

4

Niet waarmaken van de woningbouwambities

Niet waarmaken van de woningbouwambities

Aan de orde is het **debat** over het **niet waarmaken van de woningbouwambities**.

De voorzitter:

Aan de orde is nu het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. Ik heet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de woordvoerders, de mensen op de publieke tribune en de mensen die dit debat op een andere manier volgen, van harte welkom. Ik wil met de leden maximaal vijf interrupties aan elkaar en acht aan de minister afspreken. Als dit kort en krachtig is, zijn we op tijd klaar. We hebben namelijk ook nog een programma in de avond. Ik geef als eerste het woord aan de heer Nijboer en hij zal spreken namens de PvdA.



De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. U zei het al, de titel van het debat is "het niet waarmaken van de woningbouwambities". De PvdA-fractie heeft grote zorgen over de woningnood in Nederland. Steeds meer mensen verblijven noodgedwongen bij hun ouders thuis als ze gescheiden zijn, of zitten op campings, en de dakloosheid blijft maar toenemen. Er is woningnood. Daar moet wat aan gebeuren. Het kabinet vindt dit ook. De PvdA-fractie steunt de woningbouwambities van dit kabinet, namelijk 900.000 woningen bouwen, maar heeft er grote zorgen over of het kabinet wel genoeg maatregelen neemt om die doelstellingen ook te halen. Als je vanochtend de Volkskrant opensloeg, zag je dat ook in Gelderland en Overijssel de bouw volledig dreigt te stokken. Eerder was dat in Brabant al het geval. Als je 900.000 woningen moet bouwen, moet je elke dag nieuwe huizen bouwen en moet er geen stop worden afgekondigd. Ik vind dat de minister de goede prioriteiten heeft, maar ik heb er wel echt grote zorgen over of hij wel waarmaakt wat hij de Kamer belooft.

Voorzitter. Wat zou er nog meer moeten gebeuren dan wat de minister al heeft aangekondigd? Allereerst, bouwprojecten dreigen stil te vallen. Bouwprojecten worden pas gebouwd als daarvan 70% verkocht is. Dat gebeurt steeds minder. We hebben een hogere rente. Kopers haken af. De Kamer heeft daar ook al eerder over gedebatteerd. Die doorbouwgarantie moet er komen. Zorg ervoor dat als 50% is verkocht, het Rijk de risico's overneemt en de bouw niet stopt.

Voorzitter. Het tweede probleem is het aantal vergunningen dat wordt verstrekt door gemeenten. We krijgen allemaal regiodeals waarmee is ingetekend waar de huizen komen, maar als je goed naar die plannen kijkt — ik heb daar nu ook met een aantal wetenschappers naar gekeken — zijn sommige plannen echt flinterdun. Je moet echt, zoals dat heet, overprogrammeren. Er zijn meer bouwvergunningen nodig. De PvdA-fractie pleit ervoor, overigens samen met GroenLinks, om een premie te zetten op nieuwbouwvergunningen van gemeenten. De minister weigert dat, maar ik

denk dat dit echt nodig is, want anders krijg je het nooit voor elkaar. Het is namelijk wensdenken om te denken dat elke nieuwbouwvergunning die is uitgegeven, ook leidt tot een nieuwe woning. Die nieuwe woningen zijn wel nodig.

Voorzitter. Dan kom ik op het stikstofbeleid. Bij het extern salderen wordt 30% — dit is een beetje technisch, voorzitter — vrijgespeeld voor natuur. Bij woningbouw komt relatief weinig stikstofproductie vrij. Die heipalen moeten gezet worden met een elektrisch apparaat. Die zijn er dan niet. Er moeten vrachtwagens naartoe. Dat kost ook stikstof. Er is relatief weinig stikstofruimte voor nodig. De vraag aan de minister en het kabinet is: zou er niet ook van die 30%, of boven op die 30%, een klein deeltje voor de bouw gereserveerd moeten worden, zodat de bouw niet door stikstof in het gedrang komt?

Voorzitter. Dan de betaalbare woningen. Professor Conijn heeft afgelopen week een artikel geschreven waarin hij analyseert of de minister nou zijn doel haalt om 30% betaalbare woningen te realiseren. Als je die sommen nagaat, slaat je de kou om het hart. Bijna het omgekeerde gebeurt in die sommen. Het aandeel betaalbare woningen daalt in plaats van dat het stijgt. Ik vraag de minister om een uitgebreide reactie op dat artikel, en ik vraag hem ook hoe hij denkt dat deze daling te voorkomen is. De PvdA-fractie heeft daar wel ideeën over. Ik denk dat het niet kan zonder grondpolitiek. Het wordt namelijk veel en veel te duur om die betaalbare woningen voor elkaar te krijgen als je tegen marktwaarde afrekent als het landbouwgrond betreft. Dus waarom niet tegen de prijs van de gebruikswaarde afrekenen? Waarom niet een planbatenheffing veel meer inzetten om te zorgen dat je de publieke voorzieningen maar ook de betaalbare woningbouwdoelstellingen haalt? Ik weet dat er allemaal onderzoek naar wordt gedaan, maar het is nu geen tijd meer voor onderzoek, het is tijd voor actie.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dat was het einde van uw verhaal?

De heer Nijboer (PvdA):

Ja.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik vind het bijna ongelooflijk dat de heer Nijboer hier nu voorstelt om een belasting op bouwen in te voeren. Het is de Partij van de Arbeid geweest die de afgelopen debatten de VVD en mijzelf het vuur aan de schenen heeft gelegd over het feit we jarenlang de verhuurderheffing in het leven hebben gehouden, een belasting, zoals de heer Nijboer dat zelf ook verwoordde, op het bouwen van sociale huurwoningen. De VVD is tot inkeer gekomen en heeft gezegd: we schaffen die verhuurderheffing af; we gaan afspraken maken met corporaties over hoeveel woningen ze gaan bouwen. Dus laten we nu dan ook vooral die woningen gaan bouwen. En dan komt de Partij van de Arbeid nu met het voorstel om een belasting op bouwen in te voeren. Wat gaat u zeggen tegen al die mensen die 's ochtends opstaan en vervolgens met het busje naar de bouw rijden en graag een bijdrage willen leveren aan het bouwen van woningen? Wat gaat u tegen hen zeggen?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik stelde inderdaad een belasting op grond voor om met de opbrengsten ervan de voorzieningen te betalen — er moeten ook wegen en openbaar vervoer zijn naar woningen — en om die woningen betaalbaar te realiseren. Als je nu stukjes landbouwgrond koopt of je daarin speculeert en de gemeente zegt "u mag daar bouwen", dan gaat die grondprijs 30, 40 keer over de kop en soms nog meer. Een deel van die meerwaarde zou ik willen afromen om te zorgen dat de grondprijzen voor die woningcorporaties naar beneden kunnen, ook voor koopwoningen om die betaalbaar te houden. Ik snap niet dat de VVD zich daar zo tegen verzet. Die kleine groep speculanten hoeft toch niet uw achterban te zijn?

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

Nou, de VVD heeft ook al in eerdere debatten aangegeven dat zowel ontwikkelaars en bouwers als ook gemeenten geen extra winsten uit het bouwen van woningen moeten halen om er andere dingen mee te doen. Maar dit gaat nu echt over het principe of bijvoorbeeld ontwikkelaars en bouwers gronden in bezit nemen om níét te bouwen. Dat is wat u eigenlijk voorstelt. U doet net alsof zij gronden in bezit nemen om er uiteindelijk niet te bouwen. De VVD is er echt geen voorstander van om een extra belasting in te voeren. De VVD staat voor al die mensen die in de bouw werken, en u laat ze gewoon in de kou staan. Maar het effect daarvan is dat er minder gebouwd gaat worden, en dat die mensen die nu keihard aan die woningen bouwen waar iedereen naar op zoek is straks niet meer aan het werk kunnen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is nog erger. Ik doe niet net alsof er ontwikkelaars en private partijen zijn die grond onbebouwd laten en het laten liggen. Dat gebeurt. Daarom ben ik ook voor een bouwplicht. Als ze die gronden bezitten aan de randen van steden en dorpen waar woningen moeten komen, worden ze verplicht te bouwen. Als ze dat niet doen, moet je kunnen onteigenen, net als bij wegen. Betaalbare woningbouw is een publiek belang. De VVD zegt "de heer Nijboer doet alsof", maar ik kan de projecten aanwijzen in Groningen, in Arnhem en in andere steden waar speculanten op hun handen zitten en denken "de grond wordt meer waard als ik even wacht, of ik rook de overheid uit met al die eisen om betaalbare woningen te bouwen; dan kan ik er wat meer woningen neerzetten of wat meer flats bouwen die meer renderen." Daar wil ik tegen optreden, daar wil ik ingrijpen.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik haal uit het betoog van de heer Nijboer dat hij het kabinetsbeleid grotendeels steunt, maar dat hij een aantal belemmeringen ziet. Wat me afgelopen dinsdag in de stemmingen opviel, is dat de PvdA-fractie een extra belemmering steunde. Dat was de motie van D66, de geurmotie van 3 odeur, die niets doet aan het oplossen van overbelaste situaties, maar wel een bouwstop voor heel Nederland had betekend als die motie aangenomen zou zijn geweest. Zou de heer Nijboer mij kunnen uitleggen waarom zij deze motie hebben gesteund?

De heer **Nijboer** (PvdA):

U moet mij niet overheoren over odeurs, dat voert te ver. Maar het basisprincipe dat je als je in een woning woont niet in de stank zit, steunen wij. Dat willen wij niet. Als je in een woning woont, moet je daar fatsoenlijk kunnen wonen en geen last hebben van stank of van ontzettende milieuvervuiling of overlast. Dat vind ik bij een basisvoorziening van wonen horen. Mensen worden er ook ziek van als ze in slechte woonomstandigheden wonen.

De heer **Geurts** (CDA):

Hier heb je dus het probleem dat de linkerhand van de PvdA niet weet wat de rechterhand doet en omgekeerd. Ik gaf net aan: het doet niets aan bestaande overbelaste situaties. Het zou iets doen aan een woonwijk die nieuw gebouwd zou worden. Dat betekent dat als deze motie tot uitvoer was gekomen — ik roep de PvdA-fractie ertoe op om veel scherper naar dit soort moties te kijken — er in dat gebied tot negen jaar een bouwstop was gekomen, totdat al die geurobjecten weggenomen waren, ook binnenstedelijk. Dat betekent dat elke pizzeria in Amsterdam dicht zou moeten voordat je binnenstedelijk kunt bouwen. Is het doorgedrongen tot de PvdA-fractie dat dit de uitvoering van deze motie was geweest?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik zou tegen het CDA willen zeggen: kijk uit, verlies ook niet al die pizzabakkers die op het CDA stemmen. Ik vind echt dat als je nieuwbouw pleegt — die staat voor 100 of 150 jaar als je het een beetje duurzaam en fatsoenlijk bouwt — dat op een plek moet in een omgeving van kwaliteit. We hebben het daar eerder in debatten over gehad. Het moet een beetje mooi wezen en fatsoenlijk zijn. Je moet niet langs een stinkende vuilnisbelt bouwen. Daarom hebben we voor die motie gestemd. Dat heeft niets met pizzabakkers te maken. Ik zag ook al een aantal collega's nee schudden.

Mevrouw **Van Esch** (PvdD):

Ik heb nu de behoefte om een odeurdebat te gaan voeren, maar dat gaan we toch maar niet doen. Ik schrok toch wel even een beetje van de woorden van de heer Nijboer waar het ging over 30% van het extern salderen naar de bouw in plaats van naar natuurcompensatie. Ik hoop dat ik die woorden verkeerd heb gehoord, want ik ga er niet van uit dat de PvdA gaat tornen aan het zo belangrijke natuur compenseren en natuur herstellen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee hoor. Ik zei dat er 30% naar de natuur gaat. En zou daarbovenop niet ook 1% of 1,5% naar de bouw kunnen? Dan zou je uitkomen op 31% of 31,5%. Ik denk dat je zelfs 0,8% nodig hebt als je kijkt naar de totale bouwstikstofuitstoot. Zou dat niet een manier zijn om al die discussies over stikstof en bouw op te kunnen lossen? Ik zou dat niet ten laste van de natuur willen doen. Dat had ik misschien iets preciezer moeten formuleren.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dit ging over pizza's, en dat klinkt iemand die aan het vasten is als muziek in de oren. Ik heb een vraag over planbatenheffing. Op zich staat D66 positief tegenover een instrument

als planbatenheffing. Sterker nog, het staat in ons verkiezingsprogramma. Maar is de heer Nijboer het niet met mij eens dat juist op dit moment, waarop de woningbouw flink onder druk staat, waarop ontwikkelaars zeggen dat ze het allemaal niet meer rond krijgen, waarop we allemaal heel snel betaalbare woningen willen realiseren, een planbaathelling voor vertraging kan zorgen en we het juist beter op een ander moment kunnen doen?

De heer Nijboer (PvdA):

Nee, dat ben ik niet met de heer Boulakjar eens. Het belangrijkste deel van de huizenprijstijging zit toch in grond. Bouwen is wel duurder geworden, echt fors duurder, maar grond is een van de belangrijkste factoren. We zien grond in Nederland zo als eigendom. We kijken niet naar het publieke belang en stellen ons niet de vraag waar die ruimte eigenlijk voor bedoeld is. Is die bedoeld voor wonen of is die bedoeld voor leven? We gunnen dat allemaal aan private partijen. Of het nou speculanten zijn, of degenen die de grond in bezit hebben, of boeren of wie hem ook maar heeft, de baten gaan allemaal naar die partijen. Dan wordt het moeilijker om betaalbare woningen te realiseren, want woningcorporaties moeten de hoofdprijs betalen voor die grond. Daar wil ik wat aan doen. Een planbatenheffing is wel een verdeelmechanisme. Dat geef ik de heer Boulakjar direct mee. Je pakt het af van degenen die nu eigenaar zijn en besteedt het aan betaalbaar wonen, aan publieke voorzieningen. Daar ben ik voorstander van. Ik vind het ook geen redelijk verhaal dat die baten, wanneer de bestemming van de grond wijzigt van landbouw of van industrie naar wonen, volledig bij één partij terecht komen, namelijk degene die dan toevallig de eigenaar is.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Esch, Partij voor de Dieren.



Mevrouw Van Esch (PvdD):

Voorzitter, dank u wel. Dat deze minister zijn grondwettelijke taak voor de volkshuisvesting niet kan vervullen komt voor een belangrijk deel door de tegenwerking vanuit de eigen regering, want wie wil bouwen moet eerst de natuur beschermen. Zo eenvoudig is eigenlijk de huidige situatie. Maar de regering begrijpt dat al jarenlang niet. Zo begreep de regering in 2008 al niet dat het misliep toen de Raad van State de vergunningverlening op basis van het toetsingskader ammoniak en Natura 2000 vernietigde. Zo begreep zij het weer niet toen er werk aan de winkel was in 2019, toen de Raad van State opnieuw de vergunningverlening vernietigde, dit keer op basis van de PAS. U raadt het al: ze begreep het vervolgens nog steeds niet in 2021. Toen ging de regering weer het schip in, dit keer met de bouwvrijstelling. Ook toen werd het afgeschoten door de Raad van State. Telkens was vooraf duidelijk dat het eigenlijk niet kon, maar werd het toch doorgezet. Men hoeft maar naar Noord-Brabant te kijken om te zien wat ons te wachten staat. Daar zijn de natuurdoelanalyses al gemaakt en blijkt dat de hele vergunningverlening moet worden stilgelegd.

Het maakt duidelijk dat wie de komende jaren woningen wil bouwen — de nood daarvoor is echt ongelooflijk hoog — de natuur zal moeten beschermen. Dat begint ermee de

natuur niet te beschadigen. Daar heeft ook deze minister zijn eigen rol in. Die is wat ons betreft tweeledig. Hij kan een einde maken aan de opmars het groen in. Hij gaat dus de rem zetten op de ontwikkeling van recreatieparken, van woningen en van hotels in en om die beschermde natuur. En wanneer gaat deze minister nadrukkelijk zijn rol oppakken in dat stikstofdossier? Ik zeg het nogmaals: zonder dat de natuur flink uitgebreid, versterkt en beschermd wordt en zonder dat de stikstofuitstoot flink omlaaggaat kunnen die 900.000 woningen niet gebouwd worden. De Raad van State heeft al vele malen klip-en-klaar uitgelegd dat er een pakket van maatregelen moet liggen waarmee de natuur met zekerheid in een goede staat zal worden gebracht en dat alleen dan de vergunningverlening versoepeld kan worden. Gaat deze minister desnoods in zijn slaapzak voor het gebouw van LNV liggen tot er eindelijk een pakket aan maatregelen ligt? Het is namelijk niet uit te leggen dat mensen geen woning kunnen vinden omdat het kabinet de industrie, de luchtvaartcowboys en de big agro de hand boven het hoofd houdt. Wat vindt deze minister ervan dat het nu juist zijn partij is die aan de poten zaagt van het huidige stikstofbeleid, waardoor de woningbouw nog verder in het slop komt te zitten?

