

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 403**

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

Vastgesteld 1 juni 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 25 april 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 11 april 2018 over de woonagenda en regiogesprekken (Kamerstuk 32 847, nr. 359);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 13 maart 2018 over meer prioriteit voor woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 332);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 20 april 2018 inzake de Rapportage Inventarisatie Plancapaciteit (Kamerstuk 32 847, nr. 362).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,  
Hendrickx

**Voorzitter: Ziengs**  
**Griffier: De Vos**

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

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

Aanvang 10.32 uur.

**De voorzitter:**

Goedemorgen. Hartelijk welkom bij het algemeen overleg met als onderwerp de bouwopgave. We hebben als tijd staan: 10.30 uur tot 12.30 uur. Ik stel voor dat we vier minuten spreektijd nemen. Hartelijk welkom aan de mensen op de tribune, hartelijk welkom aan de Minister en haar gevolg en hartelijk welkom aan de leden hier aan de tafel. Inmiddels zijn aangeschoven mevrouw Beckerman namens de SP, mevrouw Van Eijs namens D66 en de heer Ronnes namens het CDA. Ik heb begrepen dat in ieder geval nog één lid onderweg is dat nog bij een ander overleg zit, de heer Koerhuis van de VVD. Dus die zal zo dadelijk aanschuiven. Mevrouw Voortman komt inmiddels binnen namens GroenLinks. Hartelijk welkom. Vier minuten spreektijd gaf ik net aan, mevrouw Voortman. Twee interrupties, zo stel ik mij voor. We hebben namelijk een tijdpad van twee uur en volgens mij moet dit onderwerp dan goed aan de orde kunnen komen. Ik geef daarmee het woord aan de heer Ronnes namens het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Vier minuutjes voor zo'n groot probleem, zo'n grote opgave, is natuurlijk heel erg weinig, maar ik ga een poging wagen om zo veel mogelijk van mijn inhoud hier op tafel gelegd te krijgen.

Voorzitter. Het CDA vindt de problemen op de woningmarkt erg urgent, superurgent. De frustratie bij woningzoekers is groot. We zullen als Kamer al het nodige moeten doen om de bouw op gang te krijgen. Dat is niet met één maatregel voor elkaar te krijgen, maar er is een heel pakket aan maatregelen nodig. Het begint met inzicht en met het ABF Research-rapport is daar een goede aanzet toe gegeven. Voordat ik begin mijn maatregelen toe te lichten en te noemen, wil ik vooraf stellen dat wij groot vertrouwen hebben in de gemeenten. Zij zijn de eerstverantwoordelijke partij. Zij zullen met projectontwikkelaars en corporaties in de slag moeten en het beste voor de gemeente eruit moeten halen. Het is een illusie om te denken dat de bouwproductie omhoog gaat als wij in Den Haag op een knop drukken. Dan wordt er echt niet een-twee-drie gebouwd in al die gemeentes.

Laat ik beginnen met een opsomming van de maatregelen waarop wij willen inzetten. Als eerste: maak concrete afspraken met provincies en gemeenten om zeker op de korte termijn, de komende twee jaar, meer harde plancapaciteit te ontwikkelen dan nodig is, met name in Noord-Holland, Utrecht en Noord-Brabant. Niet op 100%; ik heb elders eerder vanuit mijn eigen ervaring gesuggereerd dat je eigenlijk op minstens 130% moet gaan zitten, wil je überhaupt die 100% in werkelijkheid halen. Daarnaast wil ik graag dat u gesprekken met de provincie Noord-Brabant en de regio's aangaat, omdat uit het rapport blijkt dat Noord-Brabant een provincie is waar de theoretische voorraadpositie achterloopt op wat nodig is.

