijpen op een middel dat we na 2008 hebben ingezet, namelijk het mogelijk maken dat de ontwikkelaar die onzekerheid wegneemt door het huis van bijvoorbeeld de senior die wil doorstromen, op te kopen en dat huis weer door te verkopen aan een particulier op het moment dat het vrijkomt.

Dat kon toen heel makkelijk, want de overdrachtsbelastingen waren niet zo extreem. De overdrachtsbelasting die een ontwikkelaar moet betalen is nu inmiddels 10,4%. Er moet nog eens 2% betaald worden als een particulier het van die ontwikkelaar koopt, behalve dan als je het voor elkaar krijgt het huis binnen zes maanden door te verkopen. Mijn vraag aan de minister is de volgende. Ik heb dit ook bij zijn collega staatssecretaris van Rijk neergelegd. Kan hij zich ook inspannen om hier iets meer ruimte in te creëren? Stel je voor dat je hier een ruimte creëert van 24 of 36 maanden. Dan krijg je echt een mogelijkheid om ook die vraaguitval langs die weg aan te pakken: een doorbouwgarantie, maar dan omdenkend aan de voorkant, via de ontwikkelaar.

De voorzitter:

Ik denk dat de minister de vraag nu begrepen heeft.

De Jonge:

Dat is echt een heel interessante invalshoek, hoor. Even over die overdrachtsbelasting. Daar waren we allemaal bij, maar die is wel erg de lucht in gejubeld; laten we eerlijk zijn. 10,4% is echt te hoog, ook in internationaal opzicht. Als je het investeringsklimaat wil versterken en je daarvoor maar één fiscale maatregel zou mogen bedenken, is dit er wel eentje, omdat die ook in Europees perspectief echt aan de hoge kant is. Dat moeten we natuurlijk altijd weer bekijken in het geheel. Nederland is natuurlijk nog steeds een fantastisch land om als investeerder te zitten, zeker in vergelijking met andere Europese landen, maar die 10,4% zit wel als een graat in de keel. Je weet nooit of u zichzelf nog een keer terugvindt aan een volgende formatietafel. Maar als dat zo is, is dit iets om tegen die tijd mee te nemen.

Wellicht zou je met de creativiteit van het verleden nog eens kunnen kijken naar nu. Alleen, het punt is dat het, conform de begrotingsregels, altijd een dekkingsopdracht met zich meebrengt. Je zou natuurlijk kunnen zeggen: maar als er helemaal geen woningen worden overgedragen, is er geen overdracht en dus ook geen overdrachtsbelasting die je kunt innen. Het is dan eigenlijk een niet geïnde euro die je aan het compenseren bent via dekking. Dat is waar, maar de begrotingsregels zijn toch wel wat strenger dan dat. Die zeggen toch echt wel dat daar toch wel een financiële dekking tegenover moet staan als je een uitzondering biedt, bijvoorbeeld voor het betalen van overdrachtsbelasting, of als je een tijdelijke verlaging introduceert voor de overdrachtsbelasting. Laat ik het als volgt doen. We hebben die interdepartementale club, die alle financiële instrumenten voor de woningmarkt, dus ook de fiscale, aan het onderzoeken is. Ik ga deze suggestie daar eventjes op het bureau leggen, om dit even te toetsen: zou dit kunnen werken? Ik hoor het de laatste tijd namelijk best vaak, en ik snap ook waarom.

De voorzitter:

Minister, u heeft nog geen expliciet oordeel gegeven over het amendement.

De Jonge:

Met inachtneming van alle kanttekeningen die ik erbij heb geplaatst, laat ik het oordeel aan de Kamer.

De voorzitter:

Prima. Dan gaat u verder met uw betoog.

De Jonge:

Dan ga ik verder met het amendement van de heer Boulakjar. Volgens mijn administratie is dat het amendement op stuk nr. 26. Daarin staat dat er 20 miljoen moet worden uitgetrokken voor studentenhuysvesting, gedekt uit de zesde tranche van de WBI. Ik kan mij goed voorstellen dat we dat doen, gericht op de enorme bouwopgave van de studentenhuysvesting. De Woningbouwimpuls is daar natuurlijk voor bedoeld. Het zijn weliswaar studentenwoningen, maar het zijn woningen. Dus volgens mij is dat een prima labeling. Ik laat dus het oordeel aan de Kamer.

Dan de wooncoöperaties. Ik denk dat ik alle kanttekeningen en winstwaarschuwingen wel voldoende heb geuit. Als ik

van de Kamer mag verlangen dat die in acht worden genomen, dan laat ik ook hierbij het oordeel aan de Kamer. Het gaat over een dekking uit een aantal geldstromen, deels uit onderuitputting. Daar moet ik één zin bij zeggen. Eigenlijk is het een beetje gek dat je in de begrotingsbehandeling voor de begroting van 2024 iets dekt uit een onderuitputting waarvan u als Kamer nog maar moet afwachten of die er eigenlijk wel gaat zijn. Ik ben veel te transparant geweest in de richting van uw Kamer. Ik heb u een tijdje geleden een brief gestuurd waarin ik heb weergegeven dat ik vermoed dat er op de WBI zo'n 100 miljoen onderuitputting zou kunnen zijn. Voor een flink deel daarvan had ik overigens al hele spannende gedachten, zoals de Gnephoek, Haarlemmermeer-West en Cruquius. Er zullen wat infrastructuurregelen genomen moeten worden om daarvoor echt de kogel door de kerk te krijgen. Dat moet ik kunnen dekken. Dat ga ik doen uit het restant van de Woningbouwimpuls. Dus eigenlijk zou dit een amendement zijn waarvoor de dekking meer thuishoort, althans voor dat deel, bij de bespreking van de Najaarsnota. Maar ik snap wel goed wat u bedoelt. Ik ga dit op een nette manier inregelen, ook met mijn collega van Financiën. En dan kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

De voorzitter:

Minister, even voor onze administratie: u gaf oordeel Kamer aan een amendement van mevrouw Beckerman, maar er zijn er drie.

De Jonge:

Ja, veel te veel! Dat vind ik ook. Grote gekkigheid natuurlijk, maar de andere doe ik in het andere blok.

De voorzitter:

Maar welke was dit?

De Jonge:

Dit ging over de wooncoöperaties. Dit was het amendement op stuk nr. 21, ter vervanging van 12. Er wordt zelfs nog een aangepast amendement verwacht, zie ik. Dat zou misschien wel een nieuw nummer kunnen krijgen.

De voorzitter:

Volgens mij is dat inmiddels het amendement op stuk nr. 24.

De Jonge:

O, er is zelfs al een nieuw nummer, hoor ik mevrouw Beckerman zeggen. As we speak was er al een nieuw nummer.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik wil de minister niet onderbreken in zijn heel lankmoedige bui, maar ik heb toch een vraagje over de Gnephoek. Ik ga er helemaal niet negatief over zijn, maar we hebben eerder in het coalitieakkoord 7,5 miljard euro vrijgespeeld om woningbouwlocaties mee te ontsluiten. Hoe kan het dan dat de Gnephoek daarbij vergeten is? De Gnephoek heeft al, zoals dat in ontwikkelaarstermen heet, vrij warme grond, misschien wel de warmste van Nederland. Ontwikkelaars

azen al vanaf begin jaren negentig op die grond. Er ligt al een brug van niks naar nergens, van 60 miljoen: de Máximabrug.

De Jonge:

De Máximabrug.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, van niks naar nergens.

De Jonge:

Nou, zo mag u het niet zien.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

En de Steekterbrug wordt ook al voor een dikke 40 miljoen aangepakt. Is het niet mooi geweest?

De Jonge:

Nee, nee, neenee, dat is het niet. Misschien toch even het volgende. De grondposities zijn allang ingenomen, dus dat is hier helemaal het punt niet. Het gaat hier over de infra-ontsluiting. Ik benoem toch even de geschiedenis van de Gnephoek. Toen ik een heel klein jongetje was, woonde ik in Alphen aan den Rijn. Ik was toen 3 of 4 jaar of zo. De wethouder van Alphen aan den Rijn was toen Gerard van As. Gerard van As wilde graag bouwen in de Gnephoek, maar de provincie wilde dat niet. Nu ben ik 46 en de wethouder van Alphen aan den Rijn is nog steeds Gerard van As en er staat nog steeds geen enkele woning in de Gnephoek. Het kent dus best een hele lange geschiedenis.

Dit is precies wat er echt misgaat in de manier waarop we kijken naar woningbouwlocaties, denk ik. De doorzettingsmacht is soms zo vreselijk gering en de ellenlange discussies tussen overheden zitten op dit moment echt gewoon de woningbouw dwars. Wij moeten dus doorzettingsmacht creëren. Dat gaan wij doen via de wet over regie. Ik heb dit als een voorbeeld willen kiezen om nou eens te stoppen met de hele tijd religieus tegenover elkaar te staan en om gewoon te kijken wat er wél kan.

Wat er níet kan in die Gnephoek, is het bouwen van 10.000 woningen. Dat moeten we gewoon niet doen. Daar is het gebied niet geschikt voor. Water en bodem laten dat niet toe. Dat moeten we dus niet doen. Er zijn dan ook heel veel andere maatregelen nodig die ook weer vreselijke kosten of schade in de toekomst met zich meebrengen. Dat moeten we niet doen. We moeten ook niet doen wat de provincie vroeger wilde, namelijk niet bouwen. Dat is ook zonde, want je kunt Alphen — dat is toch een stad van ruim 100.000 inwoners — niet zomaar verbieden om voor zijn eigen mensen en een deel van de forensen te bouwen. Er werken ongelofelijk veel mensen in Alphen die van buiten komen. Er ligt hier gewoon echt een kans. Je moet dus kijken naar dit stuk, de Gnephoek, en erop willen bouwen, maar wel op zo'n manier dat we de natuurwaarden versterken. We moeten niet doen alsof het allemaal enorm te beschermen natuur is of dat de biodiversiteit vreselijk gediend is met de huidige Gnephoek; dat is helemaal niet waar. Als je er gaat bouwen, dan moet je wel de natuurwaarden versterken. Zo is het plan nu ook voorbereid.

Er zit alleen één ding in, namelijk dat de ontsluiting van dit gebied gewoon onvoldoende geregeld is. Waarom is dit dan niet een van de projecten geweest van die 1,5 miljard? De 6 miljard ging naar de grootschalige woningbouwlocaties, maar de 1,5 miljard was immers wel degelijk bestemd voor dit type projecten. Dat is wel zo, alleen ik had natuurlijk wel een aanvragende partij nodig. Het duurde eventjes voordat het gesprek zo ver gevorderd was dat de neuzen een beetje dezelfde kant op stonden. De oud-deltacommissaris was zelfs nodig om daarover het pleit te beslechten. Kortom, zij zijn in die tranche niet meegelopen.

Wat ik doodzonde zou vinden, is dat ik nu, vanwege het ontbreken van de inframiddelen, zou moeten zeggen: nou, wacht maar totdat een volgend kabinet het misschien regelt. Wat ik dus wil doen, is dit geld klaarzetten. Ik zeg niet hoeveel geld, want dat onderhandelt zo slecht, maar ik wil wel geld hebben om klaar te zetten om daarmee de daadwerkelijke afspraak over de Gnephoek te kunnen maken en de kogel door de kerk te kunnen jassen. We moeten daar namelijk gaan bouwen op een manier die past bij de omgeving, op een manier die rekening houdt met water en bodem, op een manier die de natuurwaarden versterkt, en ook op zo'n manier dat we er betaalbaar kunnen bouwen. Maar we moeten wel gaan bouwen in de Gnephoek. Dat gunnen we Gerard van As. Die man is bijna 80, hè! Hij is bijna 80 en nog steeds wethouder. Dat is fantastisch. "Nieuw elan", hoor ik. Inderdaad. Het is goed om zijn naam hier nog eens te noemen trouwens; dat is echt goed. Dit ging over het vorige amendement, het amendement-Nijboer/Grinwis op stuk nr. 14.

Ik ga verder, voorzitter. Over het amendement op stuk nr. 21 van Beckerman, Grinwis en Boulakjar, dat inmiddels het amendement op stuk nr. 24 heet, begrijp ik — o, stuk nr. 27 zelfs! — heb ik al het oordeel aan de Kamer gelaten.

Dan ga ik nog naar een volgend amendement, over het koopstartfonds. U bent kwistig geweest, mag ik wel zeggen. Kortheidshalve laat ik daarover het oordeel aan de Kamer. Mijn preekje over de dekking, namelijk dat het eigenlijk niet kan op deze manier maar dat we het toch gaan doen, hoort hier ook bij.

De voorzitter:

Hier staat dat dat het amendement op stuk nr. 25 is.

De Jonge:

Ja, dat is het amendement op stuk nr. 25.

Voorzitter. Dan ben ik alweer bij het volgende blok, over betaalbare huren. Ik denk dat we een flink deel van de discussie over betaalbare huren eigenlijk al gehad hebben over de boeg van het mogelijk willen blijven maken dat investeerders investeren in onze woningmarkt. Ik denk dat we daarvan dus al een hele hoop gehad hebben. Ik zou het sommetje over de Mietspiegel natuurlijk nog een keertje kunnen maken, maar dat kan ik op zich ook overslaan.