Dan nog één laatste punt en dan rond ik alweer af. Het compenseren van de stikstofuitstoot die is veroorzaakt onder de bouwvrijstelling vinden wij relevant. Gedurende de ongeveer anderhalf jaar van die bouwvrijstelling is stikstof uitgestoten de helemaal niet mocht worden uitgestoten. De stikstofuitstoot heeft schade veroorzaakt in natuurgebieden. Dat kon alleen maar gebeuren doordat de overheid een regeling optuigde waarvan vooraf duidelijk was dat ze zou sneuvelen. Wat ons betreft moet de overheid die stikstofschaadte dan ook compenseren. Mijn concrete vraag aan de minister is dus: hoeveel stikstofuitstoot gaat deze minister wegnemen om de gedane schade in die anderhalf jaar tijd te compenseren?

Dank u wel.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Mevrouw Van Esch heeft een betoog gehouden over stikstof in relatie tot de bouw. Dat is op dit moment het kleinste probleem in de nieuwbouw. Ik ben dus wel benieuwd naar de visie van de Partij voor de Dieren op de andere, grotere problemen in de bouw en op hoe die moeten worden opgelost.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Dat is een heel brede vraag. Ik wil best nog drie minuten gaan praten over alle andere problemen in de woningbouw. Volgens mij hebben we een heel groot probleem betreffende mensen die we niet hebben om de woningen te bouwen. Het lijkt mij heel belangrijk om daar werk van te maken. Volgens mij hebben wij daar ook plannen voor neergelegd, bijvoorbeeld om te kijken naar het omscholen van medewerkers die nu nog werken in de sectoren die wat ons betreft wel wat minder mogen. Ga eens kijken of er voor de medewerkers die nog bij Tata Steel werken andere plekken zijn om te werken. Dat is volgens mij zeer belangrijk. Als het gaat om woningbouw, zeggen wij volgens mij ook: laten we proberen om de woningen vooral in de steden te bouwen. Let er vooral ook op dat ook daar de mensen niet alleen maar tussen stenen willen wonen en zorg ervoor dat de grondprijzen daar omlaaggaan. Volgens mij kunnen wij

ons prima aansluiten bij de pleidooien die ook vanuit de Partij van de Arbeid, GroenLinks en de SP worden gedaan. Het is toch ongelofelijk bizar dat nog steeds zo veel projectontwikkelaars zo veel geld verdienen in Nederland, om op die manier hun eigen zakken te vullen in plaats van de woningen te vullen die we nodig hebben? Volgens mij hebben we daar een heel duidelijke visie op.

Ik kan nog wel even doorgaan als de heer Grinwis dat wil ...

De voorzitter:

Volgens mij is het even voldoende.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

... want er zijn volgens mij nog wel meer problemen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ben blij dat collega Van Esch dit even benoemt, bijvoorbeeld de arbeidstekorten. Het CPB schreef in het CEP: "De impact op de korte termijn van het stikstofprobleem op woning- en utiliteitsbouw lijkt beperkt in het licht van andere knelpunten." Die andere knelpunten waren: afzwakkende conjunctuur, stijgende rente, arbeidstekorten en steeds talrijkere bezwaarprocedures. Er is gebrek aan personeel bij de gemeentehuizen en bij de Raad van State om die procedures snel te doorlopen. Dat waren grotere problemen. Er zijn op dit moment grotere problemen dan stikstof. Ik deel de inzet voor natuurherstel, maar ik dacht: het gaat vandaag over nieuwbouw en de nieuwbouwcrisis, en dan is stikstof het kleinste probleem. Dat is bij deze opgehelderd.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Ik ben het daar niet mee eens. Het ging vandaag juist precies over de bouwvrijstelling. Het debat is aangevraagd door de heer Nijboer. Dat ging over het vervallen van die bouwvrijstelling. Volgens mij is het vervallen van de bouwvrijstelling toch wel behoorlijk een stikstofpunt. Dat is absoluut precies waar het vandaag over ging betreffende de aanvraag van dit debat. Dat is interessant. Iedereen mag zelf weten hoe hij dit debat invult, maar laten we niet het stikstofprobleem bagatelliseren. Ik heb wel het gevoel dat de ChristenUnie dat nu wel een beetje heeft gedaan door te zeggen dat het wel meevalt met dat stikstofprobleem. Dat zou ik erg zonde vinden, want volgens mij is het een van de grootste issues die er bestaan.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dit wil ik even rechtzetten, want nu wordt mij iets in de schoenen geschoven. Ik zeg: het oplossen van het stikstofprobleem is vanwege natuurherstel hartstikke belangrijk, maar stikstof is op dit moment wel het kleinste probleem in de nieuwbouw. Er is een enorme nieuwbouwcrisis. Dat komt vooral door de gigantisch snel oplopende rente, overigens naar historisch gezien normale waarden, arbeidstekorten, conjunctuurverslechtering, talrijke bezwaarprocedures, en gebrek aan goed personeel bij de gemeentehuizen en bij de Raad van State et cetera. Dat zijn grotere problemen dan stikstof. Dat zeg ik niet, maar dat zegt het Centraal Planbureau. Dat even ter correctie.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

En ik zeg tegen de heer Grinwis: volgens mij hebben wij alles nodig om nieuwbouw recht te trekken. We weten heel erg zeker dat stikstof daar een van is; kijk ook nog maar een keer naar hoe het nu is in Noord-Brabant. Volgens mij moeten we dat hier niet wegschuiven als een klein probleem. Volgens mij moeten we ze allemaal aanpakken, maar laten we zeker stikstof daarin niet vergeten.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Esch. Dan geef ik het woord aan de heer Boulakjar van D66.



De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter. Vandaag hebben we in deze plenaire zaal ons eerste grote debat over de woningbouwambities. Wat D66 betreft zou dit debat maar om één ding moeten gaan, namelijk dat het zicht op een betaalbare woning weer een vanzelfsprekendheid moet zijn in Nederland.

Voorzitter. Op dit moment is dat zicht voor mensen verder uit zicht. Voor jongeren, starters en studenten is een betaalbare woning tegenwoordig niets meer dan een droom. Studentenwoningen kennen gigantische wachtlijsten die soms langer zijn dan de studieduur van een gemiddelde student. Jongeren blijven tot ver na hun 30ste noodgedwongen thuis wonen op de zolderkamer van hun ouders. Zij willen vooruit, maar zij hebben het gevoel dat hun leven stilstaat omdat ze alleen of samen geen woning kunnen vinden. Jonge leraren trekken weg uit steden omdat er geen betaalbare woning te vinden is. Wat D66 betreft zet de minister alles op alles om deze jonge mensen echt te helpen.

Er zijn een aantal oorzaken van de problemen op de woningmarkt. Die is nu echt aan het stokken. De omstandigheden om te bouwen zijn op dit moment gewoon niet goed. Bouwers luiden de noodklok, onder andere vanwege de snel stijgende rente, de personeelstekorten, de duurdere bouwmaterialen en zeker ook de stikstofproblematiek. Vorig jaar al vroeg ik de minister om snel met een analyse te komen, want we zagen de rente snel stijgen. We zagen die vreselijke inval van Rusland in Oekraïne, met grote effecten, ook op de woningbouwambities. Maar ik heb daar nog geen analyse van gezien.

Voorzitter. D66 staat bekend om het bieden van oplossingen; ook vandaag weer. We willen vooruit. Daarom komen we met een achtpuntenplan, dat ik straks aan de minister zal overhandigen.

De voorzitter:

Zullen we dat meteen doen? Dat kan via de Kamerbewaarder.

Ik neem aan dat er geen bezwaar tegen bestaat dat dit stuk ter inzage wordt gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Kamer.

(Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.)

De heer **Boulakjar** (D66):

Alle woordvoerders krijgen straks ook een exemplaar. Ik heb ze nu niet bij me, maar ik zal zorgen dat ze straks een exemplaar op hun bureau krijgen.

De **voorzitter**:

Dank u zeer.

De heer **Boulakjar** (D66):

En we maken straks weer een mooie foto.

Voorzitter. Met deze plannen kan de minister hopelijk aan de slag voor die jonge mensen, de starters en de studenten. Allereerst een opmerking over de studenten. Ik zie dat de minister dwingende afspraken maakt over sociale huurwoningen en middenhuurwoningen — ook heel belangrijk — maar niet over het aandeel studentenwoningen. Ja, er ligt een actieplan voor studentenwoningen, maar ik vind dat toch nog iets te veel hebben van een convenant, een streven, met te weinig cachet. Wat mij betreft gaan we van cachet over naar concreet opgeleverde kamers voor de studenten.

Ik heb al eerder gewezen op de 3,5 miljoen vierkante meter aan lege kantoorruimte in Nederland. Nuttelose lege kantoorruimte die zo kan worden ingezet als het gaat om versnelling voor jongeren en starters. Het zijn potentieel tienduizenden jongerenwoningen. We moeten versnellen. Dat kunnen we doen door kant-en-klare woningen te realiseren. Ik ben regelmatig op bezoek geweest bij twee fantastische bedrijven in het Noorden, Draisma en Van Wijnen — collega's zijn daar ook bekend mee — waar in de fabriek woningen worden geproduceerd die zo uitgerold kunnen worden over heel Nederland. Maar we hebben gebrek aan locaties. Daarom zeg ik: kijk of u kunt optoppen met gebouwen op kantoorpanden en kijk of u kunt aanplakken. Daar hebben we geen grondposities voor nodig; daar kunnen we snel mee aan de slag. Op dat punt mis ik ook nog wat ambitie bij de minister.

De **voorzitter**:

Rondt u eerst af voordat er wordt geïnterrumpeerd. Volgens mij bent u bijna aan het einde.

De heer **Boulakjar** (D66):

Nog even de oproep: laten we van Nederland de kampioen kant-en-klare woningen maken. Dat wilde ik nog even zeggen.

De **voorzitter**:

Bent u aan het eind van uw betoog?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nee, ik heb nog één kopje.

De **voorzitter**:

Rondt u eerst af.

De heer **Boulakjar** (D66):

Bovenal moeten we kijken naar hoe en wat we bouwen. We kennen het fenomeen nep-sociale huur, geïntroduceerd door ik meen de SP of de PvdA, in ieder geval een van de linkse partijen. Maar we kunnen tegenwoordig ook spreken over nep-betaalbare koop. Want een woning van €405.000 is niet betaalbaar, en ook niet een van €355.000. We moeten echt naar die betaalbare koop. Dat betekent dat we misschien anders moeten bouwen, compacter moeten bouwen. Niet iedereen heeft immers behoefte aan die kolossale zolder, een grote voortuin, een grote achtertuin en een joekel van een berging waar tien elektrische fietsen in passen. Mensen hebben liever een compacte woning dan geen woning. Laten we dus aan de slag gaan met compacte woningen en daar alle focus op leggen.

De **voorzitter**:

U bent aan het einde van uw tijd, dus ik geef nu het woord aan de heer De Groot, VVD.

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

Ik word best wel warm van de woorden die de heer Boulakjar namens D66 uitsprak dat we sneller moeten bouwen en ook meer moeten bouwen voor studenten en voor starters. Ik weet niet of hij de middengroepen ook heeft genoemd, maar die voeg ik er dan zelf maar aan toe. We zijn inderdaad samen naar die woningfabrieken geweest, de koplopers op het gebied van fabriekswoningen. Ik ben het helemaal eens met wat hij daarover zei. Daarna zei hij: om op te toppen in steden. Toen dacht ik: hoe werkt dat dan? Ik ben benieuwd of in dat achtpuntenplan niet alleen de binnenstedelijke locaties opgenomen zijn, maar daarin ook de vraag aan de minister wordt gesteld om een kaart te maken van alle uitleg op buitenstedelijke locaties, waar dan eengezinswoningen voor al die zoekers in Nederland gebouwd kunnen worden.

De heer **Boulakjar** (D66):

Allereerst kan optoppen ook gewoon met kant-en-klare woningen uit fabrieken. Ik heb daarvan een foto meegenomen. Als het gaat over de discussie buitenstedelijk versus binnenstedelijk dan is dat voor D66 geen discussie, in die zin dat wij niet dogmatisch tegen buitenstedelijk zijn. Maar doe het dan vooral waar het kan en waar het snel kan. Ik heb de VVD vaak gehoord over bouwen in een afgelegen polder. Maar vervolgens is de VVD niet bereid om geld te investeren in ontsluiting. Eigenlijk zei de VVD in het verleden: we bouwen een woonwijk in de polder en de mensen moeten dan maar met paard en wagen naar hun werk. Maar dat is zeker niet de bedoeling. D66 wil snel bouwen en dat kan juist in de steden, met optoppen en aanplakken. Mensen willen in steden wonen waar scholen, kinderopvang, het buurthuis, de kerk en de moskee zijn. Daaraan is de grootste behoefte. In een buitenstedelijk gebied ligt dat toch vaak heel anders.

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

Ik constateer hier dat D66 er niet tegen is, maar dat is niet hetzelfde als versnellen. Als je er niet tegen bent, dan zeg je niet: waar zijn die locaties dan? En: laten we ervoor zorgen dat ze op de kaart komen en dat er ook wegen, openbaar vervoer en alles wat er nodig is — en waar ook geld

voor gereserveerd is in het coalitieakkoord — naartoe worden gebracht. In de steden worden nu alle stekkers uit de bouwprojecten getrokken. Als we snelheid willen maken, dan moeten we naar buiten de stad. Maar ik hoor toch een behoorlijke twijfel bij D66 of ze daarvoor gaan. Ik zal daar in mijn eigen termijn ook iets over zeggen. Maar mijn vraag was: staat bouwen buiten de stad als een van de punten in dat achtpuntenplan?

De heer Boulakjar (D66):

Nee, dat staat niet in ons achtpuntenplan. Nogmaals, we zijn niet dogmatisch tegen buitenstedelijk. Ik ben overigens blij met de brief van de minister gisteren, waarin hij aangeeft Almere Pampus te gaan bouwen. Daar ben ik heel blij mee. Dat staat ook in het verkiezingsprogramma van D66. Doe het juist op plekken waar het wel kan, waar je de combinatie kunt maken met de energietransitie en ga zo maar door. Maar D66 zal nooit pleiten voor bouwen in een polder ver weg, waar toevallig een lap grond in handen is van een speculant. Daar zijn we niet van. We willen ook kijken naar de behoeften van mensen. Mensen willen juist wonen in de buurt van een school, kinderopvang, ... Maar ik ga dat rijtje nu niet meer af. De behoefte om in de stad te wonen is groot. Juist daar kun je grootste snelheid creëren.

Mevrouw Beckerman (SP):

Deze week was er het nieuws dat het aandeel sociale huurwoningen de komende jaren niet stijgt, maar nog verder daalt. D66 houdt hier terecht een goed pleidooi voor betaalbare woningen en daar horen deze woningen natuurlijk bij. D66 heeft er ook vaker toe opgeroepen — en krijgt daar nu ook steun van de minister voor — om het Rijksvastgoedbedrijf meer te laten doen. Daar heb ik een grote zorg over en daar gaat mijn vraag over. Je ziet nu bij woningbouwprojecten van het Rijksvastgoedbedrijf dat er vooral heel veel duur wordt gebouwd. De D66-woordvoerder in Katwijk noemde dat beschamend en vindt dat het Rijk als commercieel bedrijf opereert. Is D66 het met ons eens, vraag ik via de voorzitter, dat we ook bij het Rijksvastgoedbedrijf moeten afdwingen dat ten minste twee derde van de woningen betaalbaar wordt?

De heer Boulakjar (D66):

Dat is een terechte vraag. Volgens mij heeft deze minister juist een andere constructie gekozen voor de inrichting van het Rijksvastgoedbedrijf om dat soort problemen te omzeilen. Volgens de huidige systematiek van het Rijksvastgoedbedrijf moeten ze zich houden aan marktconforme prijzen. Ze zullen dus gewoon als een bedrijf moeten opereren. Deze minister heeft dat proberen te veranderen. Ik ben het ermee eens dat twee derde betaalbaar moet zijn voor jongeren, het middensegment en studenten over heel Nederland. Wat mij betreft geldt dat ook voor het Rijksvastgoedbedrijf.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat is denk ik een mooi antwoord, maar zo hard is dat nog niet. Het is ook niet voor niks dat zelfs een partij als D66 een motie van treurnis steunde in een gemeente waar, na een hele lange strijd, toch vooral dure woningen blijken te komen. Ik weet dat de minister er inmiddels voor is dat er

ook betaalbare woningen komen. Laten we in dit debat dan vooral samenwerken om dat ook echt af te dwingen. Ik vind het een hele bizarre zaak dat er nu juist in het dure segment, waar geen wooncrisis is, gebouwd wordt en dat mensen die al jaren en jaren en jaren wachten, nog steeds achteraan staan. Ik hoop dat we daarin gezamenlijk echt stappen kunnen zetten in dit debat.