Als tweede: kijk waar vanuit het Rijksvastgoedbedrijf een positieve bijdrage kan worden geleverd om grote klappers te maken in de bouwproductie, bijvoorbeeld het voormalig vliegveld Valkenburg. Als derde: bezie of daar waar buitenstedelijke ontwikkelingen plaatsvinden een deel van die winsten kan worden ingezet om binnenstedelijke projecten vlot te

trekken. Als vierde: alle hens aan dek voor personeel en bouwmaterialen. Werk samen met andere ministeries en de bouw- en onderwijssector om tot een aanvalsplan te komen. Als vijfde punt iets wat er lijkt bij te hangen maar zeker zo belangrijk is: door de stringente regievoering vanuit provincies stopt de bouwproductie in kleinere dorpen. In een klein dorp zijn drie, vier huizen soms al een hele vooruitgang en die wordt gestopt door het stringente beleid. Laat kleine dorpen niet de dupe worden van stringent beleid op bouwcontingenten. Kwaliteit en leefbaarheid is zeker zo belangrijk bij deze afweging. Zes: zet in op verantwoorde optimalisering van regelgeving, zoals we dat al eerder gedaan hebben. Als wachten op de Omgevingswet te lang duurt, kunnen we het vervroegd via de Crisis- en herstelwet of een spoedwet regelen.

Dan kom ik inhoudelijk op die zachte en harde plannen. De aangereikte cijfers leggen een aantal pijnpunten bloot. Het CDA maakt zich zorgen over het beperkte aantal harde bouwplannen in Rotterdam, Groningen en Brabant. Daar moet echt iets gebeuren. Er zal een slag moeten komen van zachte bouwcapaciteit naar harde. In het huis van Thorbecke zijn de provincies de aangewezen partij om dat met hun gemeenten te regelen. Voorzitter. We lopen aan tegen een theoretische werkelijkheid en de echte werkelijkheid. De theorie is vaak dat er voldoende capaciteit is, maar dat is een papieren werkelijkheid. Procedures, planuitval, vertragingen en gedoe veroorzaken dat in werkelijkheid veel minder gebouwd wordt. We willen daarom dat er overgeprogrammeerd wordt, zoals ik al in eerdere debatten heb aangegeven. Bewust veel plannen, omdat we weten dat de werkelijkheid altijd weerbarstiger is dan de papieren werkelijkheid. Overigens is het rapport een hele goede aanzet geweest om dat inzicht te verkrijgen. Een vraag aan de Minister is of zij de kwaliteit van deze cijfers wil verbeteren en deze vorm van rapportage structureel wil maken. Dat hoeft niet elke maand, maar wel zo dat we daar een goede vinger aan de pols houden. Het bevreedde mij wel dat de cijfers over Groningen nog zoveel incomplete data bevatten. Het had geholpen als dat duidelijker in beeld was geweest.

**De voorzitter:**  
Wilt u afronden?

**De heer Ronnes (CDA):**

Ja. Dan kom ik op een volgend punt. Wij zijn benieuwd naar de verdere verbijzondering die de Minister heeft aangekondigd. Hoe wordt niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief in goed evenwicht gebouwd? In hoeverre is de strikte regulering van nieuwbouwmiddenhuur een rem op de woningbouw? Wij horen dat met name uit de regio's Utrecht en Amsterdam waar heel stringent beleid is gevoerd en waar vanuit de particuliere markt wordt gezegd dat dat de rem is waardoor die middensegmenten niet van de grond komen. Kan de Minister daar iets over zeggen?