Maar wel in alle ernst: we moeten de middenhuren echt gaan reguleren. Dat is echt nodig, als je kijkt naar de huren die mensen met een middeninkomen nu geacht worden te betalen. Dat gaat gewoon niet. Daar loopt het echt totaal uit de pas. Het wetsvoorstel dat we nu hebben, regelt de

huurprijsbescherming op een zodanige manier dat we woningen tot en met 186 punten kunnen blijven bouwen; dat is één. Volgens prijspeil juli 2023 is dat €1.123,13. Daarnaast regelt dat wetsvoorstel het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel. Ook dat is heel belangrijk. Het is nu afdwingbaar; je moet dus zelf je vinger opsteken en je moet zelf naar de Huurcommissie. Maar dat wordt dus dwingend. Dat betekent dat we ook voor heel veel andere huurders, ook sociale huurders, echt iets heel goeds doen als we dit wetsvoorstel aannemen. Ik ga het afmaken en het naar de Kamer sturen. Dan gaan we het erover hebben, en dan kunnen we daarbij ook het punt betrekken dat de heer De Groot maakt over de regionale differentiatie. Zit die voldoende in dit wetsvoorstel?

Dan ga ik naar het punt van de huurverhoging. Dat was met name het punt van mevrouw Beckerman. Zij zegt: voor je het weet zijn wij wereldkampioen huurverhoging; dat moest deze minister toch niet willen? Zij waarschuwt mij eigenlijk: dat moest deze minister toch niet willen! Daarom hecht ik eraan om toe te lichten hoe ik het zie. Dat is anders dan hoe mevrouw Beckerman het ziet. Vorig jaar hebben we met de corporatiesector de afspraak gemaakt dat de huren niet harder mogen stijgen dan de inkomens zijn gestegen. Dat is echt een andere afspraak. Voorheen volgden we namelijk de inflatie. Het was "inflatievolgend indexatiebeleid"; prachtig beleidsbegrip. Maar in de praktijk pakte dat natuurlijk helemaal niet prachtig uit. Vorig jaar was de inflatie namelijk 10%. Stel je dus voor dat we vorig jaar de inflatie hadden gevolgd, dan hadden we in dat jaar in potentie heel veel huurders in de problemen geholpen. Ik zeg "in potentie" omdat dat helemaal niet gebeurt, want de maximale huurprijsstijging wordt, zeker in de corporatiesector, helemaal nooit toegepast. Maar ik zeg toch nog iets over de werkelijkheid van vorig jaar. Die werkelijkheid is dat de huren zelfs zijn gedaald. Dat komt omdat men, door die afspraak, de inkomensontwikkeling heeft gevolgd en niet de inflatie. Maar daarnaast hebben we de huren natuurlijk bewust verlaagd voor de mensen met de laagste inkomens. Alle mensen met een inkomen tot 120% wml hebben een huurverlaging gekregen naar €575. In de optelsom is de gemiddelde huurprijsontwikkeling vorig jaar voor de mensen in de corporatiesector daarmee zelfs naar beneden gegaan. Die is zelfs lager geweest dan 0%. Dat is heel bijzonder, want de loonontwikkeling is natuurlijk geen 0% geweest. Vorig jaar is de huurquoteontwikkeling, dus de verhouding van je huur ten opzichte van je inkomen, verbeterd voor alle mensen in de corporatiesector. Ook in de particuliere huur viel de stijging vorig jaar heel erg mee, hoor. Die was veel lager dan de inflatie.

Voor dit jaar zegt mevrouw Beckerman: pas nou op, want omdat je nu de loonontwikkeling volgt en niet de inflatie, zou het zo kunnen zijn dat de huren misschien wel met meer dan 5% omhooggaan. Het eerste wat ik daarop zeg, is dat dat nooit de werkelijkheid is. In de corporatiesector is men juist altijd veel gedempter dan de maximale huurverhoging. Dat is één. Het tweede wat ik daarvan zeg is: het is toch ook logisch dat je de loonontwikkeling volgt? Voorheen was het zo dat je de inflatieontwikkeling volgde, dus dat je eigenlijk al de huurverhoging in je mik kreeg als je loon zich nog helemaal niet had aangepast aan de inflatieontwikkeling. Nu is het zo dat je de huurverhoging pas te verstouwen krijgt op het moment dat je loon al omhoog is gegaan. Dat is dus eigenlijk een veel betere regeling. Toen heb ik even teruggezocht of het nou klopt wat mevrouw Beckerman zegt. Doorgaans klopt het, maar in dit geval echt niet. Want

is dit nou een recordhuurverhoging? Nee. In 2013, om bijvoorbeeld even naar dat jaar te kijken, was de gerealiseerde huurverhoging voor zittende huurders 4,1%, terwijl de inkomensontwikkeling 1,1% was. In 2014 was de gemiddelde huurontwikkeling 3,9% en de gemiddelde inkomensontwikkeling 1%. In 2015 was de gerealiseerde huurverhoging 2% en de inkomensontwikkeling één komma ... Zo kan ik wel even doorgaan. Het is dus niet zo dat de huurontwikkeling door de maximale huurprijsstijging voor volgend jaar een record zou zijn, of heel erg hoog zou zijn. Dat is gewoon niet waar. Wél waar is dat we een heel veel betere afspraak hebben gemaakt over de huurontwikkeling. We hebben die namelijk gekoppeld aan de inkomensontwikkeling min 0,5% voor de sociale sector. De corporaties zorgen dus voor een autonome huurquoteverbetering. Daarom denk ik dat het zo'n effectieve afspraak is.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat zijn heel veel woorden van de minister. Een paar weken geleden hadden we de Algemene Politieke Beschouwingen. Alle partijen, ook de partij van de minister, hadden het over bestaanszekerheid en erkenden hoeveel mensen het nu moeilijk hebben. Het zijn er heel veel. Dat zijn de lage inkomens, maar zeker ook de middeninkomens. Daar komt nu, hoe je het ook wendt of keert, de mogelijkheid bij om de huren voor sociale huurwoningen 5,8% te laten stijgen en 4,9% in de vrije sector. Dat zijn in de woorden van de minister — we hebben het gewoon nagevraagd — inderdaad de hoogste in 30 jaar. Is dat nou werkelijk te rijmen met al dat — ik zou zeggen "geklets" — gepraat over bestaanszekerheid?

De Jonge:

Ja, omdat mevrouw Beckerman echt een verkeerde voorstelling van zaken geeft. Je kunt niet naar de huurverhoging kijken, geïsoleerd van de inkomensontwikkeling. Het systeem werkt nu, nadat we de afspraak hebben gemaakt, als volgt; dat is dus anders dan voorheen. Als de lonen omhooggaan, dan mag ook de maximale huurprijsverhoging omhoog. De huurprijsverhoging werkt dus gekoppeld aan de loonontwikkeling, maar dan min 0,5%. Omdat we dat op die manier doen, zorgen we ervoor dat als er een huurverhoging wordt doorgevoerd, mensen het altijd kunnen betalen omdat het ook al in hun loonsverhoging zit verdisconteerd. En we zorgen er ook voor dat dat min 0,5% is; op de totale huursom per corporatie moet het min 0,5% zijn. Dat betekent dat er een autonome huurquoteverbetering is, die juist tegemoetkomt aan de bestaanszekerheid.

Daarnaast hebben we in het afgelopen jaar, bij de afgelopen begroting, ook nog eens besloten om de huurtoeslag te verhogen als koopkrachtmaatregel, niet als compensatie hiervoor. Er zit natuurlijk wel compensatie in de verhoging van de huursubsidie. Je hebt de huurprijsverhoging, die een autonome huurquoteverbetering geeft. Dat is één. Twee: je hebt een compensatie voor huurprijsverhoging in de huursubsidie. En drie: we hebben de huursubsidie ook nog eens verhoogd. Daarnaast hebben we natuurlijk sowieso voor de mensen met de laagste inkomens, van 120%, gezorgd dat überhaupt de huren omlaaggingen naar €575.

Voorzitter. Dit kabinet doet echt hele goede dingen voor huurders. Het beschermt huurders wezenlijk beter dan alle

kabinetten daarvoor. Ik vind het wel goed om het echt correct weer te geven.

Voorzitter, een moment. Zou ik heel even pauze mogen? Ik heb vanmorgen gewielrend. Ik was heel vroeg op; ik ga van mijn graatje. Ik moet echt even iets eten.

De voorzitter:

Ja, als dat collectief wordt gedeeld.

De Jonge:

Ik zeg het maar even zoals het is. Ik heb trouwens wel wielrennen bij me, dus ik kan het heel snel. Het kan in één minuut.

De voorzitter:

De planning loopt anders, maar dat kwam ook door de leden, die vanochtend niet in voldoende aantallen aanwezig waren. Dat heeft dus niets met de minister te maken.

De Jonge:

Het kan in een minuutje, hoor. Ik kan heel snel even een reep naar binnen werken en dan kan ik weer. Dan doe ik het weer.

De voorzitter:

Ik zou graag willen dat we even een korte sanitaire en eetstop hebben van een paar minuten, dan de repliek afmaken en het eerste deel van de tweede termijn doen. Daarna gaan we schorsen voor de lunch. Daarna zijn stemmingen over moties die vanochtend zijn ingediend over de Landbouwen Visserijraad. Daarna maken we de tweede termijn af. We zijn nu vijf minuten geschorst.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Aan de orde is de voortzetting van de begrotingsbehandeling Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, vooral het onderdeel Wonen en ruimtelijke ordening. We waren gebleven bij een interruptiedebatje dat mevrouw Beckerman had gestart. Daar wil ze nog even op door, dus ik geef haar weer als eerste het woord. Gaat uw gang.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik ben wél heel erg geschrokken van de aangekondigde huurverhoging: 5,8% mogelijk erbij voor sociale huurders. De minister masseert het eigenlijk een beetje weg. Hij vergelijkt dat dan met andere dingen en zegt: maar we hebben ook nog de huurtoeslag en de huurverlaging. Ja, dat hebben we, maar 1,3 miljoen huishoudens in een gereguleerde huurwoning hebben geen huurtoeslag. 2,1 miljoen huishoudens in de gereguleerde sector hebben geen huurverlaging gekregen. Dat zijn de aantallen. Wat zegt de minister tegen deze mensen, die nu dus weer een huurverhoging van misschien wel boven de 5% op zich af zien komen?



De Jonge:

Wat ik tegen mevrouw Beckerman zeg, is dat haar sommetje niet klopt, want zij isoleert de huurverhoging van alles wat er verder gebeurt. Dat kan niet omdat de huurverhoging natuurlijk gerelateerd is aan datgene wat je kunt betalen. Wat je kunt betalen, is wat je verdient, wat je binnenkrijgt, of dat nou een uitkering is of een minimumlooninkomen of een iets hoger inkomen. Die loonontwikkeling is juist omhooggegaan. De maximale huurprijsstijging zal in lijn met de loonontwikkeling zijn, maar altijd op zo'n manier gecapt dat de huurprijsstijging lager zal zijn dan de loonontwikkeling. Dat is het mooie van de afspraak die we hebben gemaakt met de corporatiesector, zeker in dit geval. De inflatie was vorig jaar 10% en in de corporatiesector was er 0% huurverhoging. De loonontwikkeling dit jaar is, zeker voor de mensen aan de onderkant, veel hoger dan de maximale huurstijging die volgend jaar is toegestaan, dus er zit een autonome huurquoteverbetering in voor alle mensen in een corporatiewoning. Dat is de werkelijkheid. Als je het sommetje alleen maakt op de huurverhoging en de inkomensontwikkeling weglaat, dan denk je: o, dat zou weleens heel erg kunnen uitpakken, zeg! Maar als je weet dat die twee dingen aan elkaar gekoppeld zijn, dan zou je niet tot een andere conclusie kunnen komen dan: wat is het eigenlijk eerlijk dat we dat op die manier aan elkaar hebben gekoppeld.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik ben echt bang dat we hier niet uit komen, maar ik vind het wel heel pijnlijk. Want je inkomen kan inderdaad omhoog zijn gegaan, maar je lasten gaan ook omhoog. Er zijn heel veel mensen die hun inkomen niet zien stijgen en er zijn mensen die hun inkomen wel zien stijgen maar die aan het eind van de maand nog een stuk maand overhouden. Dat zijn allang niet meer de lage inkomens. Bij de Algemene Beschouwingen nam iedereen bestaanszekerheid als thema, maar wat mij zo getroffen heeft, is het gemak waarmee nu weer wordt gezegd dat een huurverhoging heel normaal is en het allemaal wel meevalt.

En voordat de minister gaat zeggen dat we dat toen ook al wisten, zeg ik: nee, dat hebben we aan de minister gevraagd in de feitelijke vragenronde. Toen werd nog gerekend met 3,5%. Dat schrijft de minister zelf. Dat is voor mijn partij ook nog steeds te veel, maar het is niet waar dat dat toen ook al bekend was. Een paar weken geleden maakte iedereen zich nog zorgen over bestaanszekerheid. Waarom maakt dat nu dan nog zo weinig uit?