De heer Boulakjar (D66):

Samenwerken met de SP is — ik wil het geen feestje noemen — altijd goed. Maar het voorbeeld uit Katwijk valt nog onder de oude systematiek. Ik denk dat de stap van de minister om het Rijksvastgoedbedrijf anders in te richten daar wel verandering in gaat brengen. Ik ga daar tenminste van uit, maar die vraag kunnen we straks ook aan de minister stellen.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

We hoorde de heer Grinwis in het interruptiedebatje met mevrouw Van Esch van de Partij voor de Dieren net zeggen dat stikstof wel het kleinste probleem is in de bouw. Ik hoor vandaag ook allemaal mooie plannen van D66. Grotendeels steun van GroenLinks daarvoor. Ik ben benieuwd naar het achtpuntenplan. Maar het woord "stikstof" komt één keer voor in het betoog, terwijl de vraag of je het wel kan doen, toch de basis is als je al die plannen wil gaan uitrollen. De vergunningverlening in Noord-Brabant is al stilgevallen. De vergunningverlening in ander provincies zal snel volgen. Hoe kijkt D66 daarnaar?

De heer Boulakjar (D66):

Ik ben het niet eens met wat de heer Grinwis aangaf. Ik vond dat hij het probleem een beetje bagatelliseerde met "ja, het is maar een klein probleem". Potverdorie, we hebben Brabant dat op slot zit. Ik ken de heer Grinwis. Hij strijdt voor betaalbare woningen, ook voor de jongeren, voor de starters, voor de studenten. Nu gaat hij hier op zo'n manier mee om. Ja, de bouw stoot relatief heel weinig uit, maar is wel het grootste slachtoffer. Dat is niet de bouw an sich, maar al die jonge woningzoekenden zijn het slachtoffer van die hele kleine uitstoot van de bouw, terwijl andere sectoren nog geen verantwoordelijkheid nemen. Ik ben het dus niet eens met de reactie van de heer Grinwis op het betoog van mevrouw Van Esch. Ik zie het wel als een groot probleem.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Ja, ik denk ook dat het een zeer groot probleem is, want als je geen vergunningen kunt verlenen, kun je helemaal niks. De vraag is dus ook of D66 de inzet van het kabinet op de stikstofvermindering nog steeds steunt.

De heer Boulakjar (D66):

Laten we hier geen stikstofdebat van maken. Maar wat D66 twee weken geleden vond, vinden wij nog steeds. Wij willen vooruitgang. Wij willen juist voor de jonge woningzoekenden weer dat perspectief op een betaalbare woning creëren. Dat betekent dat de stikstofuitstoot heel snel omlaag moet, zeker gezien hetgeen we nu in Brabant zien. Maar ik ben ervan overtuigd dat we dat in meerdere provincies gaan zien als we niks doen.

De voorzitter:

De heer Grinwis mag even voorgaan.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dank daarvoor, voorzitter. Inderdaad worden mij woorden in de mond gelegd die ik niet heb uitgesproken. Ik heb niet gezegd dat stikstof een klein probleem is. Ik heb gezegd dat het op dit moment het kleinste probleem is in de nieuwbouwcrisis die we hebben. Ik citeer nog één keer een zin van het CPB, en dan ga ik maar verder waar ik net gebleven was: "Ongeveer 90% van de woningbouw veroorzaakt zo weinig stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden, dat die bouwactiviteiten zonder extra inspanning doorgang kunnen vinden." En ja, voor veel projecten kost het wel wat extra moeite en is er vertraging. Ik ken de voorbeelden uit de gemeente Ede en uit Noord-Brabant, maar we moeten het wel in proportie blijven zien. Die andere issues om de nieuwbouwcrisis op te lossen, zijn op dit moment veel groter dan de stikstofcrisis. Dit zijn de feiten. Ik kan daar ook niks aan doen.

De heer Boulakjar (D66):

Ik zou een jonge woningzoekende in Brabant zeggen: ja, het is het kleinste probleem, wacht u maar even. Dat ga ik niet doen. We hebben een bouwstop in Brabant. We hebben met de stikstofuitstoot een groot probleem. We hebben gezamenlijke ambities voor die 900.000 woningen tot 2030. Een groot deel is voor infraprojecten, waar stikstof wel heel erg speelt. Maar zonder infra geen woningbouw. Zonder Lelylijn geen 200.000 woningen. Zonder nieuw station in Eindhoven geen 40.000 woningen. En ga zo maar door. Ja, ik vind toch dat de heer Grinwis samen met mij, samen met ons, de stikstofuitstoot de komende tijd omlaag moet gaan brengen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik ga even terug naar een ander onderwerp. D66 vindt ook dat er meer moet gebeuren en komt met een achtpuntenplan. Dat ga ik met interesse lezen. Ik heb zelf een hele waslijst aan voorstellen gedaan, die boven op de plannen van de minister moeten komen. Eén is een nieuwbouwpremie voor gemeentes als ze vergunningen uitgeven. Twee is een bouwplicht voor speculanten of ontwikkelaars om te bouwen als de gemeentes dat willen. Drie is het gebruiken van gebruikerswaarde in plaats van marktwaarde voor de grond, of in ieder geval meer richting gebruikerswaarde gaan. Zijn dat drie voorstellen die D66 kan steunen?

De heer Boulakjar (D66):

Ik ben altijd bereid om goed te kijken naar voorstellen, zoals de heer Nijboer straks ook met interesse naar mijn achtpuntenplan gaat kijken. Volgens mij ligt er ook een motie. Uit mijn hoofd is die van de heer Nijboer, de heer Grinwis en de heer Geurts. Daarin roept de heer Nijboer hier ook toe op. De minister heeft daarvan gezegd: ik ga hiermee aan de slag, niet alleen met deze punten maar met een breed aantal punten, om te kijken hoe we de instorting van de woningbouw inderdaad kunnen voorkomen. Daar hoort het serieus overwegen van dit soort maatregelen ook bij. Eerder heb ik gezegd dat ik in principe voor bijvoorbeeld planbatenheffing ben. Dat staat in mijn verkiezingsprogramma. Ik zie alleen ook risico's, nu, in de huidige tijd met

grote uitdagingen op de woningmarkt, om dat er ook nog eens bovenop te gooien, naast al die andere instrumenten. Ik ben er dus wat voorzichtiger in, maar ik ben altijd benieuwd naar het geheel van maatregelen, met ook andere ideeën van de Kamerleden, en ik ben bereid daar serieus naar te kijken.

De heer Nijboer (PvdA):

Die motie ging over de doorbouwgarantie voor het geval dat je projecten niet rondkrijgt, maar daar vroeg ik nu niet naar. Ik vroeg naar een premie voor gemeentes. Daar was de Kamer toen niet voor, maar ik ben daar wel voor. Ik vroeg naar het niet meer gebruiken van marktwaarde maar in plaats daarvan het gebruiken van gebruikerswaarde. Dat is wat anders dan een planbatenheffing, maar het ligt wel in elkaars verlengde. En ik vroeg naar een bouwplicht voor als projectontwikkelaars of speculanten echt weigeren te bouwen. Dat zijn drie losstaande voorstellen. Ik ben blij dat D66 altijd met interesse naar voorstellen kijkt, maar goed, we hebben zo'n debat ook niet voor het eerst. Ik vraag D66 dus: zijn dit nou voorstellen die D66 zou kunnen steunen?

De heer Boulakjar (D66):

Volgens mij ligt er een motie, die van de heer Grinwis, waar de heer Nijboer echt onder staat, met een aantal maatregelen die hij hier verkondigt. Ik zou de administratie er dus eens op naslaan als ik hem was. Wat betreft de bouwplicht kan ik me niet voorstellen dat er nu een speculant in Nederland is die zegt: ik bouw lekker niet. Daarvan moeten we zeggen: hé, aan de slag. Alle jonge woningzoekenden en alle studenten moet immers perspectief worden geboden. Maar nogmaals, de maatregelen die de heer Nijboer noemt, en waarschijnlijk ook andere voorstellen van collega's straks, moeten we wel binnen het geheel zien, want de woningbouwmarkt is niet heel simpel met één instrument op te lossen. Was het maar waar!

De heer Nijboer (PvdA):

De heer De Groot zei dat zojuist ook al, maar ik leef dan blijkbaar in een heel andere wereld dan D66 en de VVD. De gemeentes moeten namelijk allemaal meer betaalbare woningen realiseren, en dat is terecht. De minister legt dat ook op. Dat kost geld, want ze willen liever de duurdere woningen verkopen. En de speculanten denken: "nou, ik werk niet mee; ik heb een grondpositie, ik heb een machtspositie, laat ik maar wachten. Over een paar jaar kijken we wel weer of het meer waard wordt. De markt stort nu in, de rente wordt hoger, dus ik ga met mijn armen over elkaar zitten; ik heb een mooie positie." Ik zie dat dus wél. Dat is een van de redenen waarom de bouwprojecten stikken. Ik wil een bouwplicht als stok achter de deur kunnen opleggen aan die partijen als ze er alleen voor hun eigen belang zitten en de woningnood hun niks interesseert. Zo kan de gemeente zeggen: nou is het afgelopen; of je bouwt of ik neem het over.

De heer Boulakjar (D66):

Ik ben het niet oneens met de heer Nijboer, verre van. Maar ik kom met een achtpuntenplan. Ik zie namelijk nu problemen en ik wil nu aan de slag. Ik wil niet dat deze minister allerlei ideologische discussies in het land gaat voeren met onwelwillende speculanten. Nee, hij moet aan de slag waar

het wel kan, waar er energie is, waar er ruimte is en waar de welwillendheid er is. Voor de middellange en lange termijn spreken we die speculanten nog wel.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):
Ik hoor de collega van D66 praten over bouwen en over de urgentie van bouwen voor jongeren en starters en voor studenten. Dat is terecht, dat snap ik ook heel goed. Maar dat gaat niet zorgen voor de doorstroom op de woningmarkt. Ik hoor u ook net zeggen dat we moeten gaan bouwen en dat we nu aan de slag moeten. Maar zou dan wat D66 betreft de prioriteit niet juist ook moeten liggen bij het bouwen voor ouderen?

De heer **Boulakjar** (D66):
Volgens mij is er vorige week een fantastisch mooi WOZO-debat geweest waarin mevrouw Den Haan geshined heeft. Ja, natuurlijk, doorstroming is juist een van de maatregelen die we kunnen nemen. Om die doorstroming op gang te brengen zijn allerlei verschillende maatregelen afgekondigd, ook in dat WOZO-debat. Er zijn allerlei mooie moties ingediend, ook door onze woordvoerder Fonda Sahla. Dus ja. Ik heb nog niet de silver bullet gezien qua doorstroming; er zijn allerlei ideeën voor. Maar het laatste wat we moeten doen is ouderen wegduwen uit hun woning, zodat die student erin kan. Maar ik ben bijvoorbeeld wel voor woningdelen. Laat ouderen nu een kamer verhuren aan zo'n jongere, aan een student. Dat is nu veel te moeilijk. Woningbouwcorporaties doen moeilijk, hypotheekverstrekkers doen moeilijk. Ik heb al eerder gepleit voor woningdelen, de oude hospitairegeling. Daarmee kun je misschien ook een combinatie vinden met zorg voor ouderen. Dus ja, doorstroming is heel belangrijk. Ik zie graag de voorstellen van mevrouw Den Haan daartoe tegemoet.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):
Ik was eigenlijk meer benieuwd naar de voorstellen van D66 hiervoor. Ja, woningdelen, dat kan. Mantelzorgwoningen, dat kan ook. Het is allemaal ingewikkeld; dat zouden we dus veel makkelijker moeten maken. Maar het bouwen van ouderenhuisvesting, bijvoorbeeld hofjes of woonzorgcentra, is buitengewoon urgent. De zorg loopt namelijk ook vast; meneer Boulakjar refereerde zelf net al aan het WOZO-debat. Het gaat er niet om dat we ouderen willen dwingen om uit hun woningen te gaan. Het gaat erom dat ouderen die willen verhuizen en zorg thuis nodig hebben, geen passende woningen kunnen vinden. De doorstroming stagneert dus, en daar hebben uw jongeren en starters en gezinnen ongelofelijk veel last van. Wat is uw visie daarop? Wat gaan we daaraan doen?

De heer **Boulakjar** (D66):
Wat we niet moeten doen, is groepen tegen elkaar uitspelen. Het moet dus niet ouderen versus jongeren zijn. Ik geloof sterk in de verbinding, bijvoorbeeld door woningdelen. Knarrenhofjes vind ik ook wel een mooi instrument. Ik heb vorig jaar, naar ik meen samen met u, een amendement ingediend voor wooncoöperaties, ook inderdaad voor ouderen maar ook voor jongeren. Ik ken de knarrenhofjesprojecten, maar daarmee creëer je eerlijk gezegd niet de massa die we nodig hebben. Ik ben er niet op tegen, maar wat we nu vooral nodig hebben zijn slimme oplossingen,

bijvoorbeeld dat woningbouwcorporaties ouderen de mogelijkheid geven om een kamertje of zoldertje te verhuren aan een jongere, een student of anderszins.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):
Dat woningdelen vind ik op zich prima, maar dat doe je om de woningnood op te lossen of dat doe je als oudere als je ook nog vitaal en gezond bent. Het gaat hier over ouderen die een woning nodig hebben waarbij zorg dichtbij is. Het gaat dus om passende ouderenhuisvesting, zoals kleinschalige, geclusterde woonzorgvormen; die zijn er niet. Daar ligt de prioriteit ook niet op. Daar hoor ik D66 ook niet over. Daarmee loopt niet alleen de woningmarkt maar ook de zorg voor ouderen vast. Hoe denkt D66 dat op te lossen?

De heer **Boulakjar** (D66):
Vorige week was het woonzorgdebat. Collega Fonda Sahla heeft daarin voorstellen ingediend. Uit mijn hoofd gingen die ook over het versneld ombouwen van lege kantoorruimten tot ouderenhuisvesting. Die voorstellen liggen er dus wel degelijk, maar die zitten niet in mijn achtpuntenplan. Het is namelijk een kwestie van choose your battles en ik strijd voort voor jongeren, studenten en jonge gezinnen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ja, "choose your battles" ... Er zijn allemaal mooie plannen voor studenten en starters. "Nu actie voor die groepen", is D66 ten voeten uit. Hartstikke mooi voor meneer Boulakjar, maar ik heb dat achtpuntenplan eens even door gescand.

De heer **Boulakjar** (D66):
Zo snel?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Dat D66 superenthousiast is over transformaties, woningdelen en optoppen werd natuurlijk al benoemd, maar laten we beginnen met die leegstaande kantoren. Eigenaren willen die gewoon zo snel mogelijk transformeren en verhuren. Is de heer Boulakjar zich bewust van de praktijk waarin D66 in de gemeenteraden wethouders leverde die juist dit soort transformaties tegenhouden? Is hij zich ervan bewust dat in alle verkiezingsprogramma's van de gemeentelijke afdelingen van D66 staat: "Nee we gaan niet binnenstedelijk verdichten. We gaan ons aan bestemmingplannen houden. We gaan helemaal niks doen. We gaan niet bouwen in het groen"? Er komt dus niets van terecht zolang D66 op de lagere niveaus, in de gemeenteraden, dit soort wethouders en dit soort verkiezingsprogramma's aflevert.

De heer **Boulakjar** (D66):
Ik kan me dit niet voorstellen. Dit moet niet kunnen. Ik wil het lijstje van die wethouders die dat zouden tegenhouden. Transformatie is namelijk een van de grootste ambities uit het regeerakkoord. Als we betaalbaar willen bouwen, dan kunnen we juist die transformatie heel goed gebruiken. Per project kan er misschien iets knellen — dat weet ik niet — maar in zijn algemeenheid moeten we echt al die 3,5 miljoen lege vierkante meters aan ruimte snel opvullen met woningen.

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

In 2010 behaalde D66 een vrij grote overwinning. Toen stond het gewoon in al die verkiezingsprogramma's: we gaan niet binnenstedelijk verdichten, we gaan niet optoppen en we gaan al dat soort leuke dingen niet doen. En woningdelen — dit is ook een leuke — is in alle grote steden inmiddels verboden of vergunningsplichtig. Dit wordt in ieder geval heel moeilijk gemaakt of gestopt met D66-wethouders aan het roer. Kunt u mij dus uitleggen hoe u hier een plan wil indienen, terwijl in alle grote steden D66 meeregeert en precies dat woningdelen verbiedt?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nee, woningdelen wordt niet verboden, maar volgens mij heeft de heer Van Haga het over die algehele verkameringsverboden. Die zien wij ook niet zitten, maar je moet wel goed kijken wat dit betekent voor de leefbaarheid in bepaalde wijken. Maar we zijn echt niet tegen woningdelen en verkamering, juist met het oog op studenten. En 2010 is dertien jaar geleden; we hebben nu in 2023 een probleem en dat moeten we met elkaar oplossen.

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

Het was 1 januari 2017. Toen werd er bijvoorbeeld in Amsterdam een vergunningplicht ingevoerd voor woningdelen. D66 staat daar helemaal achter. Het gevolg daarvan was dat 17.000 woningen in Amsterdam plotseling illegaal werden, omdat daar vier jonge werkenden of vier studenten op 100 vierkante meter zaten. Dat gaat helemaal niet over verkamering. Dat gaat over woningdelen. D66 is dat lokaal aan het demotiveren. Verhuurders worden op enorme kosten gejaagd. Studenten en jonge werkenden worden de steden uitgejaagd. Dat komt door D66. Dus hoe kunt u hier een plan presenteren waarin staat "nee hoor, wij gaan woningdelen stimuleren", terwijl dat lokaal, in de grote steden, juist door D66 onmogelijk wordt gemaakt?