**De voorzitter:**  
Een interruptie van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Een mooi betoog. Ongelofelijk veel punten waar ik het mee eens ben. Vorige week kwam er nieuws dat de woningbouwcorporaties moeite hebben om hun bouwplannen te halen. Zij wijzen er onder andere op dat zij extra belastingdruk ervaren omdat zij belasting moeten betalen, de ATAD, een maatregel die eigenlijk bedoeld is om belastingontwijking door multinationals aan te pakken. Vindt u het niet oneerlijk dat die extra belasting wordt opgelegd? Wat vindt u van de gevolgen voor de bouwcapaciteit? Het zou toch niet zo moeten zijn dat we door een maatregel

bedoeld voor een hele andere groep, straks minder huizen hebben dan we nodig hebben?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik denk dat hiermee de verkeerde discussie wordt geraakt. De ATAD gaat over 300 miljoen. Dat lijkt veel geld, maar is een schijntje als het gaat om de totale investeringsbedragen waarover we praten en de totale mogelijkheden die corporaties hebben. Ik verwijs naar de motie die ikzelf samen met D66 en ChristenUnie heb ingediend, waarbij we gezegd hebben: investeer bijvoorbeeld de meeropbrengst van ozb, zodat die teruggaat in de woningmarkt. Daarmee geven wij aan dat wij de positie van de corporatie zo sterk mogelijk willen hebben. Alleen moeten we wel opletten dat we niet dit kleine deeldiscussietje als een soort probleem gaan zien voor de opgave waar we hier nu voor zitten, want die is vele, vele malen groter.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Volgens mij is 300 miljoen geen schijntje. Ik wil daar wel een optelsom bij maken. Het is 300 miljoen voor de ATAD, het is een oplopende vennootschapsbelasting en het is een verhuurderheffing. Alles bij elkaar maakt dat dat de woningbouwcorporaties minder geld hebben om te bouwen. U zegt: bouwen is hard nodig. Dit gaat niet om schijntjes. Dit gaat om, als we de corporaties mogen geloven, een bouwcapaciteit ter grootte van de stad Amersfoort. Vindt u niet dat het kabinet hiermee de woningnood vergroot?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik geef nogmaals een reactie op u. Voor een deel is dit een terechte discussie die u aanzwengelt, maar we hebben het hier over de bouwopgave en de conclusie is dat de planmatigheid, de capaciteit er niet is. Dat is volgens mij de discussie die wij vandaag over de bouwopgave in het AO hebben. We hebben het niet over de financierbaarheid ervan, want die is volgens mij niet het probleem. Het geld is er, in allerlei sectoren. Ik wil graag in het AO over huuraangelegenheden, over de corporaties, heel diep daarover met u discussies voeren, maar het nu liever hebben over de punten die essentieel zijn voor het onderwerp waar het over gaat en dat is de bouwopgave. Kijk bijvoorbeeld naar steden. Dat moet u weten, want in Utrecht en Amsterdam hebben de afgelopen periode SP-wethouders aan het roer gestaan. Daar loopt het gewoon echt helemaal fout.

De **voorzitter**:

Helder, maar... Een punt van orde mag u altijd maken. Maakt u het maar.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik wil een punt van orde maken, omdat vorige week een debat is aangevraagd over het stokken van de woningbouwcapaciteit van corporaties. Toen hebben ongeveer alle coalitiepartijen verwezen naar dit AO. Nu begin ik erover en dan wordt er gezegd: ik ga de vraag niet beantwoorden, want dat is nu niet aan de orde. Ik vind het daadwerkelijk wel aan de orde. Zeker omdat coalitiepartijen gezegd hebben dat we het hierbij moeten betrekken.

De **voorzitter**:

Helder. Het punt is gemaakt. Ik herinner me inderdaad dat het op die manier ook richting dit AO zou gaan, maar iedereen gaat uiteindelijk over zijn eigen antwoorden, laat ik dat even vooropstellen. Ik kan natuurlijk de heer Ronnes verzoeken of hij wellicht tot een antwoord kan komen, maar als hij zegt dat hij het hierbij houdt, wil ik dat zo laten. Ik zal nog een keer een poging wagen. De heer Ronnes? We doen het nog een keer. De heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Als u erop staat dat ik erop reageer, dan denk ik dat de investeringscapaciteit van corporaties heel belangrijk is. Dat is ook de reden dat ik voorgesteld heb om die technische briefing van de corporaties te ondersteunen en het nog eens goed tegen het licht te houden. Maar nogmaals, als het gaat om de bouwopgave zeggen de corporaties zelf ook dat het hen ontbreekt aan goede locaties, dat ze wel willen bouwen maar dat er geen locaties zijn. We moeten de problemen stap voor stap oplossen. We kunnen wel allemaal geld op planken gaan leggen en heel zielige verhalen over geld gaan houden, maar als er geen plekken zijn om te bouwen dan kunnen de mensen er niet in wonen. In geld op planken kun je niet wonen.