De Jonge:

Juist bestaanszekerheid is niet sinds twee, drie weken, maar vanaf het begin van deze kabinetsperiode de drijver geweest voor dit kabinet om afspraken te maken met de corporatiesector. We hebben hele mooie prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Die gaan juist over bestaanszekerheid, want bestaanszekerheid is een vraag als: kan ik de huur eigenlijk wel betalen? De huurontwikkeling was gekoppeld aan de inflatie nota bene. Vorig jaar was de inflatie 10% en de huurontwikkeling voor mensen in de corporatiesector 0%, omdat inflatie eigenlijk altijd vooruitloopt en de lonen daarop reageren. Je hebt altijd eerst de inflatieontwikkeling en vervolgens de loonontwikkeling. Dus een veel eerlijkere koppeling is de loonontwikkeling. De loonontwikkeling is

vorig jaar echt hoger geweest dan 5%, zeker voor mensen met lage inkomens. Maar de gemiddelde loonontwikkeling is 5% geweest. We nemen die gemiddelde loonontwikkeling als maximum. Daarbij weten we dat corporaties dat maximum nooit vragen. Vervolgens wordt dat voor een deel ook nog eens een keer gecompenseerd in de huurtoeslag. We hebben ook nog eens een keer de afspraak gemaakt dat de gemiddelde huursomontwikkeling altijd een half procent lager is dan de gemiddelde loonontwikkeling. Er zit dus een autonome huurquoteontwikkeling in de afspraken die we hebben gemaakt.

De manier waarop we dit doen, is al helemaal heel veel beter voor huurders omdat we in de nationale prestatieafspraken ook afspraken hebben gemaakt over de verduurzaming. Verduurzaming is gratis voor mensen in een corporatiewoning. De corporatie betaalt de verduurzamingsmaatregelen en de lagere energierekening is voor de mensen thuis. Dat is maar goed ook, want er zijn heel veel mensen die echt in de problemen zitten, en zeker met een hogere energierekening echt in de problemen komen. Daarom maken we deze afspraken. Dat gaat allemaal om bestaanszekerheid. Dus haal nou niet één dingetje eruit om vervolgens de rest van het verhaal te vergeten en een verkeerd beeld te schetsen, maar schets een eerlijk beeld. Dat eerlijke beeld is dat huurders met alle maatregelen die we deze kabinetsperiode hebben genomen heel veel beter af zijn. Juist de bestaanszekerheid van huurders is wat bij het kabinet op het netvlies staat bij al dit soort afspraken.

De heer Nijboer (PvdA):

Huurders krijgen volgend jaar, hoe je het ook wendt of keert, gewoon een enorme huurverhoging voor de kiezen. Dat komt ook door de inflatie. Die was gewoon torenhoog. Ook de lonen stijgen. Dan wordt alles duurder. Maar ik zou daar niet geringschattend over willen doen. 5% meer betalen per maand is gewoon veel geld. Ik geef het kabinet mee dat het echt wel wat doet. De huurtoeslag wordt enorm verhoogd. Dat voelen huurders in hun portemonnee. Ik zeg dus ook niet dat het kabinet daar helemaal niks aan doet. Maar het punt dat mevrouw Beckerman maakte en dat de PvdA en GroenLinks ook al een hele tijd maken, is dat de huren voor heel veel huurders eigenlijk al te hoog zijn, dat die de afgelopen jaren al te hoog waren. Daar komt dit dan nog weer bovenop. De redenen van inflatie en weet ik wat al niet kun je als kabinet niet tegenhouden, dus dat wil ik de minister ook helemaal niet in de schoenen schuiven. Maar voor best veel groepen huurders zijn de huren nu eigenlijk al te hoog, en nu komt er nog weer zo'n enorme verhoging bovenop. Erkent de minister dat?

De Jonge:

Ja, maar erkent de heer Nijboer dan ook dat wij nou juist om deze reden hebben gekozen voor een gerichte huurverlaging? Ik wil toch echt schetsen wat we allemaal doen. Allereerst hebben we de huurverhoging gekoppeld aan de loonontwikkeling in plaats van aan de inflatie. Zeker voor de mensen met een laag inkomen is de loonontwikkeling hoger dan de gemiddelde loonontwikkeling. Dat heeft alles te maken met de verhoging van het wml en zo. Niettemin is de gemiddelde loonontwikkeling de maximale huurverhoging. We hebben ook afgesproken dat corporaties die gemiddelde loonontwikkeling min een half procent moeten hanteren als maximale huurverhoging. Dat betekent dat er

altijd een autonome huurquoteontwikkeling in zit. Dat is één.

Het tweede is dat de huurtoeslag omhooggaat. Het derde is dat de huurtoeslag ook nog eens een keer geïndexeerd wordt. Er geldt dus ook een indexatie die de huurverhoging al goeddeels compenseert. Dat is ook nog eens een keer het geval. Daarnaast nemen we natuurlijk allerlei verduurzamingsmaatregelen. Die dragen natuurlijk ook bij aan de koopkracht van mensen en de woonquote van mensen — niet zozeer aan alleen de huurquote, maar aan de woonquote. Ik denk dus dat het eerlijk is om te zeggen dat de optelsom van maatregelen juist heel erg beschermend is voor huurders.

Dan de mensen met de laagste inkomens. We hebben gezegd dat de huren specifiek omlaaggaan voor alle mensen met een inkomen tot 120% van het wml. Hun huur is dus verlaagd naar €575 per maand. Dat geldt voor 600.000 huurders. Juist de inkomens die echt aan de onderkant zitten, gaan er dus verreweg het meest op vooruit. Mevrouw Beckerman heeft gelijk: het is de laatste tijd bijna modieus om het over bestaanszekerheid te hebben. Maar dit is natuurlijk vanaf het begin van de kabinetsperiode de inzet geweest: om juist de mensen die het het moeilijkst hebben, juist de mensen die het meest kwetsbaar zijn, het allerbeste te beschermen. Daarvoor is een hele reeks aan maatregelen genomen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik heb de begroting goed gelezen. Ik heb ook de afgelopen begrotingen goed gelezen. Ik herken dit dus allemaal. Dat zei ik zojuist ook. De politieke weging is dan natuurlijk: vind je dat er genoeg gebeurt of vind je dat er eigenlijk nog meer zou moeten gebeuren voor huurders? Ik zou de minister nog één extra vraag willen stellen, over de koppeling aan de cao-lonen in plaats van de inflatie. Voor dit jaar is dat verstandig, maar ik volg niet de redenering van de minister dat dat altijd de beste oplossing voor de huurders zou zijn. De wet die ik heb ingediend, wil de minister amenderen, ook richting een cao-koppeling. Ik zou de laagste van de twee nemen. Waarom? Omdat lonen vaak achterblijven bij de inflatie, maar er ook weleens op vooruitlopen. De inflatie kan best weleens laag zijn. We hebben jaren gehad van bijna 0%; toen hadden we het over deflatie, met wél stijgende lonen. Als de prijzen voor woningcorporaties en verhuurders naar beneden gaan, is het onredelijk dat huurders toch nog een huurverhoging voor de kiezen krijgen omdat hun loon stijgt, want de lonen moeten ook worden ingehaald. Ik zou de minister dus eigenlijk willen adviseren om de laagste van de twee als uitgangspunt te nemen ter bescherming van de huurders, zoals dat nu ook is geregeld in de tijdelijk aangepaste wet die ikzelf heb ingediend.

De Jonge:

Dat vond ik ook verstandig, omdat we nog een beetje op de wip zaten: welke van de twee kiezen we nou? Inflatiecorrectie is eigenlijk altijd het correctiemechanisme. Daar is die hele huurmarkt helemaal op gericht en eigenlijk ook op geënt. Alle correctiemechanismen zijn daar helemaal op geënt. Het was dus wel even wrikken om van iets anders naar iets anders toe te werken dan naar inflatie. Iedereen begreep overigens natuurlijk dat 10% absurd zou zijn geweest, maar dat was toch wel even wrikken. Soms is het

overigens ook terecht dat je juist inflatie als correctiemechanisme gebruikt, bijvoorbeeld voor het WWS. Voor de puntprijsindexatie moet je natuurlijk juist de inflatie willen gebruiken, want dat zijn ook ongeveer de kosten die mensen maken.

In dit geval willen we de huren juist heel graag aan de lonen koppelen. Waarom? Omdat je dan altijd zorgt dat mensen het ook kunnen betalen. Het kan inderdaad best zo zijn dat inflatie er soms op achterloopt, maar heel veel vaker loopt de inflatie er natuurlijk op vooruit: eerst gaat de inflatie omhoog en vervolgens passen de lonen zich aan. Als de lonen zich te ruig aanpassen, ben je de inflatie overigens weer in de hand aan het werken, maar het is meestal in die volgorde. Als je die koppeling maakt, blijft het in ieder geval voorspelbaar voor verhuurders. We hebben het er net over gehad dat die voorspelbaarheid heel erg dienstig is voor het investeringsklimaat. Daarnaast blijft het daarmee doenlijk voor mensen. Voor de corporatiesector hebben we min 0,5%. Voor de vrije sector hebben we natuurlijk plus 1%, dus conform de wet-Nijboer, zoals die initieel luidde. Maar door de koppeling aan de lonen zorg je altijd dat mensen het kunnen blijven betalen. Ik denk dat dat juist in het licht van bestaanszekerheid een verstandige koppeling is.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik ben van huis uit econoom. Het kan allebei. De inflatie kan vooroplopen, maar de lonen kunnen ook vooroplopen. Je kunt correcties hebben op de arbeidsmarkt, waardoor de loonstijgingen hoger zijn. Je kunt juist heel veel concurrentie hebben van arbeidsmigranten, waardoor de lonen ... Ik ben het dus niet eens met de redenering van de minister dat het veel logischer is om het aan cao-lonen te koppelen dan aan de inflatie. Er zijn voor beide casussen hele goede argumenten te geven. Beide kunnen best wel schommelen. Dat hebben we de afgelopen tijd ook gezien. We hebben heel lang nul inflatie gehad, met wel stijgende cao-lonen. Toen had ik het heel ingewikkeld gevonden om het aan de cao-lonen te koppelen. Nu is het andersom en ben ik blij dat de minister het in ieder geval niet koppelt aan de inflatie. Geen misverstand daarover, maar ik zou er toch voor willen pleiten om ter bescherming van huurders het laagste van de twee als uitgangspunt nemen. Het kan immers echt elk jaar behoorlijk fluctueren, zoals we nu ook in de praktijk zien.

De Jonge:

Even toch weer dat verleden; het komt helemaal door mevrouw Beckerman dat ik daarop gepromoveerd ben, omdat mevrouw Beckerman mij de bokaal voor de veroorzaker van de hoogste huurverhoging had willen uitreiken. Toen dacht ik: dan moet ik wel even weten of dat verdiend en terecht is. Toen ben ik de cijfertjes op een rij gaan zetten vanaf 2013. Daarin zie je dat de gerealiseerde huurverhoging — dus niet eens de maximale maar de gerealiseerde, die altijd lager is dan de maximale — in 2013 nog aan de inflatie was gekoppeld en op 4,1% zat en dat de inkomensontwikkeling toen op 1,1% zat. In 2014 was de gerealiseerde huurverhoging 3,9% en was de inkomensontwikkeling 1%. Kortom, juist door die koppeling aan de inflatie is het echt een aantal jaren zo geweest dat de inflatie hoger was dan de loonontwikkeling en dat daardoor ook de huurontwikkeling hoger is geweest dan de inkomensontwikkeling. Er is

in die jaren dus eigenlijk een autonome huurquoteverslechtering geweest. Dat bouwen we nu voor corporaties en corporatiehuurders om naar een autonome huurquoteverbetering door te zeggen dat we de loonontwikkeling moeten volgen min 0,5%; de loonontwikkeling is altijd de loonontwikkeling. Dat is één.

Dan twee. Als je een soort keuzemodel houdt, zoals we nu hebben en waarvoor we bewust gekozen hebben, dan creëer je ook een beetje onzekerheid. De huurmarkt is helemaal ingericht op de CPI, dus helemaal ingericht op de gemiddelde indexatie. Maar als je dat loslaat, moet je wel een ander vast anker bieden. Als je namelijk een fluctuerend anker biedt, creëer je onzekerheid, wat het investeringsklimaat niet ten goede komt. Men vindt het al moeilijk genoeg om te begrijpen dat het helemaal aan de lonen is gekoppeld, daar waar eigenlijk alle andere indexaties gewoon seculier zijn.

Dan het derde. Ik zeg dit ook omdat u econoom bent. Ik ben dat niet; laat ik meteen al mijn meerdere in u erkennen. Maar ik denk dat het sommetje ook ergens niet goed gaat. Als je fluctueert en telkens de laagste kiest, komt het volgens mij uiteindelijk ook gewoon in het kasritme van een corporatie of verhuurder niet uit. Dat kan bijna niet goed gaan. Men wordt namelijk wel geconfronteerd met hogere kosten en dus hogere uitgaven aan onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming. Als je dus altijd met het laagste moet indexeren, ga je ergens een keer de min in. En wie betaalt de rekening van dat "de min ingaan"? Dat zijn de huurders van morgen. Je moet het dus ook wel mogelijk blijven maken voor een corporatie om gewoon een vitaal bedrijf te blijven. Daar hebben de huurders gewoon belang bij.