De heer **Boulakjar** (D66):

Nee, dat is echt te rigide gezegd. Plannen kijken vooruit en niet terug. Wat mij betreft gaan we dit doen. Er is breed draagvlak voor in de Kamer. Ik hoop dat de minister hier ook met vaart mee aan de slag gaat. Als er voorbeelden zijn van bepaalde steden, wil ik daar best met de heer Van Haga een keer naartoe rijden. Ik zie dat dus echt volledig anders. Ik zie ook heel veel wethouders en gemeenten die juist woningdelen toestaan. Vaak zijn het de woningbouwcorporaties en de hypotheekverstrekkers die moeilijk doen en niet eens de gemeenten.

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

Tot slot, misschien. Amsterdam, Leiden, Haarlem, Delft ... Ga zo maar door. Overal waar D66 opduikt in de gemeenteraden zie je een teruggang in de woningbouwopgave, omdat dat binnenstedelijk verdichten wordt gedemotiveerd. Tot slot het optoppen. Waar gaat dat altijd mis? Omdat er een D66-wethouder is die zegt: nee hoor, het bestemmingsplan zegt dit en dit, dus gaan we het niet doen. Hoe makkelijk zou het zijn — ik heb dit in alle voorgaande debatten gezegd — als we die bestemmingsplannen nu eens even aanpassen en zeggen: weet je wat, één bouwlaag erbij; dat mag gewoon, en dat bestemmingsplan gaan we aanpassen? Zolang er een D66-wethouder zit, gaat dat niet gebeuren,

dus misschien moeten we aan de minister vragen om hierover een brief te sturen waarin staat: wij vinden dit goed; wij willen dat in de Tweede Kamer, dus het moet ook in de steden gebeuren.

De heer **Boulakjar** (D66):

Vroeger was het altijd de schuld van de PvdA. Tegenwoordig is het de schuld van D66, hoor ik. Nee, wat betreft het optoppen heb ik in een motie gepleit voor een optopbrigade; ik weet overigens niet of het een motie of een toezegging was. Daar gaat deze minister mee aan de slag. Er komt een landelijke optopbrigade — wie wil daar niet werken? — die straks al die gemeenten langsgaat om de gemeenten te helpen met het ombouwen, optoppen en aanplakken van flatgebouwen en kantoorgebouwen. Overigens, de gemeente waar het meest gebouwd wordt, is Amsterdam, met een wethouder van D66.

De **voorzitter**:

Laatste vraag.

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

Weer tot slot. Dit staat zo ver van de praktijk dat ik ... Ik neem de heer Boulakjar graag een keer mee voor een rondje langs de velden. Dan kunnen we zien hoe het echt gaat.

De **voorzitter**:

Dat is iets om naar uit te kijken, denk ik.

De heer **Boulakjar** (D66):

Jazeker.

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

Een van de zaken die ik mis in het plan dat D66 net heeft gepresenteerd, is een goede, vitale sociale sector. We zien in sommige gemeenten dat de wachtlijsten voor een sociale huurwoning soms wel jaren zijn. Het is dan ook heel erg belangrijk dat D66 maar ook deze minister de beloftes nakomen die ze doen als het gaat om die sociale sector. Dan gaat het om de afspraak dat een groot gedeelte van wat we gaan bouwen sociaal is en dat we landelijk 30% aan sociaal willen hebben. En wat blijkt als we alles doorrekenen? Dat dat aandeel sociale huurwoningen niet omhoog gaat, maar dat het zelfs naar beneden gaat. Ik zou aan D66, aan de heer Boulakjar, willen vragen of hij het met DENK eens is dat die 30% op zijn minst nagekomen moet worden en dat we er daarom voor moeten zorgen dat de verkoop van sociale huurwoningen aan banden wordt gelegd, dat de sloop van sociale huurwoningen aan banden wordt gelegd en dat de corporaties meer ruimte hebben om te bouwen, dus dat we die honderden miljoenen aan belasting met de ATAD-regeling moeten afschaffen, omdat we het nu niet gaan halen.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ja, lang leve de woningbouwcorporaties, zou ik zeggen. Ik ben er een warm pleitbezorger voor dat woningbouwcorporaties een stap naar voren doen, hun verantwoordelijkheid nemen en aan de slag gaan met bouwen. Voor hen hebben

we de verhuurderheffing afgeschaft, dus ja, die mogelijkheid hebben ze. Voor hen hebben we ook de markttoets opgeschort. We hebben het gemakkelijker gemaakt voor hen om sociale huurwoningen te bouwen. Het is een discussie over 30% of 28%. Weet u, het grootste knelpunt zit in het middensegment. Volgens alle rapporten zit het grootste knelpunt in het middensegment. Daarmee wil ik niet zeggen dat je dat moet voortrekken. Ja, we moeten volledig in volle vaart aan de slag. Twee derde moet betaalbaar. Een groot gedeelte moet sociaal. Een groot gedeelte moet in het middensegment. En er moet echt betaalbare koop worden gerealiseerd, want €405.000 is niet betaalbaar.

De heer Van Baarle (DENK):

Het grootste knelpunt zit in het middensegment, is het antwoord van de heer Boulakjar. Wat de heer Boulakjar namens D66 dus eigenlijk zegt tegen al die mensen die jarenlang op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning en die zien dat dit kabinet de afspraken om 30% aan sociale huur te realiseren niet eens nakomt, is: blijf maar lekker nog langer op die wachtlijst staan. Ik heb niet eens het begin van een reactie gehoord van de heer Boulakjar om deze minister erop aan te spreken dat het aandeel sociale huurwoningen naar beneden gaat. Ik heb niet eens een antwoord gekregen van de heer Boulakjar op de vraag of de ATAD-regeling afgeschaft moet worden waardoor we corporaties nog steeds voor honderden miljoenen belasten alsof het belastingontwijkende bedrijven zijn, wat ze niet zijn.

De voorzitter:
Dank u wel.

De heer Van Baarle (DENK):

Waarom laat D66 de mensen in een sociale huurwoning stikken met dit antwoord?

De heer Boulakjar (D66):

De verhuurderheffing afgeschaft. Daar staat de D66-handtekening onder. 30% sociale huur in heel Nederland. Daar gaat de D66-handtekening onder staan. De heer Van Baarle moet mij dus zeker niet verwijten dat ik niet loop voor de sociale sector. Maar ik zeg ook: rapporten wijzen uit — niet D66 wijst dat uit — dat het grootste probleem in Nederland is dat mensen met een middeninkomen geen woning kunnen vinden, omdat ze te veel verdienen voor sociale huur en te weinig om te lenen. Met deze rente raakt dat nog verder uit zicht. Ja, natuurlijk moeten we sociale huurwoningen bouwen waar het kan. Woningbouwcorporaties moeten aan de slag. De markttoets is afgeschaft, dus er is weer een drempel weg. De heer Van Baarle en ook zijn collega de heer Azarkan roepen het wel vaker over de ATAD-regeling. Het is zo'n complex Europees vraagstuk; dat doe je niet even met een motie of met een amendement. Dat vraagt echt heel veel werk. Laat woningbouwcorporaties nu met de afschaffing van de verhuurderheffing en de markttoets aan de slag gaan en laten zien dat ze willen bouwen en kunnen bouwen. Dan vinden ze D66 stevig naast hen om samen te knokken voor de sociale huursector.

De heer Van Baarle (DENK):

De heer Boulakjar kan steeds met een lijstje aan maatregelen komen die D66 heeft ingevoerd. De kern van dit punt is: het is niet genoeg. Sterker nog, het leidt tot een daling van het percentage sociale huurwoningen in Nederland. Dat is doorgerekend. Daarom vraag ik aan de heer Boulakjar van D66: waarom wil D66 niet iets extra's doen voor de sociale sector, door bijvoorbeeld deze minister ertoe op te roepen om echt te kijken naar het afschaffen van de ATAD-regeling zodat corporaties honderden miljoenen extra kunnen stoppen in de bouw van sociale huurwoningen? Dan kan men echt werk maken van het voorkomen van niet-noodzakelijke sloop en de verkoop van sociale huurwoningen. We zien dat het nu niet voldoende is.

De voorzitter:
Dank u wel.

De heer Van Baarle (DENK):

Waarom is D66 niet welwillend om op dat punt mee te gaan?

De heer Boulakjar (D66):

Nogmaals, woningbouwcorporaties hebben straks via de leencapaciteit 100 miljard te besteden in de komende 20 à 30 jaar voor de sociale woningbouwsector. Geld is echt niet het probleem voor de woningbouwcorporaties. Het probleem zijn de grondposities, de stikstofproblematiek, de bouwkosten en de rente. Dat zijn de grote problemen op de korte termijn. Ik wil best een keer met de heer Van Baarle van DENK kijken wat we kunnen doen om het nog beter te maken voor de woningbouwcorporaties, maar op dit moment hebben we al twee grote stevige maatregelen genomen. Ze hebben zelf twee knelpunten benoemd: de markttoets en de verhuurderheffing. Die hebben we afgeschaft. Dat kost heel veel geld, maar daar zijn we toe bereid. Laat de woningbouwcorporaties potverdorie nu eens aan de slag gaan met het bouwen van al die woningen, juist voor de mensen die op de wachtlijst staan.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Boulakjar. Dan is het woord aan mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Voorzitter. Er is niet één reden waarom de woningbouw stopt. Het zijn er een heleboel, zoals de hoge rente, de grondstoftekorten, de personeelstekorten en de hoge grondprijzen. Ze kwamen allemaal al langs in dit debat. Vanuit het rechtersvak zullen we straks horen dat het de schuld is van deze minister, maar ik zou vanuit GroenLinks willen zeggen dat wij heel veel plannen van deze enthousiaste minister steunen. Hij pakt door. Hij probeert in het systeem voor elkaar te krijgen dat woningen betaalbaar worden. Dat is voor GroenLinks een heel belangrijk punt.

Maar de grote olifant hier in de Kamer is toch echt stikstof. Dat werd net ook al benoemd door mijn collega van de Partij voor de Dieren. D66 wil er geen stikstofdebat van maken. Dat snap ik, maar wij willen dat wel, want zonder

vergunningen kun je helemaal niet bouwen. In Brabant is de vergunningverlening al stilgevallen en heel spoedig zullen alle andere provincies volgen. Aanstaaende vrijdag komt de Ecologische Autoriteit met de natuurdoelanalyses, waarmee ze laat zien hoe de natuur er in Nederland voor staat. De situatie is zo schrikbarend slecht dat de vergunningverlening naar het inzicht van GroenLinks totaal stil zal vallen. Ik zou de minister willen vragen hoe hij hiernaar kijkt. Weet hij al wat die natuurdoelanalyses zijn en wat de effecten daarvan zullen zijn op de vergunningverlening?

Ik heb al eerder aan de minister gevraagd hoe hij kijkt naar de stikstofproblematiek. Ik vind dat hij daar veel te luchtig over doet, net zo luchtig als de ChristenUnie, die het heeft over het moment van nu. Maar als de vergunningverlening stilvalt, dan kunnen we over een jaar helemaal niks meer bouwen. Ik vind het heel zorgelijk dat de partijleider van deze minister, van het CDA, zegt dat het stikstofbeleid over een andere boeg moet, terwijl hij niet aangeeft op welke manier dat dan moet. Ik vraag de heer De Jonge hoe hij daarnaar kijkt. Met welk ander stikstofbeleid gaan we uit deze impasse komen, waar we al vier jaar in zitten?

GroenLinks weet het wel: er moet gewoon veel minder stikstof komen. De natuur moet daar allereerst van profiteren en vlak daarna ook de woningbouw. Dus laten we nu even geen luchthavens en snelwegen vergunnen, maar de prioriteiten op orde brengen, de natuur verbeteren en woningen bouwen. GroenLinks pleit voor een nationale stikstofbank. Op dit moment is het in stikstofland net het Wilde Westen. Iedereen met een dikke portemonnee koopt stikstofrechten en boederijen op om het belang voor elkaar te krijgen dat hij of zij belangrijk vindt. GroenLinks vindt dat de overheid daartussen moet zitten en dat wij hier als Tweede Kamer de prioriteiten moeten aangeven als het gaat om waar de stikstof naartoe moet gaan. Het moet gaan naar de natuur en de woningbouw, zoals ik net al zei, en niet naar luchthavens.

Het is pijnlijk dat de bouw superweinig stikstof uitstoot. Dat illustreert hoe slecht het gesteld is met de natuur. Je moet het eigenlijk zien als een emmer met stikstof, die helemaal overloopt. Als je er een heel klein beetje bij doet, via de bouw, dan valt de hele vergunningverlening stil. Dat is een grote zorg van GroenLinks. Wij kijken deze week ook met grote zorgen hierover naar het kabinet. Ik weet dat er druk overleg over is. Ik zou van deze minister echt wat meer willen weten over zijn inzet, want zijn hele agenda valt stil op het moment dat het stikstofprobleem niet wordt opgelost.

Tot slot, voorzitter. Elektrisch bouwen zou een oplossing kunnen zijn voor individuele bouwprojecten, omdat daar geen stikstof bij vrijkomt. Wat doet de minister om dat zo veel mogelijk te stimuleren?

Tot slot. De corporaties moeten meer kunnen bouwen, vindt GroenLinks. Ik vraag me af of de minister ziet dat er een rol is voor de overheid om commerciële ontwikkelaars die weigeren over de brug te komen, te overrulen en om tegen corporaties te zeggen: nou, proberen jullie het dan maar.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Bromet. Dan geef ik ... O, excuus, er is nog een interruptie van de heer Geurts, CDA.

De heer Geurts (CDA):

Ik begin even over stikstof. Ik denk dat collega Grinwis het al wel duidelijk gemaakt heeft, maar ik hoor GroenLinks het hier nou weer verkondigen. Je kunt het wel honderd keer zeggen, maar dat wil nog niet zeggen dat het waar is dat er door de stikstofproblematiek bijvoorbeeld in Brabant niet meer gebouwd kan worden. Dat zei partijleider Kaag in een debat, maar daar kom ik zo wel even op. In Brabant worden er richting 2030 nog 130.000 woningen gebouwd. Er zijn daarbij geen problemen rondom stikstof; die kunnen gewoon gebouwd worden. Er zijn twee bouwprojecten in Brabant waarbij nu een probleem is: Willemspoort Zuid in Den Bosch, 500 woningen, en Waterpoort in Teteringen, 550 woningen. Dat zijn de daadwerkelijke problemen in Brabant. Het Algemeen Dagblad heeft daar een heel mooi verhaal over geschreven. Het oordeel over de uitspraak van mevrouw Kaag was: wat Sigrid Kaag zegt over Brabant — en dat is ook wat GroenLinks zegt — namelijk dat we niet kunnen bouwen, klopt niet.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Nee, maar dat komt doordat de heer Geurts alleen naar vandaag kijkt. Dat ken ik ook wel van het CDA: altijd alleen maar kijken naar de korte termijn in plaats van naar de langere termijn. Er liggen vergunningen. Daar kun je gaan bouwen, dus dat zal ook nog wel een tijdje doorgaan. Maar sinds een paar weken geleden worden er geen vergunningen meer verstrekt, dus dat gaat op een gegeven moment heel, heel, heel veel pijn doen. Niet alleen GroenLinks zegt dat; ook Bouwend Nederland maakt zich daar hele, hele grote zorgen over. En dit gebeurt niet alleen in Brabant, maar de natuurdoelanalyses die vrijdag komen, die beoordeeld zijn door de Ecologische Autoriteit en waarvan ik al weet dat ze echt diep, diep in het rood zijn ... Dat weet GroenLinks al jaren. Het CDA denkt altijd dat alles kan. GroenLinks denkt dat niet en vindt het echt heel erg dat de woningzoekende daar nu het slachtoffer van wordt, naast de natuur.

De heer Geurts (CDA):

Er worden zo veel woorden in mijn mond gelegd die ik niet gezegd heb. Nee, niet alles kan in Nederland. En ja, we zullen de stikstofuitstoot moeten verminderen. Daar wordt ook keihard door het kabinet aan gewerkt. Maar in de kern gaat het om het volgende. Er wordt steeds beweerd dat er niet gebouwd kan worden. Dat is gewoon onzin. Dat is één. Twee. Er kunnen tot 2030 gewoon 130.000 woningen gebouwd worden in Brabant. Dat is geen enkel probleem. Dat is echt de langere termijn, want we leven nu in 2023. Zeg dus niet dat het CDA alleen maar naar de korte termijn kijkt, want dat is echt niet waar. Blijf die tegenstellingen ook niet oproepen en blijf die markt daar ook niet zo op vastpinnen. Wat GroenLinks zegt, namelijk dat er niet gebouwd kan worden in Brabant, is gewoon niet waar.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Voor GroenLinks is de langere termijn verder dan 2030. Wij hebben altijd al veel langer vooruitgekeken. Wij hebben niet ingestemd met de Programmatische Aanpak Stikstof, want we geloofden er niet in. Wij hebben al vanaf dag één, vanaf het moment dat het stikstofprobleem manifest werd, gezegd wat er moet gebeuren: minder vee, minder vliegen en minder verkeer. Dat is niet gebeurd. We zitten al vier

jaar in een impasse. De volgende stap wordt het stilvallen van de vergunningverlening. En ja, dan kunnen er nog een paar huizen gebouwd worden. Dat is heel fijn, maar na 2030 valt het dan helemaal stil. Dit is een continu proces van vergunningverlening en bouwen. Daar moet je geen stilstand in hebben. Dat reken ik het CDA heel erg zwaar aan.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Bromet. Dan geef ik het woord aan de heer Van Haga, Groep Van Haga.