De **voorzitter**:

Ik zie mevrouw Beckerman knikken. In ieder geval zijn we gekomen tot een antwoord. De heer Nijboer is inmiddels ook aangeschoven en van de heer Koerhuis had ik al aangegeven dat die wat later kwam. Ik wil even aangeven dat we hier met zes leden zitten en een beperkte tijd hebben. De afgesproken spreektijd is vier minuten. Laten we ook afspreken dat de twee interrupties kort en krachtig zijn en dat ook de beantwoording van de interrupties kort en krachtig is. We hebben nu even geoefend met elkaar, maar het liep een beetje uit. Ik geef in ieder geval nu de gelegenheid aan mevrouw Voortman voor een interruptie. Mevrouw Voortman.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik bewaar mijn interruptie voor het AO over woningcorporaties. Dan kan de heer Ronnes zich alvast voorbereiden.

De **voorzitter**:

Kijk, dat zijn nou eens even de goede meldingen. De heer Ronnes, u heeft nog maar een heel beperkte tijd. Eigenlijk was u over uw tijd heen. Ik had u al iets meer tijd gegeven. Bent u toegekomen aan het inbrengen van uw punten?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het punt dat ik aanraakte over het vliegveld Valkenburg: het Rijk zou via het Rijksvastgoedbedrijf misschien kunnen stimuleren dat je grote klappers kunt maken. Wil de Minister het Rijksvastgoedbedrijf erop wijzen dat ze niet alleen moeten focussen op winst, winst, winst, maar dat ze ook de maatschappelijke functie hebben om dit soort bouwprojecten mee vlot te trekken, dat ze niet alleen naar het financiële aspect moeten kijken maar ook naar de winst die je daarmee maatschappelijk kunt halen? Misschien dat de Minister daarop kan reageren.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan hebben we die als afsluiter van uw inbreng. Dan zie ik een interruptie van de heer Nijboer. De heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik viel er een beetje middenin, waarvoor excuus: ik had andere Kamerverplichtingen. Ik vond de heer Ronnes altijd een beetje aan de zijde van de PvdA en andere linkse partijen, als je het hebt over de belasting van woningcorporaties en de voorziene stijging van bijvoorbeeld de verhuurderheffing, maar ook ten aanzien van de belastingontwijkingsmaatregel ATAD en die honderden miljoenen. Daar ben ik toch wel heel bezorgd over. Ik val zo in het debat en hoor hem eigenlijk de andere kant op praten: financiën zijn niet het probleem, het is de grondpolitiek. Wat ook zo is, er moet natuurlijk ook ruimte zijn, dat ben ik zeer met de heer Ronnes eens. Maar het is toch niet zo dat hij een beetje terugkomt op die inzet in eerdere debatten, die ik eigenlijk wel moedig vond en ook wel