De heer Nijboer (PvdA):

Heel kort. Dat zijn niet de huurders van morgen. Het zijn de verhuurders van nu. Als de huren nu laag zijn, zijn het de verhuurders van nu die dat betalen, en niet de huurders van morgen.

De Jonge:

Als die verhuurders daardoor niet meer kunnen bouwen en niet meer kunnen verduurzamen, zijn het toch ook de huurders van morgen. Nogmaals, u bent econoom en ik niet, maar dit zou gewoon het eenvoudige sommetje zijn dat ik als leraar zou maken.

De heer Kops (PVV):

De minister somde op wat het kabinet allemaal doet, met de huur van €575, de huurtoeslag en noem het allemaal maar op. Dat is natuurlijk allemaal prima, maar wat heb je daaraan als volgend jaar gewoon de huur weer fors omhooggaat? Maar goed. De Woonbond zegt dat nog altijd honderdduizenden hurende huishoudens in armoede leven. En dat gaat niet alleen om de huur, maar ook om de energierekening en de boodschappen. De minister zegt hier opvallend vaak dat de huurontwikkeling is gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling. We lezen: daardoor borgen we dat de huren niet harder stijgen dan de inkomens van huurders, en de huurquote dus niet verslechtert. De Woonbond, die ook tegen deze huurverhoging is en adviseert om op de rem te trappen, brengt daartegen in dat niet iedereen in de afgelopen tijd die loonsverhoging kreeg die

in lijn ligt met de gemiddelde cao-stijging. Voor veel gepensioneerden en zzp'ers geldt bijvoorbeeld dat het inkomen niet of minder steeg, en voor huurders die om wat voor reden dan ook geen vergelijkbare inkomensstijging kregen, is een huurverhoging, dus die 5,8% gewoon niet op te brengen. Wat doet de minister voor die hurende huishoudens, die dus niet die loonontwikkeling hebben doorgemaakt maar straks wel een enorme huurstijging krijgen?

De Jonge:

Het lastige van werken met gemiddelden is dat die niet altijd opgaan voor ieder individueel huishouden. Daar waar ik bijvoorbeeld zeg dat een huurontwikkeling goeddeels wordt gecompenseerd in een huurtoeslagontwikkeling, is het dus altijd mogelijk om te zeggen: ja, maar dat geldt niet voor iedereen, want niet iedereen kreeg huurtoeslag. Dat klopt. En daar waar je zegt dat de gemiddelde inkomensontwikkeling 5% is geweest, zal er altijd iemand zijn die zegt: ja, maar dat geldt niet voor iedereen in een huurwoning. Dat klopt. Ik denk wel dat bovengemiddeld geldt dat mensen in een sociale huurwoning een lager inkomen hebben, en met name lagere inkomens zijn er natuurlijk het meeste op vooruitgegaan in inkomen in de afgelopen tijd. Gemiddeld genomen was in 2021 bijvoorbeeld de loonontwikkeling voor mensen met een laag inkomen 7%. Nou, dat kan niet heel Nederland zeggen, maar dat kunnen mensen met een laag inkomen dus wel zeggen. Kortom, juist door de maatregelen die we hier bij iedere begrotingsbehandeling in augustus, september en oktober nemen, ben je natuurlijk aan het corrigeren. Dat betekent inderdaad dat mensen met de laagste inkomens er vaak op vooruitgaan, omdat die keuzes hier in deze zaal terecht worden gemaakt. Die keuzes zijn dus ook volop gemaakt in het afgelopen jaar. Dus waar ik zeg dat het veel eerlijker is om voor je huurontwikkeling gekoppeld te zijn aan de gemiddelde inkomensontwikkeling, geldt dat nog eens extra omdat we voor de corporatiehuurders hebben gezegd dat het voor de hele loonsom de gemiddelde inkomensontwikkeling min 0,5% is. Dat geldt nog eens extra omdat daarnaast natuurlijk ook de huurtoeslag wordt gecompenseerd. Dat geldt ook nog eens extra omdat we daarnaast een enorme plus van een dikke €30 per maand op de huurtoeslag hebben gezet. Kortom, grosso modo is het voor huurders onder de streep juist heel erg goed.

En dan zijn voor de mensen met de allerlaagste inkomens, namelijk 120% wml, de huren verlaagd naar €575. Het hangt er natuurlijk ook weer vanaf wat je eerst betaalde, maar, gemiddeld genomen, voor de mensen uit deze 600.000 huishoudens scheelt dat €60 per maand. Kortom, onder de streep is dat juist voor huurders zo'n enorme plus. Dan misken ik niet dat men nog steeds in de problemen kan zitten, dat men nog steeds aan het einde van het geld een stuk maand over kan hebben; natuurlijk is dat zo. Alleen is er natuurlijk een grens aan wat je op dat punt via de huren aan inkomenspolitiek kunt doen. Ik denk dat we echt wel het maximale doen van wat we kunnen doen aan de huren.

De voorzitter:

Ja, meneer Kops, u was al bezig.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, heel kort hoor, voorzitter. Als ik de minister zo beluister, dan zouden we dus eigenlijk blij moeten zijn met de huurverhoging. Huurders zouden dus nu een gat in de lucht moeten springen, van: o, wat mooi, 5,8% maximale huurverhoging is goed; dan ga ik erop vooruit! Dat is zo'n beetje hoe ik de woorden van de minister interpreteer. Maar ik snap de redenatie van de minister wel. Natuurlijk, je werkt met gemiddelden en percentages. De minister zegt ook: niet ieder individu gaat erop vooruit en niet ieder individu gaat erop achteruit. Natuurlijk, dat snap ik. Maar de Woonbond zegt wel: honderdduizenden hurende huishoudens leven nu al in armoede. Dat is niet een individu dat erop vooruit gaat of erop achteruit gaat; dat zijn heel veel mensen, dat is een hele grote groep. Die krijgen gewoon een huurverhoging voor hun kiezen.

De **Jonge**:

Dat snap ik. Ik wil dat juist niet miskennen. Juist voor heel veel mensen in een corporatiewoning en überhaupt heel veel mensen in een huurwoning is het echt ingewikkeld om de eindjes aan mekaar te knopen. Dat beperkt zich overigens helemaal niet tot lage inkomens. Ook middeninkomens kunnen echt fors onder druk komen te staan. Daarom hebben we ook altijd aan het einde van ieder jaar die koopkrachtdebatten, om dat type gesprek met elkaar te hebben en te kijken wat we zouden kunnen doen. Ook dit jaar is dit weer uitvoerig bij de begrotingsbehandeling aan de orde geweest. En ook dit jaar is er echt weer een aantal verbeteringen aangebracht in de koopkrachtplannen van het kabinet, die zelf al weer verbeteringen waren ten opzichte van de situatie dat we al die plannen niet zouden hebben uitgevoerd. Kortom, juist om deze reden voer je ieder jaar een koopkrachtdebat.

Maar we moeten ons, denk ik, hier even beperken tot de vraag wat we, binnen dat geheel van koopkracht, voor huurders betekenen. Daarom som ik op wat we allemaal doen en bepleit ik die eerlijke relatie tussen de gemiddelde loonontwikkeling en de huurverhoging. Daarom zeg ik zeker tegen mensen in de corporatiesector: die min 0,5% betekent dus een autonome huurquoteverbetering. Ik denk dat dat echt enorme winst is. Dus de komende jaren verbetert ieder jaar gemiddeld genomen de verhouding tussen het inkomen en wat je aan huur moet betalen. Vorig jaar was dat natuurlijk heel extreem. Toen hadden we een inflatie van 10% en de gemiddelde huurontwikkeling in de corporatiesector was min 0,3%. Dat is natuurlijk een enorm verschil tussen wat ze anders zouden hebben betaald en wat is gelukt dankzij alle maatregelen die we hebben afgesproken. Er was een hele gerichte huurverlaging voor de mensen tot 120% wml. Ik denk dat dit in de optelsom gewoon het meest beschermende huurbeleid is dat je zou kunnen voeren en dat voer ik graag, juist omdat bestaanszekerheid zo'n belangrijke opdracht van dit kabinet is.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dit kabinet heeft, als je het vergelijkt, vanaf 2021 enorm veel gedaan aan bestaanszekerheid. Dat is ontegenzeggelijk waar. Tegelijkertijd blijft een huurstijging van in absolute termen 5% of iets meer gewoon heel veel. Ik vind dat zelf een heel lastige boodschap. Als ik nu kijk naar de cijfers van het CBS over de huurverhoging van dit jaar en vorige jaren, dan daalt de huur in de sociale verhuur dit jaar in

reële termen bij corporaties met 10%. Vorig jaar daalde die met iets onder nul en het jaar daarvoor ook. Reëel, dus gecorrigeerd voor inflatie, gaan de huurinkomsten bij corporaties omlaag en dat terwijl ze daar weer bakstenen voor terug moeten kopen om te investeren in woningen. Dat maakt deze discussie zo ongelofelijk ingewikkeld, omdat ik de huurder enerzijds het liefst geen huurstijging gun of anders een zo gering mogelijke, maar ik anderzijds de volkshuisvesting wil herstellen. Daar zit wel een beetje het punt. Bij de verhuurderheffing hebben we een heel groot deel in gematigde huurontwikkeling gestopt, laten we het zo zeggen, en misschien wel te weinig in bakstenen. Nu zitten we weer in deze discussie.

Ik heb de volgende vraag aan de minister. Als ik nu bij corporaties kom, ook bij gezonde corporaties die jarenlang echt een gematigd huurbeleid hebben gevoerd, dan zeggen ze vaak: volgend jaar hebben we wel een huurstijging nodig, want het gaat echt knellen; iedere procent minder huurstijging kost 15.000 woningen. Is dat zo? Kan de minister inzicht geven in hoe corporaties de huurruimte volgend jaar zouden gebruiken? Gaan ze die 5,8% en 5,3% gebruiken of gaan ze gemiddeld naar 3% of 4% toe? Hoeveel kost het aan woningbouw, als wij er hier een procent afhalen?

De **Jonge**:

Dat laatste heb ik niet uitgerekend. Eerst even het volgende: we hebben nationale prestatieafspraken gemaakt. Bij het maken van die nationale prestatieafspraken hebben we doorgerekend wat die eigenlijk kosten. We hebben ook doorgerekend wat dit eigenlijk betekent voor de financiële positie van de corporaties. We hebben afgesproken dat we dat jaarlijks doen om zeker te weten dat die corporaties aan al hun taken toekomen.

Het goede aan de invalshoek die de heer Grinwis kiest, is ... Natuurlijk gun je iedereen een lagere huurverhoging. Sterker nog, wat we vorig jaar hebben gedaan, is natuurlijk heerlijk voor huurders. Zo lijkt het. Maar het kost ook geld. Het kost namelijk investeringsvolume. Het kost investeringsvolume dat je ook aan nieuwbouw en verduurzaming moet opmaken. En nieuwbouw en verduurzaming komen ook ten gunste aan huurders. Dus we moeten niet doen alsof een huurverhoging die lager is dan de prijzen stijgen uiteindelijk alleen maar gunstig is voor huurders. Nee, het gaat ook ten koste van het investeringsvolume. Het sommetje dat we maakten bij de eerste doorrekening van de nationale prestatieafspraken was dat er door de afschaffing van de verhuurderheffing een investeringsvolume van zo'n 60 miljard vrij zou kunnen komen voor nieuwbouw — toen waren de rentes nog wat lager, hè — zo'n 40 miljard voor verduurzaming en 11 miljard, meen ik, voor inkomensmaatregelen. Dat waren gezonde verhoudingen, vond ik. Nu zal het investeringsvolume wat lager zijn, omdat de rente nu wat hoger is. Dat is ook weer logisch. Dat is op zichzelf niet onmiddellijk problematisch, omdat de meeste woningcorporaties nog voldoende solvabel zijn om vervolgens toch flink te kunnen investeren, natuurlijk met uitzondering van een aantal.

Maar we moeten wel de vinger aan de pols houden. We hebben natuurlijk onlangs uitvoerig de hele ATAD-discussie gehad. Dat is een van die dingen die gaan oplopen de komende periode. Gaat dat dan niet weer te veel investeringsvolume vergen? Je kunt er daarom nog niet zomaar

van af, want dat kost allemaal geld. Maar we moeten in de gaten houden dat onze woningcorporaties er echt kunnen zijn voor hun huurders, niet alleen de huurders van nu maar ook de huurders van morgen. En we weten dat de woningcorporaties een soort dieselachtige rol hebben om de woningmarkt, dus de bouwmarkt, op gang te houden. Laten we hen dan ook alsjeblieft die rol laten vervullen en niet doen wat we in 2012 hebben gedaan. Kortom, we hebben baat bij gezonde woningcorporaties, want gezonde woningcorporaties zijn een zegen voor huurders, maar ook voor de huurders van morgen.