De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Voorzitter. De overheid heeft de woningmarkt in de afgelopen tien jaar volledig verstoord. In 2022 was het nettomigratiesaldo maar liefst 228.000 mensen. Daardoor is de vraag geëxplodeerd. Het aanbod bleef achter door de stikstofbouwstop, de CO₂-paniek, duurzaamheidseisen, verplichte warmtepompen, gasloos bouwen en de verplichting om 40% sociaal te bouwen. Vervolgens kwam dit kabinet met een frontale aanval op box 3-beleggingen, waardoor de particuliere beleggers massaal stopten met investeren. Maar de doodsteek kwam natuurlijk van minister De Jonge met de regulering van de middenhuur in combinatie met de WOZ-cap, waardoor beleggers, financiers en bouwers stopten met ontwikkelen. En nu zitten we met een totaal infarct op de bouwmarkt. De ambitie om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030 is dan volkomen hallucinant.

Voorzitter. BVNL heeft de volgende oplossingen. Stimuleer woningcorporaties om meer sociale woningen te bouwen en geef corporaties ook de mogelijkheden om woningen te verkopen aan huurders. Stimuleer het splitsen van grote woningen in kleinere woningen, met een minimum van bijvoorbeeld 30 vierkante meter. Schaf de kostendelersnorm af. Versnel het vergunningsproces voor bouwvergunningen. Pak scheefwoners aan; 20% van de huurders in sociale woningen woont scheef. Pak woonfraude van huurders aan, dus niet alleen van verhuurders maar ook van huurders. Pas bestemmingsplannen aan, zodat bestaande woningen opgetopt kunnen worden. Los de stikstofdwaling op; stikstof is geen probleem, maar zonder oplossingen voor deze stikstofonzin kan de minister zijn ambitie vergeten. Sta woningdelen en studentenhuizen weer toe en maak het transformeren van bedrijfsruimten naar woningen makkelijker. En tot slot: voer een asielstop in. Graag hoor ik per oplossing van de minister waarom die niet gebeurt en wat het effect zou zijn als we dit wél zouden doen.

Voorzitter, tot slot. Het beleid van dit kabinet heeft geleid tot een totaal bouwinfarct. De beloofde 900.000 woningen in 2030 zullen er gewoonweg niet komen. Het is tijd voor minder overheid, minder Hugo en meer vrije marktwerking, in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Haga. Dan geef ik het woord aan de heer Van Baarle van DENK.



De heer Van Baarle (DENK):

Voorzitter. De Nederlandse woningmarkt is een totale ramp. Er is een enorm woningtekort van meer dan 300.000. De huren zijn sinds 2010 met 40% gestegen. Er zijn jarenlange wachtlijsten voor een sociale huurwoning. De prijzen van koophuizen zijn sinds 2013 meer dan verdubbeld. Jongeren kunnen geen betaalbare huurwoning krijgen en ook geen hypotheek, die door de stijgende rente ook steeds duurder wordt. Jongeren worden gepakt, omdat hun studieschuld ervoor zorgt dat ze minder hypotheek kunnen krijgen. 32.000 mensen hebben zelfs helemaal geen woning en zijn dakloos. Ze slapen in een auto of op straat. Maar waar onze jongeren en andere Nederlanders geen woning kunnen krijgen, is de woningmarkt voor heel veel andere mensen nog steeds een feest, zoals voor sprinkhaanbeleggers en casinokapitalisten die zich hongeregig op onze woningmarkt storten, louchepandjesbazen die de huren opdrijven en mensen uitknijpen, institutionele fondsen die onze sociale huurwoningen opkopen en grondbaronnen die onze bouwgrond uitmelken en onbebouwd laten. Dat is het vieze gedrag dat onze volkshuisvesting kapot heeft gemaakt. Het is veroorzaakt door smerig Ruttiaans rendementsdenken waardoor woningcorporaties sociale huurwoningen moesten gaan verkopen, door smerig Ruttiaans bezuinigingsdenken met miljarden aan belastingen voor woningcorporaties waardoor ze niet meer konden bouwen, door smerig Ruttiaans laissez-fairebeleid waardoor werd toegekeken hoe de huren werden opgedreven, door dom Ruttiaans afschuifbeleid door te bezuinigen op ambtelijke capaciteit en VROM af te schaffen, en niet in te grijpen als we zien dat een heel groot gedeelte van de bouwterreinen gewoon braak ligt als verdienmodel. De volkshuisvesting is totaal kapotgemaakt door Ruttiaans beleid.

Toen kregen we minister Hugo de Jonge, de man die op flashy foto's met een bouwhelm op heipalen de grond in slaat. De communicatieafdeling van zijn ministerie draait overuren. Hij gaat die woningmarkt wel even fiksen. Maar in flashy foto's van een minister kunnen de mensen in het land niet wonen. Na veertien maanden ministerschap lijkt het er namelijk op uit te draaien dat de minister, de minister van de niet nagekomen beloftes gaat worden. Hij beloofde 100.000 woningen per jaar te gaan realiseren. Maar het Economisch Instituut voor de Bouw becijfert dat we die 100.000 woningen dit jaar bij lange na niet gaan halen en dat er zelfs minder gebouwd gaat worden, ook in de komende tijd. In het afgelopen jaar zijn er door gemeenten minder bouwvergunningen afgegeven dan in het jaar daarvoor, terwijl deze minister bij zijn aantreden nog aangaf de vergunningsprocedures echt te willen gaan versnellen. De seinen staan op rood. De kernvraag is dan ook hoe deze minister ervoor gaat zorgen dat hij niet de minister van de niet nagekomen beloftes wordt en hoe hij gaat voorkomen dat hij wordt toegevoegd aan de lange lijst van politici die mensen in het land beloftes doen, maar het land vervolgens achterlaten met lege handen. De mensen in het land zijn de niet nagekomen beloftes van die politiek echt zat.

Dat geldt ook voor die andere belofte van minimaal 30% sociale huurwoningen in het land. Ook dat lijkt een loze belofte. Want tegenover de 250.000 nieuwe sociale huurwoningen in 2030, staan 87.000 sociale huurwoningen die gesloopt gaan worden en 63.000 sociale huurwoningen die verkocht gaan worden. Per saldo komen er dus maar 100.000 bij. Op deze manier stijgt het aandeel sociale huur niet, maar zakt het naar 25,7%. Dat is gewoon een kleiner

in plaats van een groter aandeel sociale huur dat de afspraak is. Zelfs voor de meest wezenlijke categorie van de volkshuisvesting staan de seinen dus op rood. Dit is daarom de kernvraag van dit debat aan deze minister: hoe gaat deze minister voorkomen dat hij de minister van loze beloftes gaat worden?

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Baarle. Dan geef ik het woord aan mevrouw Den Haan van de Fractie Den Haan.

□

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

Voorzitter. Stikstof, pfas, een tekort aan bouwmaterialen en personeel, en enorm gestegen kosten, allemaal redenen waarom de uitvoering van de woningbouwopgave stagneert en het probleem op de woningmarkt groter en groter wordt. De stikstofcrisis, de woningcrisis, de klimaatcrisis, de crisis op de arbeidsmarkt en de oorlog in Oekraïne versterken elkaar en zorgen voor een web waarin we steeds verder verstrikt dreigen te raken. En ja, we kunnen nu inderdaad wel zeggen dat we eerder aan onze Europese verplichtingen rondom stikstof hadden moeten voldoen of eerder naar de demografische ontwikkelingen hadden moeten kijken, maar daar hebben we nu eigenlijk helemaal niks meer aan. Deze minister staat voor een enorme uitdaging. Wat mij betreft is het hier nodig dat coalitie en oppositie samen de schouders eronder zetten om te kijken hoe we dit enorme probleem kunnen oplossen. Want één ding is zeker, we willen allemaal dat onze kinderen in Nederland fijn kunnen wonen en dat gezinnen een prettig huis hebben waar de ouders hun kinderen fijn kunnen opvoeden. We willen ook allemaal dat onze ouderen in een passende, vertrouwde en veilige leefomgeving wonen waar zorg nabij is en, natuurlijk, dat wonen ook voor iedereen betaalbaar is. Maar de woningmarkt moet dan dus wel van het slot.

Ik wil graag aan de minister vragen of hij mij kan vertellen — de collega van D66 had het er ook al over — hoe het zit met stikstofvrij bouwen. Ik heb mij laten informeren dat dit heel goed mogelijk is, bijvoorbeeld door veel meer elektrisch te bouwen. Maar een goede optie is ook prefabbouwen. Ik begrijp dat dat ook minder belastend is voor stikstofuitstoot en dat er in Nijmegen nu 500 woningen modulair en prefab komen om zo studenten, starters en arbeidsmigranten te huisvesten. Is het een optie om dit op een grootschalige wijze aan te pakken of zitten hier, behalve dat het ook veel duurder is, nog andere haken en ogen aan? Ik lees in de najaarsrapportage Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties dat er gewerkt wordt aan een certificatieregeling voor prefabwoningbouwconcepten? Hoe kan dit snel en landelijk uitgerold worden? Op Bonaire, een van onze gemeentes in Caribisch Nederland, wordt er voornamelijk al prefab gebouwd.

Vorige week hebben we het inderdaad gehad over wonen, zorg en ondersteuning voor ouderen. Een van de belangrijkste fundamenten voor de ouderenzorg is ouderenhuisvesting. Voldoende geschikte, passende ouderenhuisvesting, zoals nultredenwoningen, geclusterde woon-zorgvormen maar bijvoorbeeld ook hofjes, is belangrijk. We lopen enorm achter als het gaat over de opgave rondom ouderenhuisvesting. Mijn zorg is heel erg hoe we verpleegzorg thuis vorm kunnen geven als er geen passende huisvesting is en de verpleeghuisplekken bevroren worden. Prefabbouwen

in het kader van ouderenhuisvesting is ook mogelijk, zelfs in woon-zorgvormen. Ziet de minister hier kansen als het erom gaat om toch tempo te houden in het opschalen van de woon-zorgvormen voor ouderen en is de minister voornemens om hierop in te zetten? Kan hij zijn antwoord toelichten? En dan, voorzitter, met betrekking tot de ouderenhuisvesting had de minister in het tweede kwartaal van vorig jaar de Monitor Ouderenhuisvesting toegezegd. Ik ben benieuwd hoe het daarmee staat, want ik heb hem nog niet gezien.

Voorzitter. Tot slot. We moeten alles op alles zetten en alle mogelijkheden benutten om het bouwen op gang te krijgen. Alleen op die manier kunnen we in ieder geval een groot deel van de woningen gebouwd krijgen. Ik ben ook benieuwd of de minister kennis heeft genomen van de twaalf actiepunten van Peter Boelhouwer en Jos Feijtel. Wat vindt hij daarvan? En ik wil de minister tot slot vragen: benut alle opties, want dat is heel erg nodig.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Den Haan. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman van de SP.

□

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, en goedemorgen. We zitten in een wooncrisis, en hier bovenop dreigt ook een bouwcrisis. Steeds dreigender worden de berichten dat de bouw vertraagt en soms zelfs stilvalt, ondanks de ronkende ambities, stromen aan plannen en kekke fotoseries waar de minister mee begon. Nog steeds wordt er ook verkeerd gebouwd: te dure woningen die nu onverkoopbaar worden. Zolang rendement boven recht gaat, komt er geen einde aan de wooncrisis.

Voorzitter. Uitermate groots en meeslepend, en terecht, waren de woorden van de minister over hoeveel sociale huurwoningen er zouden moeten zijn. Nu blijkt dat het aandeel sociale huur niet stijgt, maar nog verder daalt. In 2012 hadden we nog 30% sociale huur, en na het bouwprogramma van De Jonge zal dat aandeel 25,7% zijn. Dat blijkt uit berekeningen van hoogleraar Johan Conijn. Deelt de minister deze cijfers? En waarom is de minister niet zelf met dit cijfer naar de Kamer gekomen? Mijn partij heeft daar vele malen vragen over gesteld. Dat de kabinetten Rutte I tot en met III een hekel hadden aan sociale huurwoningen is de SP duidelijk. Deze minister doet alsof hij de sociale huursector gaat redden, maar in werkelijkheid worden de wachtlijsten ieder jaar langer, met alle schrijnende gevallen van dien. Het beleid maakt deze situatie dus ernstiger.

Voorzitter. De minister denkt dat hij de ijsberg kan omzeilen, maar ik heb nieuws voor de minister: Nederland is al tegen die ijsberg aangevaren. Er wordt enorm veel water gemaakt gezien onder andere aan het aantal mensen dat dakloos is, gezien het aantal twintigers en dertigers dat nog steeds thuis woont. Terwijl de sociale huursector onder water staat, laat de minister het aanbod door verkoop, sloop en liberalisatie nog verder toenemen. Hoe kan het dat de nationale prestatieafspraken over de verkoop van sociale huurwoningen niet nageleefd worden? De SP wil dat de minister nu

direct ingrijpt om erger te voorkomen. Wat je niet sloopt, verkoopt en liberaliseert, hoef je ook niet te bouwen.

Voorzitter. We moeten maatregelen nemen om door te bouwen in crisistijd om te zorgen voor betaalbare grond en om te zorgen dat er daadwerkelijk gebouwd wordt. Maar we moeten niet met publiek geld vooral private risico's gaan dragen. Zorg dat publiek geld bijdraagt aan het recht op wonen in plaats van op het rendement op wonen.

De minister heeft nu het plan gepresenteerd dat het Rijksvastgoedbedrijf ingezet gaat worden om bij te dragen aan het oplossen van onder andere de stikstofcrisis en de wooncrisis. Wij vinden dat idee als idee echt een goed idee. Maar we moeten wel zorgen dat de praktijk ook echt goed is. In de huidige praktijk geeft het Rijksvastgoedbedrijf niet per se het goede voorbeeld bij woningbouw. Ik noemde in een interruptiedebatje al het voorbeeld van Katwijk. Tegen de zin van de gemeente werden op de grond van het Rijksvastgoedbedrijf vooral hele dure woningen gebouwd. Ik kijk even naar de ChristenUnie, want ik weet nog van een boze ChristenUniewethouder die hier op bezoek kwam die na lange strijd er slechts een derde betaalbare woningen uit wist te slepen. Dat staat haaks op wat we hier hebben afgesproken. Gaat de minister dat veranderen, voor Katwijk waar hij al wel wat mooie woorden over gezegd heeft, maar vooral ook voor al die andere locaties? Als je rijksgrond gaat inzetten om daar vooral woningen op te bouwen die we niet nodig hebben om de wooncrisis op te lossen, wat zijn we dan aan het doen? Nu moet het Rijksvastgoedbedrijf nog steeds winst maken. Hoort bij deze plannen ook twee derde betaalbaar? Wat ons betreft mag dat ook meer zijn.

Voorzitter. Ik rond af. We kunnen geen bouwcrisis op de wooncrisis stapelen. Uit eerdere crises weten we dat we door moeten blijven bouwen. Laat corporaties doorbouwen voor lagere en middeninkomens. Geef ze hiervoor grond en garanties. Maak de wooncrisis niet nog groter. Stop het slopen, liberaliseren en verkopen van sociale huurwoningen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik het woord aan de heer Kops, PVV.

□

De heer Kops (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Hoe is het mogelijk dat het aantal bouwvergunningen niet oploopt maar afneemt, terwijl de woningnood nog onverminderd groot is? Hoe is het mogelijk dat het woningtekort vorig jaar niet is afgenomen, maar verder is opgelopen, terwijl we nota bene weer een minister voor Volkshuisvesting hebben? Hoe is het mogelijk dat statushouders nog altijd voorrang krijgen terwijl de Nederlanders jarenlang, soms wel twintig jaar, op de wachtlijst moeten staan? Hoe is het mogelijk dat deze minister alle huishoudens van het gas af wil dwingen en tot een warmtepomp wil verplichten, terwijl zoveel mensen niet eens een dak boven hun hoofd hebben?

Voorzitter. Onder deze minister wordt de wooncrisis eigenlijk alleen maar erger en erger. Toegegeven, aan ambities geen gebrek. De minister wil dat er 900.000

woningen worden bijgebouwd. Op Twitter vliegen de flitsende filmpjes en foto's, voornamelijk van hemzelf, je om de oren. Er worden woondeals gesloten. Er worden programma's gepresenteerd over woningbouw, over betaalbaarheid, over leefbaarheid. Dat zijn allemaal veelbelovende stapels papier, maar er komt zo weinig van terecht. Ondertussen neemt het aantal economisch daklozen namelijk toe. Jawel: economisch daklozen. Dat zijn dus mensen met een baan, met een inkomen, met een gezin, met kinderen, maar zonder dak boven hun hoofd. Er zijn woningzoekenden die daarom van ellende in een auto slapen, alleenstaande vrouwen met kinderen die van camping naar camping trekken. Omdat deze mensen formeel zelfredzaam zijn, komen zij voor een daklozenopvang niet eens in aanmerking. Waarom krijgen deze mensen, die in nood zitten, geen voorrang, maar statushouders wel? Waarom leven deze mensen praktisch op straat, terwijl statushouders er warmpjes bij zitten? Waarom worden deze mensen feitelijk zo ontzettend in de steek gelaten door een falende overheid?