goed in de coalitie? Want die financiële afspraken – ik zie de heer Koerhuis alweer streng kijken – zijn wel echt een zorg.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom niet terug op de lijn die wij ingezet hebben. Ik wil even de vrijheid nemen om te zeggen dat ik mij wel enigszins irriteer. We hebben in Nederland te maken met het feit dat we ver achterlopen op de bouwproductie. Ik wil het ook best over het financiële deel hebben. Het probleem is dat er gewoon te weinig plannen zijn, te weinig harde plancapaciteit. Laten we nou eerst de problemen bij de kop pakken, in de goede volgorde. Ik mag vier minuten spreken over de bouwproductie, een van de grootste problemen waar Nederland op dit moment mee te kampen heeft, en dan begint men over geld dat op de plank ligt. We moeten het nu vooral hebben over het vlottrekken van die bouwplannen en dat er capaciteit komt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Met dat deel ben ik het helemaal eens, behalve dat financiën er niet toe zouden doen. Als je elk jaar alleen al een paar honderd miljoen kwijt bent aan de ATAD en misschien nog een paar honderd miljoen erbij vanwege de verhuurderheffing en de stijging van de ozb, dan kun je op een briefje uitrekenen dat er minder geld is voor verduurzaming en woningbouw. De ene woningcorporatie kan het makkelijker dan de andere, maar hier in Den Haag zit Vestia en die kan echt niet veel meer bouwen als het meer moet betalen. Dat is echt een zorg. Ik vind dat allebei grote problemen. Ik vond de heer Ronnes altijd aan mijn zijde, maar nu zie ik vooral dat eerste probleem, waar hij gelijk in heeft.

De **voorzitter**:

Afrondend, de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Niet de woorden in mijn mond leggen. Het gaat er niet om dat financiën er niet toedoen, het gaat erom dat we de dingen in de goede volgorde doen.

De **voorzitter**:

Volgens mij was dat een helder antwoord. Daarmee geef ik het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Op zoek naar een woning, maar die lijkt er gewoonweg niet te zijn. Sinds het begin van de crisis is de woningbouwproductie in Nederland dramatisch ingezakt. De vraag is inmiddels weer stevig aangetrokken, maar zelfs nu nog bouwen we soms een achterstand op die vraag op. Er worden simpelweg te weinig woningen gebouwd. Bouwen is een fysieke bezigheid en uiteindelijk zullen er handjes moeten zijn om die stenen op elkaar te stapelen en te zorgen dat er een fysieke woning staat. Ook gemeentes hebben bezuinigd op hun bouwambtenaren en nu lopen we tegen de beperkingen daarvan op. Hoe kijkt de Minister naar het tekort aan bouwambtenaren om plannen ook daadwerkelijk te behandelen? En misschien nog wel belangrijker: hoe zorgen we voor meer medewerkers in de bouw? Daarbij denkt D66 bijvoorbeeld aan baangaranties voor jongeren die een opleiding in de bouw starten. Bouwend Nederland gaf vorige week aan dat er de facto al een baangarantie is. Ervaring leert dat juist een echte bouwgarantie werkt. Daar is in verschillende sectoren ook al ervaring mee. Kan de Minister in gesprek gaan met haar collega van OCW en de bouwsector om dit te onderzoeken?

Door innovatie moet het werk in de bouw lichter en aantrekkelijker worden waardoor mensen niet alleen kiezen voor de bouw, maar er ook actief in kunnen en willen blijven. Hoe kijkt de Minister hier tegenaan? Een van punten die al vaker naar voren is gekomen, ook in de rondetafels, is dat de bouw zo'n enorm cyclische sector is. In de crisis vlogen de mensen er massaal uit, bedrijven gingen failliet, en nu zijn mankracht en materiaal niet aan te slepen. Dat heeft flinke nadelen. Hoe zorgen we ervoor dat er anticyclisch wordt gebouwd, bijvoorbeeld door overheden of corporaties? Hoe zorgen we ervoor dat gemeenten de plannen niet meteen schrappen als de productie tegenvalt? Is de Minister bereid om hiernaar te kijken of te laten kijken?