De voorzitter:

Dat punt heeft u al een paar keer gemaakt vandaag, dus ik ga nu naar mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

De minister verkoopt hier de hoogste huurverhoging in procenten in 30 jaar tijd min of meer als een cadeautje, als iets goeds voor de huurders. Want de minister zegt: ten opzichte van het inkomen valt het wel mee, of wordt het alleen maar beter. Stel nou dat ik die redenatie volg. Ooit had Nederland de normhuurquote. Die werd ingevoerd in 1975. Mensen met een minimuminkomen hoefden toen maar 10% van hun inkomsten uit te geven aan huur. Voor een modaal inkomen was dat 17%. Als je zo'n stelsel weer invoert ... Stel dat we de redenatie van de minister volgen en zeggen: het is inderdaad belangrijk dat we huren betaalbaar houden en koppelen aan het inkomen. Waarschijnlijk sturen al die mensen de minister nu een berichtje: had ik maar mijn inkomsten ... Ik zie dat de minister op zijn telefoon kijkt. Waarschijnlijk komen daar berichtjes op binnen van bijvoorbeeld gepensioneerden die zeggen: "Had ik maar mijn inkomen zo hard zien stijgen. Ik zie wel mijn huur stijgen, maar niet mijn inkomen." En zo volgen er waarschijnlijk nog een heleboel van dat soort berichten. Als de minister die inkomensquote zo belangrijk vindt, is hij dan bereid om weer zo'n normhuurquotestelsel in te voeren zoals we dat ooit hadden, waarin mensen met een minimuminkomen maar 10% kwijt waren?

De voorzitter:

De vraag is helder. De minister.

De Jonge:

Ik denk dat u bij de AIVD moet werken, want u zag inderdaad welk soort berichtje ik binnenkreeg. Ik zal het voorlezen. Ik zal niet de afzender vertellen, maar ik zal het wel voorlezen, van iemand die het debat van dichtbij volgt: "Voorbeeld uit mijn directe omgeving. Een ouder echtpaar, AOW, klein pensioentje, gaat door de huurverlaging van €725 naar €578. De huurtoeslag is €399. Ze betalen dus feitelijk €179 huur per maand voor een hele ruime woning." Dit is geen pars pro toto, hoor. Integendeel, want heel veel huurders moeten inderdaad echt wel hun best doen om de maandelijkse rekeningen te kunnen blijven betalen. Wat ik interessant vind aan het betoog van mevrouw Beckerman, is dat zij het heeft over een huurquote. Ik denk dat dat een heel goede manier is om hiernaar te kijken. Dat is in ieder geval een veel betere manier dan hoe mevrouw Beckerman er aanvankelijk naar keek, namelijk naar de procentuele verhoging, waarbij ze negeerde welke inkomensverhoging

daarnaast staat. De huurquote is inderdaad de manier waarop je ernaar moet kijken. En ja, in 1975 was geluk nog heel gewoon. Laten we heel eerlijk zijn: 10% per maand aan huur lijkt mij gewoon niet reëel. Dat kan gewoon niet. Dat illustreert wel dat de kosten voor levensonderhoud voor heel veel mensen gewoon heel veel hoger zijn dan toen. Dat is wel echt zo. Daarom maken we ons ieder jaar ook zo'n zorgen over de koopkrachtontwikkeling.

Maar even terug naar de huur. De huurquotebenadering is inderdaad een hele goeie. In ons programma Betaalbaar wonen sturen we dus ook juist daarop. Daarom hebben we heel bewust gekozen voor een eenmalige huurverlaging voor mensen met een laag inkomen. Dat is om deze reden geweest. Je had ook een huurbevrozing voor iedereen kunnen doen. Dat hebben we niet gedaan. We hebben gekozen voor een huurverlaging voor de mensen met de laagste inkomens. 600.000 mensen profiteren daarvan, met gemiddeld €60 per maand. Ze gaan dus allemaal een huur betalen van €575. Stel dat de maximale huurverhoging zou gaan gelden. De mensen die een huur betalen van €575 zouden dan volgend jaar €30 erbovenop moeten betalen. €20 daarvan wordt sowieso al gecorrigeerd via de indexatie van de huurtoeslag. Ze hebben natuurlijk ook een gemiddelde loonontwikkeling doorgemaakt die hoger is dan die 5% huurverhoging, als die al 5% wordt, want die wordt doorgaans lager in de corporatiesector. Daarnaast geldt volgend jaar ook nog eens een keer een verhoging van de huurtoeslag van ruim €30 per maand. Kortom, het is niet zo dat de huurder erop achteruit zou gaan, hoewel je dat zou vermoeden als je hoort dat de maximale huurverhoging 5% is. Waarom is dat niet zo? Omdat ook de inkomens omhooggaan, met een percentage dat hetzelfde of hoger is. Daarom geldt er dus een autonome huurquoteverbetering. De hele benadering van de huurquote, oftewel het percentage van je inkomen dat je kwijt bent aan de huur, is precies de benadering die wij kiezen.

Voorzitter, ik denk dat ik het nu echt 36 keer heb toegelicht.

De voorzitter:

Ja, heel helder. Maar op drie amendementen hebt u nog geen oordeel gegeven. Het zou fijn zijn als u dat nu doet.

De Jonge:

Ja, ik begin met het amendement op stuk nr. 22. En dan gaan we rap door naar de ruimtelijke ordening, hoor.

De voorzitter:

Ja, graag.

De Jonge:

Het amendement op stuk nr. 22 gaat over het afschaffen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat amendement ontraad ik, onder verwijzing naar het betoog dat ik zojuist heb gehouden.

Dan het amendement op stuk nr. 23. Dat gaat over een algehele huurbevrozing. Dat amendement ontraad ik, onder verwijzing naar het betoog dat ik zojuist heb gehouden. Daarbij zeg ik in zijn algemeenheid: dit soort amendementen is nooit gratis. Dit kan nooit voor niks. Dit amendement is

gedekt uit de algemene middelen. Dat is gewoon een ondeugdelijke dekking. Als je het niet dekt, gaat het natuurlijk ten koste van het investeringsvolume van verhuurders, en daarmee dus ten koste van de huurder van morgen.

Punt, voorzitter.

De voorzitter:

Nee, het amendement op stuk nr. 24 moet nog een oordeel krijgen. Tenminste, dat heb ik net doorgekregen.

De Jonge:

Het amendement op stuk nr. 22 ging volgens mij over de inkomensafhankelijke huurverhoging, in mijn administratie.

De voorzitter:

Dit gaat over een huurbevrozing voor woningen in bezit van woningcorporaties.

De Jonge:

Het zijn er twee, volgens mij. Het ene is: de huurverhoging niet laten doorgaan. Het tweede is: een huurbevrozing voor iedereen. Ik heb ze zojuist allebei ontraden. In mijn administratie zijn het er twee.

De voorzitter:

Ja, klopt. Het amendement op stuk nr. 22 is al ontraden, maar de amendementen op stuk nrs. 23 en 24 worden ook ontraden.

De Jonge:

Het is niet sfeerverhogend, voorzitter, als ik het allemaal nog een keer moet zeggen, dus laten we het hier maar bij houden. We gaan het niet doen, in ieder geval.

De voorzitter:

Dan het onderdeel ruimtelijke ordening.

De Jonge:

Ja, de ruimtelijke ontwikkeling. Ik vind het echt mooi — dat meen ik oprecht — dat het hier in de plenaire zaal gaat over ruimtelijke ontwikkeling. In de afgelopen periode is het daar namelijk veel te weinig over gegaan. Dat is problematisch. We hebben namelijk een enorme opdracht te gaan voor de komende periode als het gaat over onze ruimtelijke ontwikkeling. We hadden het al over de demografische ontwikkeling. Die is heel fors. Maar in de komende periode komen er allerlei transitie op ons af. Ze vragen allemaal meer ruimte. Dan hebben we gewoon ruimtelijke keuzes te maken. We kunnen wel net doen alsof het niet zo is, maar dat betekent eigenlijk dat we al die pijnlijke keuzes naar de toekomst toe eigenlijk alleen nog maar pijnlijker maken. Keuzes maken is natuurlijk niet makkelijk. Het kan ook pijn doen. Maar geen keuzes maken is uiteindelijk aan het einde van de dag pijnlijker.

Er is dus rijksregie nodig. Dat doen we door weer een Nota Ruimte te gaan maken. Dat hebben we tientallen jaren niet

gedaan, maar ook dit gaan we weer doen. In die Nota Ruimte kiezen we voor drie leidende principes. Het eerste is: recht doen aan volgende generaties, dus goed voorouderschap, goed rentmeesterschap. We moeten het niet afwentelen naar elders, naar de toekomst, naar toekomstige generaties of naar andere gebieden. We moeten geen kosten afwentelen van privaat naar publiek. Niet afwentelen maar recht doen aan volgende generaties. Recht doen aan de schaarste. Dus meervoudig ruimtegebruik. Als je dingen kunt combineren, moet je dat niet na willen laten. Het derde is: recht doen aan de eigenheid van regio's. Daar kun je niet aan voorbijgaan. Die drie principes worden heel expliciet vastgelegd in de Nota Ruimte en bepalen eigenlijk de richting die we gaan, zeg ik tegen mevrouw Van Esch. Zij zegt: niet afwentelen, maar hoe zit het dan met de landbouw versus de natuur, want is dat niet wat er op dit moment gebeurt en is het niet zo dat bijvoorbeeld de uitstoot van de landbouw op dit moment wel degelijk ten koste gaat van de natuur? Ja, natuurlijk is dat zo en dat moet dus ook niet meer. Wat we dus moeten doen, is de landbouw en de natuur met elkaar in evenwicht brengen, in een duurzaam evenwicht brengen, waarbij we ook heel goed moeten kijken naar wat er in een bepaald gebied eigenlijk nog wel kan. Dat is helemaal niet zo'n ééndimensionale keuze.

Het eerste wat je dan zal moeten doen, is kijken wat er bijvoorbeeld kan op het terrein van water en bodem. Dat is een heel bepalende. Als er sprake is van droogte, van verzilting of van een gebrek aan zoet water, betekent dat echt iets voor de mogelijkheden voor landbouw naar de toekomst toe. Het tweede wat je moet bekijken, is de uitstoot op dit moment. De uitstoot is soms echt te hoog, waar bijvoorbeeld de natuur onder te lijden heeft. Dus ook op dat punt moet je kiezen voor een duurzaam evenwicht. Het derde wat je moet doen, is uiteindelijk kiezen voor kringlooplandbouw. Als we eindeloos meststoffen blijven toevoegen, brengt dat het hele ecosysteem uit evenwicht. Dus je zal moeten zorgen voor een duurzaam evenwicht tussen landbouw en natuur.

Maar ik zeg er ook het volgende bij. Die landbouw verdient het ook dat we niet alleen maar kijken naar de ecologische inpasbaarheid. Het is wel een heel belangrijk perspectief en ik denk wel dat in deze kabinetsperiode goed doen, maar ik denk wel waar het gaat om de afgelopen decennia: wat had het veel makkelijker geweest als we veel eerder dat type keuzes hadden durven maken. Dus rentmeesterschap had ons zeker geholpen als we dat kompas beter hadden gehanteerd.

Het is echter niet alleen de ecologische inpasbaarheid. Het is namelijk ook het perspectief van voedselzekerheid waar je naar moet kijken. Als we weten dat er hele delen van het landgebruik nu al onder druk staan vanwege droogte, vanwege verzilting, dan zullen we in ieder geval die landbouwgronden die we wel vruchtbaar kunnen houden en kunnen gebruiken voor de landbouw naar de toekomst toe, goed moeten beschermen. Dat moeten we dus ook doen. Dat zeg ik ook richting de heer Bisschop die daar een vraag over had. We maken op dit moment een kader voor de bescherming van landbouwgrond en dat gaat precies hierover. Dat gaat eigenlijk over het reserveren van landbouwgrond, ook naar de toekomst toe. Dat eindigt uiteindelijk in een landbouwhoofdstructuur in die Nota Ruimte. Dat is nodig. Daar waar we een ecologische hoofdstructuur en een verstedelijkingshoofdstructuur gaan maken — waar moeten ze komen en waar moeten ze groeien? — is het ook

nodig om een landbouwhoofdstructuur te maken om duidelijk te maken welke delen van onze landbouwgronden we zeker willen stellen naar de toekomst toe, omdat anders onze voedselzekerheid weleens in het gedrang zou kunnen komen. Dat gaat dus niet alleen over onze voedselzekerheid. Nederland heeft hierin ook een belangrijke rol te vervullen ten opzichte van de rest van Europa.