Voorzitter. Het is altijd wel wat: te weinig bouwvergunningen — ik zei het al — gedoe over bouwlocaties — dat hebben we ook al gehoord — en anders is stikstof wel het probleem. Het is altijd wat. We horen het zo vaak, vooral van de linkerkant van de politiek: de stikstofuitstoot moet omlaag, dus moeten de boeren stoppen; anders kunnen we geen woningen bouwen. Maar is dat wel zo? In zijn brief citeert de minister zelf het Economisch Instituut voor de Bouw dat zegt: 90% van de woningbouw veroorzaakt minder dan 0,1 mol per hectare per jaar en kan daarom zonder ingrijpende wijzigingen doorgang vinden. Kun je nagaan, zo weinig stikstof stoot de bouw dus feitelijk uit. De vraag is dan wel wat dan eigenlijk het probleem is. Hoe kan het, zo vraag ik de minister, dat er dan toch zoveel bouwprojecten stilvallen? En natuurlijk de vraag: waarom is überhaupt zoiets als stikstof blijkbaar belangrijker dan zorgen dat mensen een dak boven hun hoofd hebben?

Voorzitter. Tot slot zou ik die minister nog even willen citeren. Enige tijd geleden zei hij in een interview met het Nederlands Dagblad: "De huidige bevolkingsgroei valt niet te huisvesten en dus moet het migratiesaldo omlaag". In een ander interview, met Trouw, zei hij: "Als het migratiesaldo blijft zoals het is, heb je zelfs aan die 900.000 woningen in 2030 lang niet genoeg; dan bouwen we tegen de klippen op". Ik zou de minister willen oproepen om dat dan te regelen. Dan hoeven er een stuk minder woningen bijgebouwd te worden. Misschien lukt het deze minister dan wel om de woningnood op te lossen.

Ik dank u.

De voorzitter:

Dank u wel. Een interruptie van de heer Van Baarle, DENK.

De heer Van Baarle (DENK):

We hebben in de bijdrage van de heer Kops ook weer de xenofobe toverstok van de PVV gehoord: het ligt allemaal aan die vluchtelingen dat we een probleem op de woningmarkt hebben. We kennen de heer Kops ook van de uitspraak dat driekwart van alle woningen die we zouden bouwen naar migranten zou gaan. Driekwart van de woningen zouden we voor migranten bouwen. Dat is zo'n xenofobe toverstok: gooi die migranten het land uit en dan zijn alle problemen opgelost. Maar dat is gewoon niet waar.

Dat is gewoon niet waar. Ik citeer het CBS: "De groei van de huishoudens komt vooral door ouderen. De voorziene groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk voor rekening van 65-plussers." Dat is een citaat. Wat nou driekwart wordt door migranten veroorzaakt? Wat nou vluchtelingen veroorzaken het probleem op de woningmarkt? Dat is onzin.

De heer **Kops** (PVV):

De heer Van Baarle valt mij aan. Dat mag natuurlijk, maar eigenlijk zou hij deze vragen aan de minister zelf moeten richten. De heer Van Baarle citeert iets. Laat ik dat dan ook eens doen. Ik citeer deze minister: "Voor de vijftienjarige periode 2022 tot en met 2036 wordt de groei van de bevolking met in totaal 1,4 miljoen inwoners voorzien, waarvan 25% door natuurlijke aanwas en 75%" — meneer Van Baarle, dat is driekwart — "als gevolg van buitenlandse migratie. Die verwachte bevolkingsgroei vormt de basis voor de raming van de woningbehoefte." De heer Van Baarle kan dit nalezen in het antwoord op schriftelijke vragen van 9 september 2022, nummer 2022Z15607 op pagina 4. Al eerder heeft de voorganger van deze minister, mevrouw Ollongren, hetzelfde geantwoord.

De **voorzitter**:

De heer Van Baarle, laatste vraag.

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

Het blijft een xenofob toverstokje. Het blijft een xenofob toverstokje van de heer Kops door af te geven op migranten en Nederland voor te stellen dat daarmee alle problemen zijn opgelost. Dat is verwerpelijk. Natuurlijk is bevolkingsgroei een factor als het gaat om de woningbouwbehoefte. Maar het is niet alleen dat. Het is ook het feit dat mensen vaker alleen wonen en het feit dat we vergrijzing hebben. Het Centraal Bureau voor de Statistiek zegt dat de groei van de huishoudens vooral komt door die factor, namelijk doordat we vergrijzing hebben en doordat ouderen vaker alleen wonen. Ik zou het volgende aan de heer Kops willen vragen. Het is heel makkelijk om dingen uit antwoorden te halen en om dan te doen voorstellen dat migranten het probleem zijn. Dat is wat de PVV doet, maar uit de feiten blijkt dat het onzin is. Ik zou tegen u willen zeggen: stop daarmee.

De heer **Kops** (PVV):

Blablabla, zou ik willen zeggen, want de heer Van Baarle herhaalt zijn vraag, terwijl ik gewoon heel simpel citeer uit de antwoorden van deze minister. Ik zou hem dan willen vragen om de vraag die hij nu stelt over xenofobie en weet ik het allemaal, lekker aan deze minister te richten.

De **voorzitter**:

Dank u, meneer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Ja, ik dank u, want hier komen we niet uit.

De **voorzitter**:

Dan geef ik het woord aan de heer Peter de Groot. Hij zal spreken namens de VVD.



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

Dank, voorzitter. Na jaren discussiëren is de vraag of er inmiddels al wordt gebouwd in Rijnenburg. Het antwoord is nee. En wordt er al gebouwd in de Gnephoek? Het antwoord is ook nee. Wordt er al gebouwd in Almere Pampus? Nog niet. In Lansingerland-Zoetermeer, 5.000 woningen langs de A12? Nee. Worden uitleglocaties, zoals Vechtpoort in Zwolle, geschrapt? Ja. Dat is toch niet vol te houden? Dat is toch niet uit te leggen aan al die starters die graag een woning willen? Het zijn bestuurders en politieke voorkeuren die hier de boventoon in voeren, en tegelijk maar klagen dat er een woningtekort is en dat de bouwprojecten in de stad zo moeizaam verlopen en zelfs stoppen. En dat terwijl deze minister voortvarend van start is gegaan met het maken van zijn programma's en met wetten die de positie van de huurders versterken. Hij wil mensen helpen om bestaande woningen te verduurzamen.

Voorzitter. De mensen die nog geen woning hebben, hebben nog niet zo veel aan die programma's en wetten. De VVD roept al jaren dat het meer en sneller bouwen van nieuwe woningen de enige echte oplossing is. Zodra het aanbod stijgt, neemt de krapte af, zijn er minder excessen, dalen prijzen en zijn er meer woningen betaalbaar. Dat is de enige echte oplossing om het woningtekort op te lossen.

Voorzitter. Maar ik ruik onraad: afgegeven vergunningen dalen, huizenkopers haken af en gerenommeerde investeerders in de huurmarkt trekken zich terug. Er werden al vaker deskundigen genoemd, maar ook deskundigen van de Rabo en de ING en meerdere hoogleraren voorspellen een neergang in de bouw. Er hangen donkere wolken boven de bouwambities, en dat terwijl we honderdduizenden woningen nodig hebben.

Je zou zeggen: met een akkoord, een commitment op zak van de corporaties om 250.000 sociale huurwoningen en 100.000 middenhuurwoningen te bouwen, zit deze minister gebeiteld. Maar niets lijkt minder waar. Er ligt ook een nieuwe brandbrief met eisen van de koepel van woningbouwcorporaties Aedes op tafel. Marktpartijen en corporaties zetten hier en daar geen handtekening onder een woondeal. Gerenommeerde partijen zoals a.s.r. en leden van de IVBN, van pensioenfondsen tot aan verzekeraars die wel willen investeren in woningen in Nederland, laten wekelijks weten dat ze de hand op de knip houden. Deze partijen kiezen er liever voor om te investeren buiten Nederland, in een snelweg in Frankrijk of in duurzaamheidsprojecten, terwijl dat geld juist is opgebracht door Nederlandse inwoners. De pensioenen en die premies moeten maatschappelijk renderen. Waarom komt dat geld op dit moment niet terecht in de Nederlandse woningmarkt? Dat is toch de omgekeerde wereld?

De VVD vraagt daarom al jaren in verschillende moties om vooral te bouwen buiten de stad. Zoek de ruimte waar gebouwd kan worden. Waarom? Het is vaak minder complex, sneller en goedkoper. 60% van de woningzoekenden in Nederland zoekt een eengezinswoning. Die kun je simpel-

weg niet bouwen in hartje Eindhoven of hartje Zwolle. Daarom afsluitend de volgende vragen aan de minister.

Wanneer gaat de minister de buitenstedelijke woningbouw tot een echte prioriteit maken? Waar blijft die landkaart met een overzicht van de uitleglocaties? Wanneer pakt de minister de belemmeringen vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking bij het buitenstedelijk bouwen aan? Is de minister bereid om de buitenstedelijke locaties aan te wijzen als goedkopere versnellingslocaties en erop te sturen dat dit de doorbouwlocaties worden die we hard nodig hebben in deze moeilijke tijd? In hoeverre hebben marktpartijen en corporaties echt commitment getoond in de woondeals? Dan de laatste vraag, waarmee ik afsluit. Welke aanpassingen van beleid ziet de minister om de investeerders die nu hard weglopen van de huurmarkt weer terug te krijgen?

Voorzitter. Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel. Mevrouw Van Esch van de Partij voor de Dieren.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Ik vind het lastig dat we, als we gaan bouwen in de gebieden die de VVD nu noemt, dan dus ook gaan bouwen in de potentiële gebieden die de VVD-minister voor Natuur en Stikstof juist zo hard nodig heeft om natuur te creëren. Die VVD-minister is juist zo hard bezig om te proberen het stikstofprobleem op te lossen. Zij heeft ook nieuwe natuur nodig om dat te kunnen doen. Hoe gaat de VVD dan al de ruimte die we ook daarvoor nodig hebben, invullen? Ook op dit punt zullen toch keuzes moeten worden gemaakt.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dat is een goede vraag. Ik denk dat ik hier niet sta te pleiten voor het bouwen in de natuur; zeker niet. Ik kan een mooi voorbeeld geven. Anderhalve week geleden was ik in Culemborg. Daar ben ik op bezoek geweest bij een grote woonwijk die buiten Culemborg gebouwd wordt. De bouwer bouwt daar een natuurinclusieve wijk, buitenstedelijk, in het weiland naast Culemborg. Ik was echt verbaasd — dat mag u best weten — want ik liep daar rond en hoorde al heel veel vogels in de net gebouwde nieuwbouwwijk. U mag best weten dat ik daarvan onder de indruk was, want die wijk wordt natuurinclusief gebouwd. Dat betekent dat die wijk ook een bijdrage levert aan natuurherstel en aan biodiversiteit. Ik denk dat zo'n aanpak kansen biedt om de twee opgaven die we hebben in Nederland aan elkaar te verbinden.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Alleen hoop ik dan wel dat we vanaf nu alles rondom het bouwen van die klimaatadaptieve, natuurinclusieve wijken ook daadwerkelijk gaan vastleggen in regelgeving. Als de VVD daar zo'n groot voorstander van is, moeten we dat nu met elkaar ook gaan afspreken. Maar de plannen van de regering gaan daar tot nu toe juist tegenin. De regering zegt: "We gaan daar wel naar kijken. We zien in de toekomst wel wat er kan; in 2025 gaan we misschien een keer zien of het klimaatadaptief kan." Dat druist in tegen die zo belangrijke plannen van de VVD-minister om natuur te creëren. Gaan we het dan nu eindelijk anders doen en gaan we nu

de regelgeving ook echt zo maken dat al die wijken zo kunnen worden als in Culemborg?

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb deze minister in eerdere debatten al ertoe opgeroepen — ik weet ook dat hij daarmee bezig is — om te komen met de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, om alle opgaven die er in Nederland zijn, van water en bodem sturend, de stikstofaanpak en de bereikbaarheid tot woningbouw, bij elkaar te brengen en in kaart te brengen. Op dit moment zie ik een kaart — waar de VVD ook voor pleit — van binnenstedelijke bouwprojecten, maar ik zie geen kaart van waar de buitenstedelijke bouwprojecten kunnen komen. Daarom doe ik zelf ook voorstellen voor locaties, waarvan ik denk dat ze geschikt zijn en die niet in het gedrang komen met de belangen die u ook benoemt. Dat is wat er moet gebeuren om het bij elkaar te brengen.

De voorzitter:

Dank u wel. Mevrouw Beckerman, SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik vermoed ook wel dat wij elkaar kunnen aanvullen. Het klopt dat de VVD al heel lang roept: bouwen, bouwen, bouwen. Absoluut. Rijden, rijden, rijden. Vliegen, vliegen, vliegen. Alles wat in een drie-eenheid komt, komt voorbij. Maar wat wil de VVD bouwen? We zien nu dat er heel veel dure koopwoningen worden gebouwd waar helemaal geen kopers voor zijn. Wat hebben we daaraan? Dan zetten we de schaarse bouwcapaciteit in, maar de wooncrisis lossen we er niet mee op. Dus wat wil de VVD bouwen? Is de VVD niet met ons van mening dat we juist betaalbaar moeten bouwen?

De heer Peter de Groot (VVD):

U hoort mij niet zo vaak dezelfde woorden drie keer achter elkaar uitspreken — dat laat ik graag aan een collega — maar ik sta er zeker voor dat we moeten bouwen. Ik sta er ook zeker voor dat we twee derde betaalbaar moeten bouwen. Dat staat ook in het coalitieakkoord waar onze handtekening onder staat. Maar ik ga nog een stap verder. U heeft mij er vaker voor horen pleiten dat je een nieuw te bouwen woning moet kunnen kopen of huren met het inkomen dat je hebt. Dat is de maatstaf voor of een woning betaalbaar is, ja of nee. Ik kan niet alle projecten overzien die tot nu toe geprogrammeerd zijn. Ik ben wel bij een aantal op bezoek geweest. Ik zie ook dat daar nog niet twee derde betaalbaar in zit. Maar de VVD gaat echt voor twee derde betaalbaar, voor de middeninkomens en de lagere inkomens dus, om er zo voor te zorgen dat ook zij kunnen wonen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Je kunt altijd de verschillen of de overeenkomsten zoeken. Laat ik vandaag voor de overeenkomsten gaan. De VVD noemde ook een heel rijtje van mensen die zeggen: wij verliezen rendement, wij rennen weg, wij gaan dit niet meer doen. Tegelijkertijd liggen er vandaag ook brieven van woningcorporaties die heel graag willen. Ze willen heel graag sociale huurwoningen bouwen, juist ook middenhuur, juist voor lage inkomens en middeninkomens. Laten we hen dan ook laten bouwen, zeker waar dat nu vaak misgaat:

op de grond van het Rijksvastgoedbedrijf. Ik haalde net het voorbeeld van Katwijk aan, waar de gemeente moest strijden om een klein beetje betaalbaar te krijgen. Is de VVD het met ons eens dat we juist corporaties moeten laten bouwen, omdat dat aandeel alleen maar aan het dalen, dalen, dalen is? En gaan we dat ook doen op rijksgrond?

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

Met drie woorden spreken is aanstekelijk, maar ik probeer dat te voorkomen. Mijn oproep is ook om tot die doorbouwlocaties te komen. Daar zitten gronden tussen die ook in handen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn. We moeten op zoek naar waar de ruimte ligt, en dan niet zozeer de landelijke ruimte, maar ook de ruimte als het gaat over de waarde van de gronden en of daarop doorontwikkeld kan worden. Zijn dat de versnellingsgronden? Zijn dat de doorbouwlocaties? Ik heb er hier in de Kamer meerdere keren voor gepleit om woningcorporaties woningbouwcorporaties te noemen. Ik vind ook echt dat we ze op de afspraken die gemaakt zijn — die 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen — mogen aanspreken. Dat was ook mijn punt. Ik wil niet dat corporaties brieven sturen; ik wil dat ze gaan bouwen. Mijn oproep is om tot die locaties, die versnellingsgronden, te komen. Daar kunnen honderdduizenden woningen gebouwd worden waarvan twee derde betaalbaar. Daar zitten wat mij betreft ook die sociale huurwoningen, de middenhuur en ook de goedkope koopwoningen in. De rest is dure koopwoningen.

De **voorzitter**:

De laatste vraag, meneer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zat de VVD in Rutte IV? Ja. Zat de VVD in Rutte III? Ja. In Rutte II? Ja. In Rutte I ook? Ja. Gaat het goed met de woningnood? Nee. De inbrengen van de heer De Groot worden een beetje platter de laatste tijd, terwijl zijn antwoorden op interrupties wel genuanceerd blijven. Ik probeer het dus ook bij interruptie.

De VVD ziet dat er te weinig wordt gebouwd en wil daar wat aan doen. Is de VVD ervoor te porren om gemeentes een premie te geven als ze nieuwbouwvergunningen geven? Dat helpt echt. Je moet echt overprogrammeren. Is de VVD er ook voor om een bouwplicht op te leggen als speculanten of eigenaren van grond weigeren te bouwen terwijl de gemeente dat wel wil?