Er werd net al aangedragen door mijn collega dat er vooral ook voldoende harde plancapaciteit nodig is. Regio's zijn met flink veel plannen bezig, maar een aantal provincies, regio's en steden lopen achter qua harde plancapaciteit, zo hebben we kunnen lezen in het onderzoek. Hoe gaan we ervoor zorgen dat er uiteindelijk voldoende harde capaciteit komt? Moeten we daarvoor inzetten op meer zachte plancapaciteit? Aan de andere kant van het spectrum: lukt het provincies met overcapaciteit om te deprogrammeren? Het tekort aan woningen loopt flink op in bijvoorbeeld Rotterdam en Utrecht. Er zijn überhaupt niet genoeg bouwplannen. In deze steden zou voorfinanciering, zoals in het advies van de heer Van Gijzel staat, kunnen helpen. Denk bijvoorbeeld aan de oude haventerreinen in Rotterdam. Door sanering kan op prachtige locaties aan het water flink bijgebouwd worden. Wanneer kunnen we zo'n fonds of voorfinanciering verwachten? Kunnen we dit al voor de zomer zien? Kan de Minister de nieuwe colleges en de verschillende gemeentes op dit fonds wijzen?

Bij het plannen van locaties moeten we ook nadenken over de samenhang met infrastructuur. We willen woningen daar waar in de toekomst ook echt duurzaam en lang vraag is, op plekken waar goed openbaar vervoer is. In hoeverre wordt de bouwopgave bekeken in samenhang met de plannen voor infrastructuur? De Minister geeft aan dat ze de bouwopgave wil betrekken bij de MIRT-overleggen, maar wat is de insteek? Gaat het om meer infra waar woningen komen of om woningen daar waar infra al is of gepland wordt?

Een kleine zijstap, niet zozeer naar de bouw van woningen als wel naar de beschikbaarheid van betaalbare woningen. In het verleden is er een huurakkoord gesloten tussen verhuurders en huurders. In deze periode met een grote druk op de woning, en dus ook op de huurmarkt en de excessen die dat met zich meebrengt, zou zo'n akkoord voor huurders zeer welkom zijn. Kan de Minister aangeven of de partijen hierover weer in overleg zijn? Hoeveel zijn ze met een mogelijk huurakkoord? Wij zijn daar in ieder geval een voorstander van. Kan de Minister daaraan een steentje bijdragen?

Concluderend: een passende woning voor iedereen is nu nog te ver weg, maar één quick fix is er niet. We zullen als overheid vele verschillende middelen uit de kast moeten te trekken om de krapte op de woningmarkt te verlichten.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Een interruptie van mevrouw Voortman.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Mevrouw Van Eijs vraag terecht naar de mogelijkheden voor een fonds voor binnenstedelijke transformatie. Dat vind ik ook erg interessant, maar ik was toch wel een beetje verbaasd over de passage in de brieven van de Minister over de verhouding binnenstedelijk bouwen en bouwen aan de randen van de stad. Ik dacht dat we daar een duidelijke motie over hebben. Ik lees in de brief dat de Minister toch zegt dat er ook, tegelij-

kertijd, gekeken wordt naar de randen van stad als het gaat om het vinden van bouwlocaties. Ik vroeg mij af: wat vindt D66 daar nou van?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Zoals ik in een eerder overleg heb aangegeven, ligt voor ons de vraag en dus ook de opgave in die echte binnenstedelijke locaties. Daar is een enorme druk door de enorme vraag. Dan denken we inderdaad aan de industriële locaties die soms aan de rand van de stad liggen of soms in de stad, die we mooi zouden kunnen omvormen. Voor D66 is het belangrijk dat die binnenstedelijke locaties worden gerealiseerd en niet worden weggeconcurrereerd door de eventuele uitleglocaties. Dat betekent niet dat je daar misschien nooit aan zou moeten beginnen, maar wij zeggen: eerst die binnenstedelijke locaties en zorgen dat die ook financieel rondkomen en dan eventueel kijken naar de randen van de stad. Daar hebben we ook een aantal voorwaarden bij aangegeven die we daarvoor essentieel vinden.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan is mijn vraag wat mevrouw Van Eijs dan vindt van de stellingname die de Minister in de brief lijkt te doen: eerst binnenstedelijke mogelijkheden, maar ook al kijken naar de randen van de stad. Dan gaat het niet om industriële locaties, tenminste zoals ik het lees, maar kan het dus ook gaan om open, groene gebieden. Zegt de D66-fractie nu ook tegen haar eigen Minister: binnenstedelijk bouwen, op bebouwde locaties, niet in het groen aan de randen van de stad?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Een van de dingen die duidelijk zijn geworden uit het onderzoek, is dat er op dit moment te weinig plannen liggen. Dus misschien moet er uiteindelijk wel degelijk naar bepaalde locaties aan de randen van de stad worden gekeken. Daarvan hebben we altijd gezegd: eerst binnenstedelijk, maar als dat echt niet meer kan, dan zul je misschien moeten kijken naar de randen van de stad. Ik heb het dan dus niet over het financiële, niet over het rondkomen, maar over dat het gewoon fysiek niet meer kan. Daar hebben we een aantal voorwaarden aan gesteld. Ik wil dat niet uitsluiten, zoals GroenLinks blijkbaar doet.