Het derde perspectief dat je erbij moet betrekken, is het economisch perspectief. Landbouw is een geweldig innovatieve sector. Ik denk dat er vanuit werkelijk ieder buitenland lonkend wordt gekeken naar wat onze landbouwsector voor elkaar krijgt, wat bijvoorbeeld Wageningen voor elkaar krijgt. In menig buitenland zijn er twee Nederlandse steden die men kent. Tot mijn verdriet is dat niet eens altijd Rotterdam maar zijn dat vaak Amsterdam en Wageningen. Waarom? Omdat wij een geweldig innovatieve landbouwsector hebben. En die moeten we niet willen verliezen. Daarom moeten we oppassen met keuzes maken waardoor je eigenlijk de landbouw structureel economisch onrendabel maakt. Dus je moet vanuit drie perspectieven naar de toekomst van de landbouw willen kijken. Het eerste is de ecologische inpasbaarheid; daar heeft mevrouw Van Esch helemaal gelijk in. Het tweede is voedselzekerheid. Het derde is het economisch perspectief. Dat is ongelofelijk hard nodig, ook voor de leefbaarheid van het platteland.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Ik denk dat de minister en ik helemaal niet zo ver uit elkaar liggen. Ik vind sommige bewoordingen dan alleen lastig, helemaal als ik inzoom op zo'n contourennotitie die er nu ligt voor die Nota Ruimte. Ik zie dan toch wel zaken waarvan ik denk: ja, maar die passen naar mijn gevoel toch niet helemaal bij de woorden die ik nu van deze minister hoor. Ook bij het antwoord dat wij kregen in de schriftelijke beantwoording vind ik dat lastig. Ik zie in zo'n contourennotitie namelijk gewoon staan: behoud en intensief benutten van huidige milieufacturen. Ik denk dan: waarom gaan we nog intensief huidige milieufacturen benutten? Dat lijkt me nou juist helemaal niet meer passen bij die eerste lijn die ik de minister hoor uitspreken. Er staat dus "milieufacturen intensief benutten" en er staat bij: we gaan voor een nieuwe beleidsoptie efficiënt gebruikmaken van de bestaande ruimte, inclusief de milieuruimte. Dat soort zinnen in zo'n contourennotitie — ik haal daar nu gewoon een paar voorbeelden uit — vind ik dus niet matchen met het antwoord dat ik nu hoor. Hoe kan dat dan hierin staan? Dat baart mij wel zorgen.

De Jonge:

Het is natuurlijk zo dat de milieugebruiksruimte juist kleiner wordt. Als je dus met meer mensen hier woont, werkt en uitstoot — dan heb ik het niet alleen over de landbouw, maar ook bijvoorbeeld over de industrie — dan wordt de totale milieugebruiksruimte kleiner. Dat we dat efficiënt moeten benutten, is natuurlijk ook een vorm van ruimtelijke ordening. Stel dat je zegt: niet alles kan meer overal. Efficiënt benutten betekent bijvoorbeeld ook dat je die gebieden gebruikt waar het wel kan. Ik neem de Peel eventjes als voorbeeld. Niemand miskent, geloof ik, dat de uitstoot daar enorm naar beneden moet, want die staat gewoon in geen verhouding tot de omliggende natuur. De uitstoot moet daar dus heel erg naar beneden. Maar wil dat zeggen dat er in heel Brabant geen ruimte meer zou zijn voor varkens-

houderij, bijvoorbeeld? Nee, dat wil het helemaal niet zeggen. Je moet dus kijken waar wat wel kan. Je moet de milieuruimte — dat is wat hier staat — efficiënt gebruiken. Veenweidegebieden met koeien hebben we bijvoorbeeld heel veel in Nederland. Op die veenweidegebieden zal het waterpeil omhoog moeten; die discussie heeft u met collega Harbers gehad. Dat betekent dat de mogelijkheden voor dit landgebruik in ieder geval afnemen. Dat is zo. Maar elders zou het best mogelijk kunnen zijn om, als er ergens een boer of een hele groep boeren stopt, dat deel dan wel weer te gebruiken voor veeteelt die elders niet meer kan plaatsvinden. Dat je probeert aan ruilverkaveling te doen, is dus ook gewoon logisch. Die discussie heeft u dan weer met collega Van der Wal gehad. Dat is ook een weg waarvoor je de ogen niet moet willen sluiten.

Waarom helpt die Nota Ruimte ons dan zo? Omdat je dan heel goed naar de toekomst toe kunt schetsen wat eigenlijk die agrarische hoofdstructuur is, zoals we die in gedachten hebben. Wat kan eigenlijk waar? We weten dat je met het huidige landgebruik niet altijd meer kan doorgaan, door de verzilting, door bodemdaling, door de droogte of juist omdat sommige gebieden heel erg nat zijn. Wat zou je nu waar wel kunnen doen? Zullen we dan die landbouwgronden echt reserveren voor dat type landgebruik? Voor het overige denk ik dat u zult zien dat er op heel veel stukken landbouwgrond gewoon geëxtensiverd wordt ten aanzien van het huidige landgebruik en dat er natuurinclusiever geboerd gaat worden, bijvoorbeeld in buffergebieden rond Natura 2000-gebieden. Ik denk dat dat ook een hele mooie ontwikkeling is.

De voorzitter:

Graag wat bondiger antwoorden, want we lopen echt uit in de tijd.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

De antwoorden van de minister mogen bondiger. Nou ja, de vraag kan misschien ook wel bondiger, hoor. Ik blijf het risicovol vinden als er staat: milieufacturen intensief benutten. Nu hebben we het vooral over het feit dat we efficiënter gebruik van milieuruimte moeten maken. Maar zaken als milieufacturen intensiever gaan benutten, vind ik dus wel een risico, aangezien we nu juist zien dat die milieufacturen zo intensief benut zijn in de afgelopen 50 jaar. Ik wil niet alleen de landbouw noemen, maar zeker ook grote bedrijven. Die hebben juist alle ruimte gebruikt die er was. Volgens mij moet je daar nou juist vanaf als je echt naar beschermen wil. Ik hoop dus dat de minister de Nota Ruimte toch nog eens keer goed wil lezen om te controleren of alles wat daarin staat, daadwerkelijk past bij de visie die hij nu uitdraagt.

De Jonge:

Het gaat juist om het volgende. We zijn de milieuruimte op dit moment in een aantal gebieden juist enorm aan het overschrijden. Het gaat dus over efficiënt gebruik, maar ook over niet meer overschrijden waar je aan het overschrijden bent en juist de ruimte benutten waar dingen wél kunnen en waar je die ruimte nu niet benut. Dat heeft dus juist ook te maken met verplaatsing van bedrijven. Dat kan geweldig goed zijn om een aantal andere gebieden te ontlasten.

De kern is eigenlijk dat we van de manier waarop het landgebruik nu is ingericht, weten — zo eerlijk moeten we zijn naar elkaar — dat we naar de toekomst toe niet op dezelfde manier door kunnen blijven boeren op iedere plek. Op heel veel plekken trouwens wel, maar niet overal op dezelfde plek. Dat betekent dat je toe moet naar ander landgebruik en dat je moet erkennen dat verzilting of droogte een effect heeft op welk type landbouw je waar kan toepassen. Daarom willen we ook werken aan die ecologische hoofdstructuur. Dat betekent dat je goed schetst wat eigenlijk waar kan, rekening houdt met water en bodem en vervolgens die landbouwgronden op een goede manier gaat benutten en beschermen. Dat is wat hier staat: op een goede manier benutten. Op een goede manier beschermen is de landbouwhoofdstructuur. Zo heb je ook een ecologische hoofdstructuur en een hoofdstructuur op het punt van verstedelijking. Zo willen we Nederland goed ordenen naar de toekomst toe. Daarom heb ik het weleens "de wederombouw" genoemd. Dat woord heb ik geleend van hoogleraar Joks Janssen en niet zelf bedacht. Maar dat is het eigenlijk. Alle transities voor de landbouw — denk aan toewerken naar meer biodiversiteit, verdere verstedelijking, circulaire economie en een CO₂-neutrale economie — hebben allemaal meer ruimte nodig. Die zullen we dus allemaal moeten inpassen in ons kleine landje. Dat betekent inderdaad een soort wederombouw van Nederland. Dat is een grote beweging.

De voorzitter:

Ja, dank. De minister vervolgt zijn betoog en rondt het blok ruimtelijke ordening nu met spoed af.

De Jonge:

Dan doe ik dat door over de verstedelijking nog het volgende te zeggen. Mevrouw Van Esch had ook daar een vraag over. De grootschalige woningbouwlocaties die we nu al hebben aangewezen, leveren tot 2030 een kleine 300.000 woningen op. Wij denken dat er na 2030 nog ruim 300.000 woningen mogelijk zouden zijn. Als je kijkt naar de totale woningbouwopgave voor 2030-2040, zie je dat dat onvoldoende is. We hebben dus nieuwe woningbouwlocaties nodig. De huidige zeventien zijn in de Randstand, buiten de Randstad, binnenstedelijk en buitenstedelijk. Wij zeggen eigenlijk: je zult je voor 2030-2040 voor de woningbouw een beetje naar het oosten, het noorden en het zuiden moeten wenden. Je kunt namelijk niet met z'n allen op het laagste deel van Nederland blijven wonen, in de Randstad. Dat is een bewuste keuze die we maken. Dat is echt een ruimtelijk ordenende keuze die we maken door de steven te wenden naar het oosten, het noorden en het zuiden.

Betekent het dat er geen woning meer bij komt in de Randstad? Nee, natuurlijk niet. Daar zullen ook nog steeds veel woningen bij komen. Maar het betekent eigenlijk dat je voor de grootschalige woningbouw, boven op de 300.000 die we al denken te kunnen realiseren in de zeventien grootschalige woningbouwgebieden, in ieder geval nog zo'n 200.000 woningen wilt realiseren in nieuw aan te wijzen grootschalige woningbouwlocaties, uiteraard rekening houdend met water en bodem. Als het even kan, is het binnenstedelijk, maar het zal voor een deel ook buitenstedelijk zijn, maar wel met hoge intensiteit gebouwd. We moeten dus niet ruimte vermorsen, want die ruimte hebben we niet. We moeten dus zünig omgaan met onze ruimte.

De keuzes daarvoor zullen we maken in de nieuwe Nota Ruimte, in het tweede kwartaal, rekening houdend met alle andere belangen.

De heer Bisschop vroeg naar de rol van de provincies. We houden natuurlijk heel duidelijk rekening met die rol. De provincie is bij uitstek de bestuurslaag die aan zet is als het gaat over ruimtelijke ordening. Het zijn de ruimtelijke voorstellen van de provincies die op dit moment binnenkomen. Dat zullen ze doen tot en met december. Op basis van die ruimtelijke voorstellen bouwen wij verder aan de nieuwe Nota Ruimte. Die zullen we in het tweede kwartaal van 2024 aan u voorleggen.

Voorzitter. Ik denk dat ik daarmee ... Nee, nog één ding: de Omgevingswet. Daarover moet ik namelijk nog één misverstand wegnemen. Mevrouw Van Esch zei: nou, het wordt heel spannend met de Omgevingswet; gaat die nou wel door of gaat die niet door? Maar het is helemaal niet spannend. Hij gaat namelijk wel door. Wij hebben dat besluit genomen. U heeft hier met Koreaanse meerderheid de Omgevingswet vastgesteld. Dat geldt ook voor de overkant; de Eerste Kamer heeft dat ook gedaan. Toen hebben we veel te veel debatten gehad over het inwerkingtredings-KB, maar dat hebben we afgerond met een heel duidelijk stemming, namelijk: hij gaat door! Dat inwerkingtredings-KB heb ik inmiddels geslagen. Alle gemeenten, provincies, waterschappen en bedrijven zijn zich helemaal aan het voorbereiden op 1 januari. Ga nou alsjeblieft niet naar huis met het idee dat het mogelijk anders zou kunnen worden, want dat is niet zo; hij gaat wel door.

Dan over de Omgevingswet als zodanig. De heer Grinwis gaf een prachtige voorzet. Hij was net Hartman; zo'n mooie voorzet was het. De Omgevingswet is tot stand gekomen in het hele discours — dat was wellicht nogal liberaal — over decentraliseren, dereguleren et cetera. De heer Grinwis vroeg: is die Omgevingswet niet te benutten om dat verstandig bij te sturen? Het antwoord is natuurlijk ja. De wet over regie op de volkshuisvesting, die ik al een aantal keren heb bejubeld, is een wijziging van de Omgevingswet, waarbij we wezenlijk meer mogelijkheden hebben voor regie. Eigenlijk is de Omgevingswet gewoon een samenvoeging van 26 wetten. Laten we eerlijk zijn. Als we hier met elkaar een land zouden oprichten, dan zouden we nooit verzinnen dat we het omgevingsrecht in 26 verschillende wetten zouden onderbrengen; het zijn misschien wel meer dan 100 regelingen. Nee, dan zouden we daar natuurlijk één wet voor maken. Dat hebben we gedaan in de afgelopen tien jaar. We gaan die ene wet invoeren per 1 januari.

De voorzitter:

Heel goed. Daar is al heel vaak over gesproken, dus we laten het nu even hierbij. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Ik stel voor dat we nu toch even de tweede termijn starten en daarna schorsen voor de lunch. Dan kan de minister nadenken over de ingediende moties. Ja, nu nog weer vragen stellen? Sorry, maar kan dat niet in de tweede termijn? Is dit nou echt nodig? De heer Boulakjar.