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

De heer Nijboer en ik kijken echt anders aan tegen wat er aan de hand is. Laten we dit toch even op tafel leggen. We zien dat investeerders weglopen. Ze rennen hard weg. Ze trekken stekkers uit bouwprojecten. Ze lopen hard weg. We zien ambtenaren zwoegen in gemeentehuizen om er toch voor te zorgen dat bouwvergunningen rondkomen. Dit zijn nou net de voorstellen die de heer Nijboer namens de Partij van de Arbeid doet: laten we de duimschroeven nog net iets verder aandraaien, ook bij ambtenaren; we gaan een premie geven op het moment dat ze harder werken. Maar waar zijn die mensen dan om harder te werken? Dat is de grootste vraag. Wat helpt een premie als er nu door ambtenaren al heel erg hard gewerkt wordt? Investeerders lopen

weg. De overheid bouwt geen huizen. De overheid kan vergunningen verstrekken. Dat is wat de overheid moet doen. In alle werkbezoeken die ik heb afgelegd, heb ik geen ambtenaar zien metselen. Dat zullen toch echt de mensen moeten doen die 's ochtends opstaan en naar de bouw rijden. Dat is een samenspel. Ik geloof er niet in dat de basistaak van gemeentes sneller zal gaan als we extra geld geven, als we een soort premiestelsel voor vergunningen gaan neerzetten, zoals in het voorstel van de heer Nijboer.

Datzelfde geldt voor het tweede voorstel. Dat betreft die wegrennende investeerders. Ik denk dat het gaat over samenwerken, de problemen oplossen en zoeken waar de ruimte ligt, in plaats van over het nog verder onder druk zetten van die partijen. We hebben de markt gewoon heel hard nodig om te kunnen bouwen.

De **voorzitter**:

De laatste vraag van de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik doe dat voorstel ook niet omdat ik vind dat de ambtenaren lui zijn en te weinig doen. De minister heeft ook aangekondigd dat hij gemeentes wil helpen met ambtelijke capaciteit. Daar ben ik zeer voor.

Maar het gaat ook over politieke keuzes die daaronder liggen. We kennen allemaal de steden, de middelgrote gemeentes, die te beroerd zijn om voldoende sociale huurwoningen te bouwen voor de mensen die die nodig hebben. Dat heeft ook met bouwvergunningen te maken. Het geeft wel druk als het wordt beloond als je goed gedrag vertoont en als het wordt gestraft ... De VVD doet niet anders met de Huisvestingswet. Ik wil het daar vandaag niet over hebben, maar dat is precies het systeem dat de VVD met heel veel wikken en wegen, zweeten en zwoegen, congressen en weet ik niet allemaal erdoorheen ... Dat werkt. En ik wil graag dat die woningbouw tot stand komt en dat gemeentes voldoende gronden voor betaalbare woningbouw ... Daar heb je wel wat voor nodig.

Ik ben het er dus mee eens dat er meer ambtenaren bij moeten. Ik vind ook helemaal niet dat ze niet hard genoeg werken. Maar er zitten wel politieke keuzes achter, waardoor het soms niet tot stand komt. Die wil ik doorbreken. Ik zie dat de VVD dan de kop in het zand steekt en zegt: ja, we hebben beleggers nodig, we moeten samen praten en een beetje knuffelen en dan moeten we eruit komen. Nee, er moeten harde keuzes worden gemaakt.

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

Ik ben het hartgrondig met de heer Nijboer en de Partij van de Arbeid eens dat er harde keuzes gemaakt moeten worden: in de colleges waarin ook de Partij van de Arbeid zit en waar alleen maar binnenstedelijk gebouwd mag worden. Dat was mijn pleidooi. We moeten locaties aanwenden om ook buiten de stad die hard nodige sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen te bouwen, en met name eengezinswoningen. De Partij van de Arbeid vraagt daar ook om in de Kamer, maar is te beroerd om tegen de collega's in het land te zeggen: haal die belemmeringen eraf. Waarom gaat u niet buiten de

stad? Ik heb de voorbeelden hier bij me. Ik heb de voorbeelden genoemd.

Het gaat inderdaad over keuzes maken. Mijn pleidooi hier vandaag is als volgt. Bouw meer buiten de stad. Zorg ervoor dat die goedkopere gronden beschikbaar komen. Buiten de stad is het minder complex. Daar zijn ook de woningen te bouwen waar de mensen om vragen. 60% van de mensen vraagt om een eengezinswoning. Ik denk dat we daarnaar moeten kijken, meneer Nijboer.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Ik hoor de woordvoerder van de VVD honderd keer het woord "investeerder" noemen. Ik hoor de woordvoerder van de VVD pleiten voor bouwen in het groen, daar waar die investeerders grond hebben aangekocht waarmee gespeculeerd wordt. Maar waar is nou de huurder in dit verhaal, of degene die een woning zoekt? Als ik praat met mijn medewerkers, dan vraag ik de laatste tijd steeds: wat betaal je nou voor je woning? €1.100 betalen jonge mensen van 27 die beleidsmedewerker zijn. Vanochtend hoorde ik iemand, een alleenstaande met gewoon een dienstverband, zeggen: €2.200 per maand. Dat wordt betaald aan die investeerders, waar de VVD zo graag voor opkomt.

Ik hoor een heel verhaal over wiens schuld het allemaal is dat de crisis zo groot is als die nu is. Het zijn de gemeentes. Het zijn de linkse stadsbesturen. Het is het binnenstedelijk bouwen. Waar is de zelfreflectie van de VVD? Al die jaren dat de VVD hier aan het roer stond, wat geleid heeft tot deze crisis, waarin corporaties niet hebben kunnen bouwen ... Is er één ding waarvan de heer De Groot zegt: dat hebben we als VVD echt verkeerd gezien en dat gaan we nu anders doen?

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik vind het echt een vals frame — dat is precies waar het in de politiek fout gaat — om te stellen dat ik hier pleit voor bouwen in de natuur. Dat is gewoon absoluut niet waar. Daar pleit ik hier niet voor. Ik sta hier ook niet te pleiten voor investeerders die op dit moment in een klein deel van de huurmarkt de excessen veroorzaken. Het staat in mijn bijdrage: we moeten excessen wegnemen. De minister, dit kabinet, pakt excessen in de huurmarkt ook aan, mede vanwege het coalitieakkoord. Dat is wat we aan het doen zijn. En u vraagt waar de reflectie zit! Wij hebben hierover al vaker het debat gevoerd. Ik heb toen zelfs gezegd: als ik in het fotoboek kijk, zie ik dat ik er tien jaar geleden ook anders uitzag. De VVD kijkt ook anders naar wat we nu moeten bouwen. De VVD heeft haar handtekening eronder gezet dat we 250.000 sociale huurwoningen erbij moeten bouwen. De VVD heeft haar handtekening eronder gezet dat we goed naar de middengroepen moeten kijken omdat daar de problemen heel erg groot zijn en mensen geen woning kunnen vinden die ze met hun inkomen kunnen betalen. Dat is toch een behoorlijke reflectie van de VVD. Maar ik laat me hier niet aanpraten dat we willen bouwen in de natuur. Ik laat me ook niet aanpraten dat wij hier alleen staan te pleiten voor speculanten en grootschalige investeerders. Ik heb het hier over nette investeerders die bezig zijn om onze pensioenen, die wij in Nederland hebben opgebracht en waarvan we later willen genieten, in Nederland te houden, met een normaal rendement. Zo kunnen

mensen die op zoek zijn naar een woning, een huur- of een koopwoning, hier wonen.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

De mensen die ik spreek gaan van woning naar woning omdat ze geen vast huurcontract kunnen krijgen, omdat ze geen goedkope woning kunnen vinden, nergens, omdat ze vijftien jaar op een wachtlijst moeten staan voordat ze aan de beurt zijn, omdat ze geen hypotheek kunnen krijgen ... Waar zijn die nette investeerders dan? De huren die die medewerkers betalen, zijn €1.100 per maand. Zijn dat nette investeerders, die €1.100 huur per maand vragen voor een woning?

De heer Peter de Groot (VVD):

Die nette investeerders rennen nu hard weg omdat er midden in de stad, waar ook GroenLinks graag wil bouwen, niet gebouwd kan worden. Wij moeten die investeerders helpen om voor een maatschappelijk goed rendement te bouwen door buitenstedelijk — buitenstedelijk, dat is ook het pleidooi van de VVD — locaties vrij te maken. Zo zorgen we ervoor dat we de woningen bouwen waarvoor ook u pleit.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Groot. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis, ChristenUnie.



De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. We leven in crisistijd, in woning-nieuwbouwcrisistijd. We zien deze perfect storm al maanden aankomen. We hadden het in interruptiedebatjes al over de oorzaken, waarbij ieder zijn eigen inkleuring geeft. Ik zou er misschien nog de lessen die we geleerd hebben na de kredietcrisis aan willen toevoegen. Toen hebben we cruciale onderdelen van de sector failliet laten gaan; denk aan een heipalenproducent, een van de twee, als ik het me goed herinner. Daardoor zaten we jaren later nog met schaarste in woningbouwmaterialen en met extreem dure materialen. Zo hebben we jarenlang de rekening betaald van het beleid dat we in die kredietcrisis hebben gevoerd. Mijn vraag aan deze minister is wat zijn antwoord wordt op de woning-nieuwbouwcrisis in de tijd waarin we nu leven, inclusief dit laatste voorbeeld van de onvolprezen heipalenproducent.

Voorzitter. Afgelopen maandag had ik een enthousiaste club mensen van onze jongerenbeweging Perspectief hier in de Kamer op bezoek. Het ging over wonen. Ja, wat is nou mooier dan een avondje bomen over wonen. Voor deze jongeren, net werkend, scholier of student, die thuis wonen of in een krakkemikkige studentenwoning — vaak wel gezellig — ziet het woonperspectief er donker uit. Er zijn extreme wachttijden voor een sociale huurwoning. Een koopwoning ligt buiten het bereik door de snel stijgende hypotheekrente en tegelijkertijd nog te hoge prijzen. De realisatie van middenhuurwoningen stukt. Er is geen eenvoudige panacee. We hebben jarenlang de volkshuisvesting veronachtzaamd. We hebben huizen als verdienmodel laten ontstaan. We hebben daarmee een steeds grotere woonongelijkheid gecreëerd. Er is dus, nogmaals, geen eenvoudige panacee.

Tegelijkertijd ligt er al een enorme stapel moties, over grondbeleid, over het beschikbaar stellen van grond voor woningcorporaties, over de doorbouwgarantie, of over uitbreiding van het WSW naar de middeldure huur. Ik ben eigenlijk wel benieuwd wat de minister op dit moment met deze moties doet. Wat kunnen we tegemoet zien? Hij had het zelf over een aantal benodigde chirurgische ingrepen. Ik ben wel benieuwd welke dit zijn en wanneer die komen.

Voorzitter. In het vervolg heb ik nog drie korten punten. Allereerst ga ik in op de woningcorporatie als aanjager van de woningbouwproductie. Trouw berichtte over de achterblijvende bouw van de corporatiewoningen, die professor Johan Conijn al had voorgezegd in een scenarioanalyse. Hoe gaat de minister het duistere scenario van Johan Conijn afwenden?

Ik reik drie punten aan. Geef de corporaties ruimte. Corporaties kunnen niet met een rijke man trouwen, maar ze kunnen wel lenen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dat kent een maximale borg. Voor twee corporaties is die grens van 3,5 miljard al bereikt en tien stevenen daarop af. Wil de minister die grens loslaten?

Over grond zijn allerlei toezeggingen gedaan, maar hoe waarborgt de minister de afspraken over grond en locaties voor corporaties uit de woondeals?

Dan kom ik op het thema doorbouwen. Ik zie overigens dat ik gezien de spreektijd even door moet gaan. De onzekerheid in de markt leidt er momenteel toe dat men eerst het eigen huis verkocht wil hebben alvorens een nieuwe woning te kopen. Dit is verholpen als de ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen de bestaande woning koopt en doorverkoopt. Dat was namelijk succesvol in de jaren na 2008, maar nu wordt dit verhinderd door de overdrachtsbelasting en de termijn van zes maanden. Ziet de minister brood in dit middel?

Ik doe ook nog een oproep voor innovatie, zoals het bouwen van huizen in een fabriek. Het Friese voorbeeld kwam al langs, maar ik denk ook aan een concept als Enhanced. Dat is grootschalig, modulair, hartstikke duurzaam, veel goedkoper dan de traditionele en de huidige industriële bouw en zonder stikstofprobleem. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Als laatste ga ik in op doorstromen. Ik zou de minister willen oproepen om met een campagne te komen en anderszins, bijvoorbeeld met de "iedere boomer in huis met een zoomer"-leus. Daarmee bedoel ik te zeggen dat er grote woningnood is, terwijl we nog nooit meer vierkante meters per Nederlander hadden dan nu. Als ouderen niet naar een seniorenwoning kunnen omdat die er niet is of omdat dat ze dat niet willen, laat ze dan alsjeblieft iemand er in huis bij nemen.

Tot zover.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan): Meneer Grinwis en ik hebben elkaar ook getroffen bij het WOZO-debat. Ik heb hem toen gevraagd naar ouderenhuisvesting. Hij heeft nu in ieder geval een deel van de oplossing leuk bedacht met de "iedere boomer een zoomer"-leus; zo zei u het toch? Die is leuk, maar dit helpt natuurlijk niet als het gaat over wonen met zorg. Ik heb het volgende net

even uitgezocht. Ik heb niet voor niks bij de minister gevraagd naar de Monitor Ouderenhuisvesting. De laatste cijfers van het ministerie zijn van 2020. Daarin hebben we het over 3,8 miljoen huishoudens van 55-plussers, waarvan er nu al bekend is dat 341.000 mensen in een ongeschikte woning wonen. De prognose is dat er in 2050 meer dan 800.000 ouderen met beperkingen een aangepast huis nodig hebben. Dat aantal is enorm; daar zijn we niet op bedacht. We moeten nu 290.000 woningen gaan bouwen voor ouderen, maar die zijn er nog niet. Ik wil toch graag van de ChristenUnie horen wat de visie op ouderenhuisvesting is. Bouwen voor ouderen levert aan de ene kant doorstroom op, dus het is ook de oplossing voor jongere mensen, maar aan de andere kant biedt het ook een oplossing voor ouderen die een aangepaste woning zoeken. Wat gaan we in de tussentijd doen? Ik hoop dat u even tijd heeft genomen om daarover na te denken. Wat gaan we in de tussentijd doen met die ouderen die dat aangepaste huis en die zorg niet kunnen krijgen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De afgelopen week zat bomvol debatten, dus ik heb niet verder doorgedacht over de vraag van collega Den Haan; dat spijt me. Maar ik ben het wel met haar eens. Ik denk ook wel dat we daar hetzelfde over denken. Ook hiervoor heb ik niet het wondermiddel, maar zolang nieuwbouwwoningen er niet zijn, moeten we toch ons best doen om die woningen zo veel mogelijk geschikt te maken en aan te passen zodat mensen daar toch zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Uiteindelijk is een geschikte seniorenwoning vaak de oplossing, maar dat is geen oplossing voor de hele groep ouderen. Niet elk huis is groot genoeg om je te kunnen terugtrekken op de benedenverdieping. Dat gebeurt nu vaak in grotere huizen; ouderen maken dan de slaapkamer op de begane grond om daar toch zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen.

Het is dus een combinatie van zo veel mogelijk inzetten op woningaanpassingen, bijvoorbeeld met hulp van de Wmo — daar vroeg mevrouw Den Haan al eerder aandacht voor — en inzetten op nieuwbouw. En als we die nieuwbouw plegen, zullen we dat zo veel mogelijk ook dementievriendelijk moeten doen, zodat we niet alleen maar focussen op de vraag of je als ouder ergens terechtkunt; het gaat erom dat je er ook terechtkunt als het onverhoopt minder gaat als je ouder bent.

De **voorzitter**:

Een laatste vraag van mevrouw Den Haan.

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

Dank aan de collega voor het antwoord, maar de oplossing is er nog niet. Ik vind het jammer dat hij niet heeft nagedacht over dit probleem, want het is echt een heel groot probleem. We zitten bij elkaar op de gang, dus ik zou zeggen: laten we gewoon een kop koffie met elkaar drinken en kijken hoe we dit samen kunnen oplossen, want de urgentie is heel groot.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik neem dat aanbod graag aan. Ik ga zeker eventjes binnenlopen en we gaan gezellig een kop koffie drinken. Ik heb er

natuurlijk wel over nagedacht, alleen niet sinds vorige week. Het punt is dat hier geen eenvoudige oplossing voor is. We hebben natuurlijk vorige week een uitgebreid debat gehad over het sluiten van verzorgingshuizen en over het gegeven dat wij niet goed zijn voorbereid op de vergrijzing. Daar zitten we al middenin en die neemt nog enorm toe tot 2040. Dus we moeten alle middelen aangrijpen. Dat zit 'm deels in nieuwbouw — als je die nieuwbouw pleegt, alsjeblieft, doe dat dan ook zo veel mogelijk dementievriendelijk — en in het aanpassen van de huidige woningen. En ik denk dat gemeenschapsvorming heel belangrijk is, zowel in knarrenhofjes of dergelijke oplossingen, als bij het openstellen van je huis voor een zoomer om op die manier iets aan die woningnood te doen, maar ook iets aan gemeenschap, waarmee je elkaar tot een hand en een voet kan zijn. Dat is ook een aspect in deze samenleving. En als de woning misschien niet helemaal geschikt is, of je erg vereenzaamd bent, zorg dan alsjeblieft dat er een hand en een voet in de buurt is om je te helpen.