De heer Boulakjar (D66):

Ik zal geen vragen meer gaan stellen, maar de minister had eerder een hongerklop. Ik merk dat ook bij een aantal collega's en bij medewerkers.

De voorzitter:

Sorry, maar ik ga het niet doen. We zijn te laat begonnen omdat er te weinig leden in huis waren. We lopen uit de planning. Dan moet ik twee keer schorsen, want er moet ook weer geschorst worden voor de appreciatie van de moties. Sorry dat ik streng ben. Ik heb het aangekondigd en ik ga nu toch echt door.

De heer Boulakjar (D66):

Oké, daar leg ik me bij neer. Een volle maag gaat alleen maar het debat ten goede komen, maar we gaan het zien.

De voorzitter:

Oké. De heer Kops voor de tweede termijn. Ja, daar gaan we nu mee beginnen. De heer Kops mag als eerste spreken in de tweede termijn, en dat doet hij weer namens de PVV. Ja, soms wisselen mensen van partij, maar de heer Kops niet, hoor.



De heer Kops (PVV):

Voorzitter. Veel dank aan de minister voor de vlotte beantwoording.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de sociale huurprijzen vanaf 1 juli 2024 – naar verwachting – met maximaal 5,8% zullen stijgen;

verzoekt de regering de sociale huurprijzen te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 31 (36410-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de sociale huurprijzen vanaf 1 juli 2024 – naar verwachting – met maximaal 5,8% zullen stijgen;

verzoekt de regering de sociale huurprijzen niet te verhogen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 32 (36410-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat statushouders nog altijd massaal voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte;

verzoekt de regering géén voorrang meer te geven aan statushouders bij de toewijzing van woonruimte,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 33 (36410-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat statushouders nog altijd massaal voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte;

verzoekt de regering voorrang te geven aan de Nederlanders bij de toewijzing van woonruimte,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 34 (36410-VII).

De heer Kops (PVV):

Dank u wel.

De voorzitter:

Hartelijk dank voor uw inbreng. De heer De Groot is de volgende spreker, en hij spreekt namens de VVD. Gaat uw gang.



De heer Peter de Groot (VVD):

Dank, voorzitter. Ik heb een beetje een rauwe keel, dus ik moest even een slokje water nemen.

Voorzitter. We staan op een kantelpunt, want de vraag is of het lukt om de bouw van woningen voor al die starters, voor die middengroepen als leerkrachten, politieagenten, Defensiepersoneel en ga zo maar door, echt op te schalen. Of zet de tendens van een dalende bouwproductie in woningen door? Omdat het woningtekort al zo groot is, moeten we echt hard blijven doorbouwen. Het kan niet zo zijn dat de bouw van nieuwe huur- en koopwoningen stagneert.

De VVD kijkt naar de praktijk. Ik zei het dinsdag al: investeringen drogen op, huurwoningen worden verkocht, stekkers gaan uit bouwprojecten. Dat is eigenlijk allemaal slecht nieuws. Daarom moeten we ruimte geven. De VVD wil doorbouwen in Nederland voor alle mensen die op zoek zijn naar een fijn en betaalbaar dak boven het hoofd. Ik heb in mijn eerste termijn al aangegeven hoe dat kan, met drie belangrijke oplossingen. Het gaat om waar, wat en samen met wie we bouwen.

Het eerste punt ging over bouwlocaties. Ik heb een vraag gesteld aan de minister over de doorzettingsmacht zoals in Lansingerland. Volgens mij heb ik dat antwoord nog tegoed van de minister. Soms botst namelijk de noodzaak om te bouwen met lokale of provinciale keuzes. Daar heeft de minister wel wat over gezegd. Ik zou graag specifiek nog wat horen over die doorzettingsmacht. De minister staat juist aan de lat om voor alle woningzoekenden in Nederland door te pakken.

Mijn tweede punt ging over wat we bouwen: betaalbare eengezinswoningen die binnen bereik komen voor starters. Wat dat betreft ben ik het eens met de oproep van collega Boulakjar voor goedkopere woningen, maar laten we dan wel eerlijk zijn dat dat niet alleen in de stad kan maar ook daarbuiten zal moeten, aan de randen en misschien wel op grote locaties buiten de stad. Voor deze starters op de koopmarkt gaat de VVD samen met de ChristenUnie — dat amendement hebben we geapprecieerd — het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen ophogen met 30 miljoen.

Dan het laatste punt, voorzitter. Er liggen mooie woondeals overal in het land, zoals de minister ook al heeft gezegd, maar dat zijn op dit moment voornamelijk nog bestuurlijke deals. In gewonemensentaal zijn dat afspraken tussen de minister, gedeputeerden en wethouders. Voor de VVD ontbreekt nog te veel dat aannemers, ontwikkelaars en investeerders allemaal aan tafel zitten. Dat is allemaal nodig. De minister noemde al versnellings tafels, maar ter aanmoediging heb ik toch nog een motie meegenomen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel bouwprojecten niet op gang komen en minder vergunningen worden aangevraagd;

constaterende dat woondeals bestuurlijke overeenkomsten zijn waar aannemers, ontwikkelaars en investeerders nog nauwelijks bij betrokken zijn;

overwegende dat de bouw van huurwoningen dreigt in te zakken, bouwprojecten niet van de grond komen door steeds meer regels, lange procedures of het blokkeren van locaties door provincies;

overwegende dat woningzoekenden hiervan de dupe zijn omdat het woningtekort blijft bestaan;

verzoekt de regering bouwakkoorden te sluiten met partijen die bouwen waarbij belemmeringen uit de praktijk worden weggenomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Peter de Groot, Boulakjar, Inge van Dijk en Grinwis.

Zij krijgt nr. 35 (36410-VII).

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

Voorzitter. Ik zou willen afsluiten met wat ik in de eerste termijn al aangaf, namelijk dat de bouw het maakt. En dat is hard nodig. Ik wil dat iedereen het over een paar jaar erover heeft dat er meer woningen zijn in plaats van minder woningen. Iedereen moet een fijn en betaalbaar dak boven het hoofd hebben.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Beckerman. Zij neemt het woord namens de Socialistische Partij. Gaat uw gang.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Laat ik beginnen met een aantal moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat sloop de meest ingrijpende gebeurtenis in de levenssfeer van mensen is;

overwegende dat woningcorporaties bij sloop van iemands thuis veelvuldig gebruikmaken van dringend eigen gebruik met grote persoonlijke gevolgen van dien;

verzoekt de regering om met Aedes afspraken te maken om sloop alleen toe te staan met instemming van 70% van de huurders en deze afspraken in wet- en regelgeving vast te leggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 36 (36410-VII).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

We zien dat huurders nu wel mogen stemmen bij renovatie — pas als 70% akkoord is gaat dat door — maar bij sloop niet. We zien hoe gemeenschappen daarmee kapot worden gesloopt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet een brandbrief ontvangen heeft over de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties die in Nederland jaarlijks duizenden sociale huurwoningen verkopen;

constaterende dat ook commerciële verhuurders al jaren tienduizenden sociale huurwoningen per jaar liberaliseren en verkopen en daarmee doorgaan;

overwegende dat het kabinet de wachtlijst voor een sociale huurwoning wil verkleinen;

verzoekt de regering pas op de plaats te laten maken met de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 37 (36410-VII).

Mevrouw Beckerman (SP):

Dan heb ik een motie die ingaat op het debat dat net gevoerd werd over de eerdere verkoop. We hebben het natuurlijk heel vaak gehad over minister Blok, die de wereld over reisde om woningen in de verkoop te doen. Nu zien we dat een deel van die particuliere verhuurders die woningen weer wil verkopen. Wij zien daar heel veel onzekerheid, bijvoorbeeld bij huurders van Heimstaden. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het kabinet de volkshuisvesting in ere wil herstellen;

constaterende dat beleggers als Heimstaden vele eerder opgekochte sociale huurwoningen te koop zetten waardoor die huurders in onzekerheid zitten;

constaterende dat er op dit moment geen volkshuisvestelijk alternatief klaarligt om de huursector in stand te houden;

verzoekt de regering te bezien hoe een opkoopfonds bijvoorbeeld samen met woningcorporaties, coöperaties en gemeenten in het leven geroepen kan worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 38 (36410-VII).

Mevrouw Beckerman (SP):

De laatste motie zal geen verrassing zijn. We hebben drie amendementen ingediend over de betaalbaarheid. We zullen dat nu nogmaals in een motie doen, want hoe makkelijk de minister ook met statistieken aan het goochelen is, feit blijft dat veel mensen weer een huurverhoging niet of nauwelijks kunnen betalen. Wij zitten niet in de politiek voor achteruitgang maar voor vooruitgang. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woonlasten in Nederland tot de hoogste van Europa behoren;

overwegende dat in 2021 een huurbevrozing ook gelukt is;

verzoekt de regering de huren in de corporatiesector te bevrozen en de woningcorporaties te compenseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 39 (36410-VII).

Mevrouw Beckerman (SP):

Een aantal jaren geleden is dat gelukt. Wij hopen op herhaling, want het is echt heel hard nodig.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank. Dan is het woord aan de heer Boulakjar. Hij spreekt namens D66. Gaat uw gang.



De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter, dank. Ook dank voor de beantwoording door de minister. Het is toch altijd weer mooi om te zien hoe hij dit met heel veel flair doet. Ook dank aan de collega's voor de samenwerking ten aanzien van de verschillende voorstellen.

Voorzitter. Ik heb zelf nog drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat van de 900.000 woningen die tot 2030 gerealiseerd moeten worden twee derde betaalbaar moet zijn;

constaterende dat de minister woningen tot €355.000 als betaalbaar kwalificeert, terwijl dat voor een heel groot deel van de woningzoekenden helemaal niet betaalbaar is;

constaterende dat een gemiddelde alleenverdienende starter slechts 3% van de koopwoningen in Nederland kan financieren;

constaterende dat er in de markt voorbeelden zijn van bouwers die betaalbare woningen kunnen opleveren vanaf €160.000, onder andere door ruimteoptimaal en fabrieksmatig te bouwen;

overwegende dat een omslag nodig is waarbinnen we veel meer moeten sturen op écht betaalbare woningen voor starters en middeninkomens;

verzoekt de regering om als voorwaarde van bouwsubsidies, impulsen en woonafspraken te waarborgen dat een aanzienlijk deel van de op te leveren woningen een verkoopprijs heeft van onder de €250.000,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar, Grinwis en Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 40 (36410-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er corporatiehuurders zijn die graag op termijn een woning willen kopen;

overwegende dat dit mogelijk is door het invoeren van hamsterhuurkoop, waarbij huurders door middel van het betalen van de huur tegelijkertijd kunnen aflossen op de koopsom van de woning;

overwegende dat we hiermee huurders zicht geven op een eigen huis en dat sociale cohesie in wijken en buurten in stand blijft;

verzoekt de regering om hamsterhuurkoop door woningbouwcorporaties mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Boulakjar.

Zij krijgt nr. 41 (36410-VII).

De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter. Dan de laatste motie, ter aanmoediging in mijn strijd voor studentenwoningen op Kronenburg.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groot tekort is aan studentenwoningen;

constaterende dat uit de jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuusvesting 2023 blijkt dat het studentenwoningen-tekort in de regio Amsterdam een van de hoogste is in Nederland en dat dit in de toekomst blijft toenemen;

constaterende dat er in Kronenburg, vlakbij Amsterdam, concrete bouwplannen liggen voor meer dan 2.500 studentenwoningen;

constaterende dat er nergens in de regio concrete alternatieve plannen liggen voor minstens evenveel studentenwoningen;

verzoekt de ministers van BZK en IenW uiterlijk dit najaar tot een akkoord te komen met de gemeente Amstelveen over de start van de bouw van zo veel mogelijk studentenwoningen op de locatie Kronenburg,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar, Peter de Groot en Grinwis.

Zij krijgt nr. 42 (36410-VII).

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. De volgende spreker is de heer Nijboer. Hij spreekt namens de PvdA en GroenLinks.

□

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Je zag de minister genieten van het feit hij vandaag op het hoofdveld mocht spelen en zijn begroting mocht verdedigen. Het is ook wel een mooi en belangrijk debat. Ik dank de minister voor zijn positieve advisering over een behoorlijk aantal amendementen. De Kamer heeft toch best wel een aantal thema's naar voren gebracht. Ik zal de amendementen van de collega's waar ik niet onder sta ook steunen. Ik sta wel onder het amendement over de wooncoöperaties, en dat over de doorbouwgarantie. Sterker nog, daar sta ik niet alleen onder; daar ben ik zelfs de eerste indiener van. Als die doorbouwgaranties er gaan komen, denk ik dat dat heel goed is om de woningbouw te ondersteunen.