De voorzitter:

Dank u wel. U moet echt gaan koffiedrinken; uw interrupties zijn op, sorry. Mevrouw Van Esch wilde iets eerder? Nee. De heer De Groot was namelijk eerder. De laatste vraag van de heer De Groot, VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ken de heer Grinwis van de ChristenUnie als iemand die elke dag aan het nadenken is over vernuftige oplossingen voor de woningmarkt. Vandaag lanceert hij er ook een: het verlagen van de belasting. Tenminste, als ik hem goed begrepen heb. Dat is mijn eerste vraag. Ik stel gelijk twee vragen in één, voorzitter. Heb ik dat goed begrepen of moet de ontwikkelaar die 10,4% overdrachtsbelasting dragen?

De tweede doelstelling is het transformeren van kantoorpanden en andere panden tot woningen. Pleit de heer Grinwis ervoor om ook daarnaar te kijken? Want die overdrachtsbelasting zit natuurlijk ook in de weg op het moment dat een pand getransformeerd moet worden tot een woning.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik heb in een eerder stadium samen met collega Geurts en collega Nijboer een pleidooi gehouden voor een doorbouwgarantie om projecten niet stil te laten vallen als 50% verkocht is en je een hupje moet nemen naar 70%. Dat zou in de komende jaren veel extra woningen kunnen opleveren. Ik heb het ook gehad over het uitbreiden van het WSW. Laten we woningbouwcorporaties in ieder geval de mogelijkheid geven om extra stappen te zetten ten aanzien van middeldure huur. In de jaren tachtig waren we in tijden van crisis ook in staat om extra te bouwen.

Ik kwam nog een ander voorstel tegen, dat in de kredietcrisis succesvol is toegepast. Bij nieuwbouw nam de ontwikkelaar tijdelijk de bestaande woningen over en verkocht die vervolgens door, waardoor hij het risico van het stilvallen van de productie en het risico van de verkoper overnam. Degene die het huis koopt, kan dan in één keer tegen een heel hoog percentage overdrachtsbelasting aanlopen, zoals collega De Groot al zei. Normaal gesproken zou deze transactie niet hebben plaatsgevonden, dus je zou kunnen betogen dat het geen budgettaire ingreep is. Maar volgens de regels

van Financiën is dit wél een budgettaire ingreep. Ik zeg hier niet dat dit per se de oplossing is, want ik weet ook dat we naar een krappere begrotingsbesluitvorming toe gaan en dat niet zomaar alles kan. Maar ik geef dit wel mee aan de minister en ik vraag hem om dit serieus te verkennen, want ik denk dat dit in de praktijk een oplossing kan zijn om het nieuwbouwmotortje aan de gang te houden. Want het kernprobleem op dit moment is dat dat nieuwbouwmotortje stilvalt. Ik neem de suggestie van die transformatie graag over en speel die door naar minister De Jonge.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Ik heb het gevoel dat de coalitie heeft afgesproken dat we het vandaag niet over stikstof gaan hebben, maar dat kan helaas niet. Ik wil nog even terugkomen op het hele stikstofprobleem en op het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw, dat de heer Grinwis eerder in een interruptie richting mij aanhaalde.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Nee, van het CPB.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Oké. Maar het Economisch Instituut voor de Bouw heeft ook een onderzoek gepubliceerd. Daarin staat: 90% van de bouw zou zomaar door kunnen gaan, want dat is maar 0,1 mol stikstofuitstoot, dus dat kan gewoon doorgaan. Ik wil hier nog een keer benadrukken dat alle projecten, ook als ze maar 0,1 mol stikstof uitstoten, langs dezelfde stikstoflat moeten worden gelegd. Ik ben benieuwd naar de visie van de ChristenUnie hierop. Dit geldt voor alle vergunningen. Ik ben benieuwd of de ChristenUnie inziet wat de consequentie daarvan is voor bouwprojecten. Wat doet dat voor de investeerders, voor de bouwers, voor het aannemen van personeel en voor de onzekerheid? In hoeverre is stikstof dan nog steeds een klein probleem volgens de ChristenUnie?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Stikstof is geen sinecure. Het is geen klein probleem. Maar er is nu sprake van een acute vraagtuitval door de snel oplopende rente. Dat heeft zowel aan de kant van de projectontwikkelaars als aan de kant van de kopers een gigantische impact op de realisatie en de koop van nieuwbouwwoningen. Er is een gebrek aan bouwgrond en cetera et cetera. Al die andere oorzaken hebben op dit moment een grotere impact dan stikstof. Tegelijkertijd is stikstof natuurlijk een groot probleem, allereerst voor de natuur en vervolgens voor allerlei projecten. In eerste instantie is het een veel groter probleem voor de infrastructuur dan voor de woningbouw.

Het is inderdaad waar dat je een probleem hebt in de woningbouw als je boven de 0,05 mol per hectare per jaar uitkomt. Alleen, het grootste deel van de woningbouwprojecten in Nederland zit onder die grens van 0,05 mol per hectare per jaar. Dat is de grens waarbij je extra inspanningen moet verrichten om een woningbouwproject tot stand te kunnen brengen. Als een bouwvrijstelling vervalt, waardoor je een extra berekening et cetera moet doen, dan levert dat op z'n minst vertraging op. Dat vraagt om extra capaciteit, zowel bij de gemeentes als bij de projectontwikkelaars.

Ik bagatelliseer het dus op geen enkele wijze. Alleen waren mijn interruptie op collega Van Esch en mijn bijdrage in het debat erop gericht om het in de juiste proportie te zien, en om het zwaarste, als het gaat om woningbouw, het zwaarst te laten wegen. Maar in algemene zin is de stikstofproblematiek voor Nederland echt een serieus probleem.

De voorzitter:

Mevrouw Van Esch voor een laatste vraag.

Mevrouw Van Esch (PvdD):

Ja, afrondend. Ik wil zeker de ChristenUnie ervoor waarschuwen om niet weer te vervallen in hetzelfde idee als we de afgelopen jaren hebben gezien — dat natuurlijk vooral vanuit het CDA komt — namelijk dat het allemaal wel zal meevallen. Want 90% van die nieuwbouwwoningprojecten, waarover de heer Grinwis het ook heeft, moet wel degelijk weer langs de stikstofmeetlat. Die moeten daarlangs. Daar moet weer opnieuw naar worden gekeken. Daar moet een natuurvergunning voor worden aangevraagd. Bouwend Nederland geeft nou juist zo duidelijk aan dat de onzekerheid die het weer doorgaan van dat proces met zich meebrengt, bij die projecten zo veel extra problemen geeft. Er wordt gezegd: we gaan geen mensen aannemen als we niet zeker weten dat onze project doorgaan. Er zijn dat soort verzoeken. Ik zeg richting de ChristenUnie: neem dat probleem dan ook net zo serieus als die andere, want dit komt wel degelijk uit diezelfde bouwwereld als waarover de heer Grinwis het heeft.

De voorzitter:

De heer Grinwis. Geen herhaling, maar een reactie op de vraag.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik heb op zich geen oproep nodig om dit probleem serieus te nemen. Daar zijn heel veel andere redenen voor, ook redenen omtrent woningbouw, maar in de woningbouw worden we op dit moment geconfronteerd met nog grotere problemen. Helaas, zou ik willen zeggen. Dat is voor nu mijn reactie. Ik denk dat het antwoord helder is: de meeste woningbouwprojecten kunnen op dit moment gelukkig door.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Grinwis. Dan geef ik het woord aan de heer Geurts. Hij zal spreken namens het CDA.

□

De heer Geurts (CDA):

Voorzitter. Ik wil beginnen met een algemene opmerking. De titel van het debat van vandaag is: het niet waarmaken van de woningbouwambities. Ik heb hem maar geciteerd. In mijn ogen klopt die titel niet, want het doel om 80.000 woningen te realiseren in 2020, is gehaald. Daarmee is ook de eerste stap richting de 900.000 gezet. Op basis van de meest recente Inventarisatie Plan capaciteit is nationaal voldoende plan capaciteit beschikbaar om deze doelstelling te behalen. Ik vind het daarom ongepast om nu al te spreken over het niet waarmaken van woningbouwambities.

Voorzitter. Volkshuisvesting staat weer op de agenda. De ambities zijn hoog. Er is veel tegenwind; daar is door mijn voorgangers al over gesproken. Maar als je ziet wat deze minister en zijn ambtenaren in korte tijd voor elkaar hebben gebokst, dan kan je daar alleen maar respect voor hebben. Het is nu zaak om door te bouwen en ervoor te zorgen dat de plannen die er liggen, worden gerealiseerd.

Voorzitter. Met alle bouwambities maak ik mij er zorgen over of er een gezonde mix van sociale huur, middenhuur en koop tot stand wordt gebracht in steden. In ons plan voor heel Nederland hebben we niet alleen de ongelijkheden tussen verschillende regio's op papier gezet, maar ook de binnenstedelijke ongelijkheden aangekaart. Om deze ongelijkheid terug te dringen, is het van groot belang dat niet alle sociale woningen op één plek in de stad terechtkomen en alle duurder woningen op een andere plek landen. We willen niet per project aangeven hoeveel wat waar moet komen, maar ik denk dat enige sturing wel noodzakelijk is. Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Het oplossen van de woningcrisis is haalbaar als er in elk dorp en elke stad een straat wordt bijgebouwd. Tot die conclusie kwam het Economisch Instituut voor de Bouw eind vorig jaar. Het CDA wil de regels voor bouwen in het groen versoepelen — daarmee bedoel ik echt niet in een bos of in de natuur — zodat elke gemeente de ruimte krijgt om een straat bij te bouwen. Dat bedoelen we dus letterlijk. Zo zorgen we ervoor dat jongeren en senioren in hun eigen gemeente kunnen blijven wonen. De Ladder voor duurzame verstedelijking — de VVD-collega had het er ook al over — is vaak een sta-in-de-weg voor logische oplossingen. De minister is bezig met een evaluatie. Wanneer zouden we die mogen verwachten?

Voorzitter. In ons visiestuk over volkshuisvesting met het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA hebben we geconstateerd dat de woningcorporaties opnieuw een sleutelrol moeten krijgen in het bouwen van woningen. Door de afschaffing van de verhuurderheffing, waarvoor we ons als CDA hard hebben gemaakt, hebben we de corporaties weer de middelen gegeven om aan de slag te gaan. Ze staan ook in de startblokken, maar een grote bottleneck is de beschikbaarheid van locaties voor hen. Gemeenten stellen te weinig grond beschikbaar aan woningbouwcorporaties en de grondprijs bij marktpartijen is relatief hoog. Ik heb een vraag aan de minister, namelijk: wanneer komt de brief over het grondbeleid?

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Boulakjar, D66.

De heer Boulakjar (D66):

Ja, een korte vraag. Het gaat niet over odeur; wees daar maar niet bang voor. Het gaat over de Ladder voor duurzame verstedelijking, een instrument van de provincies om goed te kijken waar je buitenstedelijk kunt bouwen en waar vooral kansen liggen voor binnenstedelijk bouwen. Volgens mij pleit de heer Geurts, eerder ook al in een visiedocument, voor afschaffing van die ladder, want de heer Geurts denkt dat die ladder knellend kan werken voor de bouw. Ik heb deze vraag in een eerder debat gesteld aan de heer Goudzwaard van JA21, die ook een motie indiende voor het afschaffen van die ladder: kan de heer Geurts mij aangeven

in welke provincie bij welk project die ladder knellend heeft gewerkt waardoor de bouw niet heeft kunnen plaatsvinden?

De heer **Geurts** (CDA):

Dat wordt de makkelijkste vraag van het begin van deze middag. Dat is in de provincie Noord-Holland en dat zijn alle bouwprojecten die buitenstedelijk aangevraagd zijn door gemeentes, maar waar de provincie Noord-Holland moeilijk over doet.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat is één voorbeeld in Noord-Holland ...

De heer **Geurts** (CDA):

Nee, niet één voorbeeld.

De heer **Boulakjar** (D66):

... waar eventueel een wethouder of een gedeputeerde zo'n instrument heeft gebruikt om niet te willen bouwen, misschien vanuit een ideologisch standpunt, maar in de rest van Nederland wordt gewoon gebouwd met die ladder. Omdat het in Noord-Holland fout gaat, wil de heer Geurts die hele ladder dus maar afschaffen.

De heer **Geurts** (CDA):

De vraag was: noem één provincie. Ik heb er dus één genoemd, maar er zijn meerdere provincies die bij bouwprojecten toch wel heel strak naar die ladder kijken. Wij zijn van mening dat er in de situatie waarin we nu zitten, zo veel andere wet- en regelgeving is dat je die ladder gewoon niet meer nodig hebt en dat je dan gewoon buitenstedelijk zou kunnen bouwen. Overigens kan de ladder ook problemen opleveren voor binnenstedelijk bouwen. Daar hebben we het nog niet over gehad; dat doen we wel op een later moment, maar ook daar zit de problematiek. In Noord-Holland is het heel manifest naar boven gekomen, maar er zijn meer provincies die die ladder te pas en misschien te onpas gebruiken.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Geurts** (CDA):

Voorzitter. Ik heb meerdere malen aandacht besteed aan anticyclisch bouwen. Het is van groot belang dat we door blijven bouwen, ook nu er meer tegenwind is ontstaan. We zullen niet kunnen ontkennen — dat hebben we vanmorgen ook allemaal gehoord — dat de productie dreigt terug te vallen. Ik vind dat ook een zorgelijke ontwikkeling. Misschien gewoon de open vraag: de minister ziet die ontwikkelingen ook; wat ziet hij nog meer voor mogelijkheden om dit tegen te gaan? Er is al een paar keer aan gerefereerd: wij hebben samen met de gewaarde collega's Grinwis en Nijboer een motie ingediend met daarin wat handvatten voor een mogelijke doorbouwgarantie. Ik ben heel nieuwsgierig — de minister heeft dat in het commissiedebat al toegezegd — hoe hij daarmee omgaat.

Voorzitter. Het CDA wil, in tegenstelling tot wat GroenLinks en een paar anderen aangaven, wel praten over stikstof. Door het wegvallen van de bouwvrijstelling lopen nieuwbouwprojecten vertraging op. Het CDA betreurt dat nu vooraf bij alle bouwprojecten vrij intensieve berekeningen gemaakt moeten worden, terwijl bij de meeste kleine tot middelgrote woningbouwprojecten — die gaan tot zo ongeveer 100 woningen ver weg van Natuurgebieden — al duidelijk is dat ze geen schade voor de natuur opleveren. Dat bleek ook wel uit een data-analyse van Cobouw. Ik denk dat ik in de tweede termijn een motie indien over dat het op basis van de data van de AERIUS-berekeningen mogelijk is om een generieke depositieberekening te maken voor die kleine tot middelgrote woningbouwprojecten. Dan zien we wel hoe de minister op deze motie gaat reageren.

De **voorzitter**:

U bent aan het einde van uw betoog?

De heer **Geurts** (CDA):

Ja, en ik ben ook door mijn spreektijd.

De **voorzitter**:

En u bent ook door de spreektijd.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik heb overigens nog één seconde over.

De **voorzitter**:

Ja, precies. Mevrouw Bromet, GroenLinks, laatste vraag.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Over stikstof en de plannen die de heer Geurts heeft voor een motie, zeg ik dat dit het zoveelste geitenpaadje is dat weer bewandeld gaat worden. Daar kijken we dus niet naar uit. Maar mijn vraag is eigenlijk het volgende. Het CDA heeft gezegd — dat lees ik in de krant — dat het stikstofbeleid op de schop moet en dat alles anders moet. Wat gaat er veranderen?

De heer **Geurts** (CDA):

Mevrouw Bromet begint nu al gelijk over een motie te praten, terwijl ze de inhoud nog niet eens kent en ze heeft daaraan al gelijk de emotie "geitenpaadje" gehangen. Als dat de manier is waarop we de discussie met elkaar voeren, namelijk op basis van niet weten waar het over gaat al zeggen dat het niet kan, dan kunnen wij in Nederland niet verder. Op de vraag die mevrouw Bromet ook stelde, kan ik een heel lang antwoord geven. Er moet namelijk gewoon een aantal dingen gebeuren. Maar het is gewoon een feit dat we stikstof terug moeten gaan dringen. Als dat is waar GroenLinks zich zorgen over maakt, zeg ik dat het CDA zich daaraan ook zal blijven committeren.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Geurts. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de kant van de Kamer.

De beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter:

Ik schors de vergadering tot 13.00 uur. We hebben daarna eerst de beëdiging van een nieuwe collega en daarna vervolgen we het debat.

De vergadering wordt van 12.23 uur tot 13.00 uur geschorst.