Voorzitter. Ik heb wel een heel aantal moties. Die dien ik in in volgorde van het debat. De eerste gaat dus over zo veel mogelijk bouwen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een tekort blijft aan goede bouwlocaties;

overwegende dat een financiële prikkel kan helpen;

verzoekt het kabinet een premie in te voeren op extra bouwvergunningen van gemeenten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 43 (36410-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Dan kom ik op een andere motie. Ik hoorde net dat we de motiecoördinatie weleens iets strakker hebben gedaan, maar we hebben deze week veel debatten, dus ze overlappen elkaar een beetje. Misschien schuiven we ze nog in elkaar, maar de portee is hetzelfde.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat sociale huurwoningen op steeds grotere schaal worden verkocht, terwijl de tekorten aan betaalbare huurwoningen enorm zijn;

verzoekt het kabinet actie te ondernemen om deze verkoop sterk terug te brengen, zodat de sociale huurwoningvoorraad niet verder wordt uitgehold,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer en Grinwis.

Zij krijgt nr. 44 (36410-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

We hebben het er vandaag niet echt over gehad, maar ik vond dat hier in de schriftelijke beantwoording door de minister wel heel makkelijk overheen werd gestapt: ja, het is soms nodig voor woningcorporaties om huurwoningen te verkopen. In grote steden gebeurt het nu echt op grote schaal, en straks hebben we daar minder betaalbare huurwoningen in plaats van meer, wat immers de ambitie van de minister is. Ik krijg dus graag een serieuze reactie op deze motie.

Dan de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het kabinet de tochtkorting niet wil invoeren;

overwegende dat het zowel voor huurders als verhuurders de perfecte prikkel biedt om huurwoningen aangenamer en beter geïsoleerd te maken;

verzoekt het kabinet alsnog een tochtkorting in te voeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 45 (36410-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dan een verzoek van gemeentes, dat eigenlijk wel past bij het verzoek dat ik al jaren doe, namelijk om een landelijk huurregister in te voeren. Ik ben blij dat de gemeentes dat nu ook zo vocaal maken, dus ik hoop dat daar ook steun voor is in de Kamer.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat gemeenten vragen om een landelijk huurregister om op te kunnen treden tegen malafide verhuurders en huisjesmelkers;

verzoekt het kabinet een huurregister uit te werken en een voorstel daarvoor aan de Kamer te doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer en Grinwis.

Zij krijgt nr. 46 (36410-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dan nog een laatste, handgeschreven motie, ook een beetje naar aanleiding van het debat. Het is de bedoeling dat je in een debat naar elkaar luistert en dan probeert de boel nog wat verder te brengen, of om onenigheid op te klaren als die er is. Hiervoor hoop ik op steun van de Kamer.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de huren de komende jaren behoorlijk dreigen te stijgen;

verzoekt het kabinet de maximale huurverhoging te koppelen aan het laagste niveau van inflatie of loonontwikkeling, en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 47 (36410-VII).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Mevrouw Van Dijk is nu aan het woord. Zij spreekt namens het CDA.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Dank je wel, voorzitter. Ik begon mijn betoog door te zeggen dat woningnood al sinds 1850 een continue uitdaging is op de politieke agenda. De minister gaf in zijn inleiding aan dat we tien jaar geleden hadden moeten beginnen. Ik denk dat anticiperen op wat nodig is om mensen in een betaalbare woning te kunnen laten wonen, nooit stopt. Een minister, en nog liever een ministerie, van Volkshuisvesting gaat wat ons betreft ook niet meer verdwijnen.

Voorzitter. We zoeken met elkaar naar oplossingen, en een deel van die oplossingen zit in financiële middelen, omdat plannen niet meer rondrekenen. Structurele financiering zal daarvoor nodig zijn, en ik maak me zorgen over de kerstboom die we aan het optuigen zijn aan diverse potjes en stimuleringsmiddelen, met voor ieder potje een eigen specifiek doel en een eigen administratie, een eigen controle en een eigen toekenningsapparaat. Nu erover nadenken of dit alles simpeler, eenvoudiger en misschien daardoor wat generieker kan, maar wel effectiever, brengt me tot de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningbouw terugvalt en er meer maatregelen nodig zijn om de bouwproductie op gang te houden;

overwegende dat Nederland op basis van de Europese regelgeving lidstaten een verlaagd btw-tarief mag toepassen op de bouw van woningen in het kader van sociale huisvesting;

overwegende dat met het verlagen van het btw-tarief naar 9% de bouw fors kan worden gestimuleerd en dat uit onderzoek is gebleken dat de tijdelijke verlaging van de btw

voor nieuwbouw een effectief bewezen beleidsmaatregel was tijdens het vorige bouwinfarct;

verzoekt de regering te onderzoeken of en op welke wijze een tijdelijke verlaging van het btw-tarief voor de bouw van sociale en middeldure koop- en huurwoningen door institutionele beleggers en woningcorporaties kan worden vormgegeven, zonder dat dit een prijsopdrijvend effect heeft,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Inge van Dijk en Grinwis.

Zij krijgt nr. 48 (36410-VII).

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Van Esch. Zij spreekt namens de Partij voor de Dieren.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Dank u, voorzitter. Ook ik vind het fijn en goed dat we hier vandaag in de plenaire zaal zeker ook gesproken hebben over de ruimtelijke ordening, en dat we met elkaar het debat hebben kunnen aangaan.

Ik heb zonet mijn vragen over het antwoord van de minister over de Omgevingswet heel even laten zitten om daar nu, in tweede termijn, toch nog even op terug te komen. Ik blijf mijn zorgen over de Omgevingswet namelijk wel uiten. In mijn eerste termijn zei ik gekscherend: ergens hoop ik dat hij nog wordt uitgesteld, wetende dat 1 januari nadert. Want het gedachtegoed in die Omgevingswet heeft, als ik hem goed beluister, ook de minister goeddeels achter zich gelaten. Ik ben dan ook op zich blij dat de minister in zijn beantwoording zegt dat hij voor goed rentmeesterschap wil gaan. Daarnaast ben ik verbaasd dat hij nog steeds vindt dat de Omgevingswet daarvoor goede kansen biedt. Het is juist het probleem dat er in de Omgevingswet geen zekerheid voor wordt geboden. Die gaat vooral kansen bieden voor meer economische benutting van onze omgeving. In de Omgevingswet strijden het benutten en het beschermen van de omgeving juist continu om voorrang. Ook in de Nota Ruimte zie ik dat weer terug: het benutten en het beschermen van de omgeving zijn twee punten die echt niet altijd met elkaar in overeenstemming kunnen worden gebracht.

Je ziet in de Omgevingswet weer terugkomen dat ook de overheden tegenover initiatiefnemers die weer benutten en dan ook nog eens die "ja, mits"-houding moeten aannemen, in plaats van een "nee, tenzij"-houding. De omgeving zou dus in principe beschermd moeten zijn. De omgeving is echter beschermd totdat iemand zich meldt om die omgeving te benutten, en dan niet meer. Wat de Partij voor de Dieren betreft werkt bescherming niet op die manier. Bescherming moet je juist bieden op het moment dat de druk vanuit economische belangen wordt opgevoerd. Juist dan is die bescherming zo belangrijk. Daarom heb ik toch nog één motie over de Omgevingswet. Ik hoop natuurlijk niet dat dat een afronding is. Ik ga hem wel indienen, gewoon omdat ik vind dat we die poging nog moeten wagen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat sinds de motie-Pieper (32123-XI, nr. 16) in 2009 is gewerkt aan de Omgevingswet, dat die nu in 2024 in werking dreigt te treden, maar dat het denken sinds die tijd drastisch is veranderd en de wetgeving diametraal staat tegenover wat er nu nodig is;

van mening dat verdere decentralisatie van het omgevingsbeleid, een mindere rechtspositie voor de burger en een minder stevige bescherming van bijvoorbeeld natuur en gezondheid, geen wenselijke ontwikkeling is;

constaterende dat minister van staat Sorgdrager en oud-minister Van Aartsen dit jaar nog adviseerden om de Omgevingswet niet in te voeren;

verzoekt de regering de inwerkingtreding van de Omgevingswet opnieuw uit te stellen en te onderzoeken hoe de Omgevingswet ordentelijk kan worden ingetrokken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Esch en Bekerman.

Zij krijgt nr. 49 (36410-VII).

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Voorzitter. Dan nog heel kort over dat extra straatje erbij. Ik blijf me zorgen maken over de natuur. Ik blijf dat vooral doen omdat ik zie dat "benutten en beschermen" er toch niet altijd voor zorgt dat we blijven beschermen. Ik hoop dan ook echt dat de woorden van deze minister geborgd gaan worden, en dat we op die manier zeker weten dat de natuur geen schade gaat ondervinden op het moment dat we dat extra straatje erbij gaan bouwen. Mijn laatste motie wil ik dus daar over indienen, om voor mezelf het gevoel te hebben dat ik in ieder geval ook daar alles heb gedaan om de natuur te beschermen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat door de hoge woningnood er animo is voor het plan om op verschillende plekken een "straatje erbij" te bouwen;

constaterende dat de natuur in slechte staat verkeert, er nog duizenden hectares nieuwe natuur ontwikkeld moeten worden en de bestaande natuur dus bescherming verdient;

constaterende dat het onvoldoende beschermen van de natuur, zoals Nederland wettelijk verplicht is, al eerder tot het stilleggen van de bouw heeft geleid;

spreekt uit dat een "straatje erbij" alleen kan als dit de natuur niet schaadt, maar er juist ruimte wordt gemaakt om natuur te herstellen en ontwikkelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Esch.

Zij krijgt nr. 50 (36410-VII).

Dank u wel. De heer Grinwis zal als een-na-laatste van de zijde van de Kamer het woord voeren in deze tweede termijn. Dat doet hij natuurlijk namens de ChristenUnie. Gaat uw gang, meneer Grinwis.



De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank. Dank ook aan de minister voor zijn antwoorden en voor de coöperatie. Hetzelfde geldt ook voor de collega's. Ik heb twee korte moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het Drinkwaterbesluit uitsluitend toestaat dat op het dak opgevangen regenwater als huishoudwater wordt gebruikt voor toiletspoeling;

verzoekt de regering, mits uit het in gang gezette onderzoek geen onoverkomelijke bezwaren ten aanzien van de volksgezondheid naar voren komen, het Drinkwaterbesluit aan te passen, zodat niet alleen op het dak opgevangen regenwater als huishoudwater kan worden gebruikt, en tevens mogelijk te maken dat huishoudwater voor meer toepassingen dan toiletspoeling gebruikt kan worden, onder borging van de volksgezondheid,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Minhas, Nijboer en Van Esch.

Zij krijgt nr. 51 (36410-VII).

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dan mijn tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regering voorstelt gemeenten op korte termijn pre-soortenmanagementplannen op te laten stellen om de isolatieopgave doorgang te kunnen laten vinden;

overwegende dat de nationale isolatieaanpak hierdoor flinke vertraging dreigt op te lopen, wat absoluut voorkomen moet worden;

verzoekt de regering gemeenten te ondersteunen in het opstellen van pre-SMP's met kennis en kunde, en hun de mogelijkheid te bieden de kosten hiervan te dekken uit de middelen voor het Nationaal Isolatieprogramma,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Boulakjar, Inge van Dijk en Nijboer.

Zij krijgt nr. 52 (36410-VII).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Dank.

De voorzitter:

Tot slot, de heer Van Haga. Hij zal als laatste spreken in deze tweede termijn van de zijde van de Kamer. Hij doet dat namens de Groep Van Haga. Gaat uw gang.



De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Voorzitter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen van cruciaal belang is voor de woningmarkt en particuliere verhuurders daarin een sleutelrol spelen;

overwegende dat de particuliere verhuurmarkt slechts een klein percentage van de huurmarkt beslaat;

verzoekt de regering te onderzoeken of particuliere verhuurders kunnen worden vrijgesteld van de regulering van de middenhuur en de Kamer over de uitkomsten te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 53 (36410-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regulering van de middenhuur een opslag van 5% op de WWS-huur toepast voor nieuwbouwwoningen;

verzoekt de regering om een heroverweging van de regulering, waarbij zowel de rentabiliteit van nieuwbouw als die van bestaande huurwoningen in overweging wordt genomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 54 (36410-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningcorporaties ongeveer 2,3 miljoen sociale huurwoningen beheren;

verzoekt de regering om woningcorporaties aan te moedigen om woningen te verkopen aan zittende huurders om op die manier kapitaal vrij te maken om nieuwe sociale woningen te bouwen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 55 (36410-VII).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het aanbod van vrijesectorhuurwoningen op een platform zoals Pararius met 31,7% is gedaald;

overwegende dat de vrije huursector een cruciale rol speelt voor tijdelijke huisvesting en arbeidsmobiliteit;

verzoekt de regering om maatregelen te treffen die het voor woningeigenaren aantrekkelijker maken om hun woningen te blijven verhuren in plaats van te verkopen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 56 (36410-VII).

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:
Hartelijk dank.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter:
Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de tweede termijn van de zijde van de Kamer. We gaan schorsen voor de lunch. Dat doen we tot 14.50 uur. Dan zijn er stemmingen, die niet zo heel lang duren. Dan gaan we rond 15.00 uur door met de tweede termijn, de beantwoording van de minister. Op de 26 ingediende moties krijgen we dan een oordeel.

De vergadering wordt van 14.25 uur tot 14.53 uur geschorst.