De **voorzitter**:

Nog een interruptie van de heer Ronnes. Mevrouw Voortman?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

«Als het fysiek niet meer kan» hoor ik mevrouw van Eijs zeggen. Dus dat betekent: zolang er nog locaties zijn hoeven we niet te kijken naar locaties in het groen om de steden heen. Dat is dus wat D66 zegt. Dat is wel degelijk iets anders dan wat de Minister zegt.

De **voorzitter**:

Ik gaf u de gelegenheid, maar misschien dat mevrouw Van Eijs daar nog iets op wil zeggen?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Misschien dat de Minister zelf iets meer kan zeggen over die interpretatie, want zo had ik het niet geïnterpreteerd.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben blij met de heel genuanceerde insteek die D66 kiest. Is zij het met mij eens dat daarbij het aspect van de hele klimaatadaptatie, de hittestress in de stad, ook heel goed meegewogen moet worden? Ik hoor GroenLinks heel hard ervoor strijden dat je niet buiten de ring van de stad mag. Maar gaan we dan de hittestress in de stad opvoeren en het klimaatprobleem in



de stad alleen maar groter maken door alles op een hoopje te gooien? Bent u dat met mij eens, D66, dat de hittestressklimaatopgave ook een heel belangrijke afweging is bij hoe je met je bouwopgaves omgaat?

**De voorzitter:**

Kort en bondig, mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

We hebben eerder aangegeven dat hittestress en klimaatadaptatie, wateroverlast en dergelijke moeten worden meegenomen, ook in binnenstedelijke locaties. Alleen heb ik misschien wat meer vertrouwen in de technische en innovatieve oplossingen die daarvoor ook in de binnenstad mogelijk zijn.

**De voorzitter:**

Daarmee is de vraag van de heer Ronnes beantwoord. De heer Koerhuis heeft nog een interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik hoor mevrouw Van Eijs praten over de financiën voor het bouwen en het binnenstedelijk bouwen. Dan hebben we het met name over steden als Amsterdam en Utrecht waar tegen de klippen op sociale huur wordt gebouwd op heel dure locaties. Onderschrijft mevrouw Van Eijs dat dat vaak het binnenstedelijk bouwen te duur maakt?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Volgens mij heeft mijnheer Koerhuis een veel langer verhaal dan nu in de vraag condenseert, dus ik probeer er even iets van te maken waar ik op kan antwoorden. Ik denk dat gemengde wijken en een gemengde leefomgeving belangrijk zijn. Dus dat betekent dat steden zelf, de gemeenteraad zelf, heel goed kan kijken naar wat er nodig is op een plek in de stad, ook in binnenstedelijke locaties. Daar kan prima sociale huur bij horen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Maar het kost heel veel geld om sociale huur binnenstedelijk te bouwen, want er moet enorm gesubsidieerd worden. Onderschrijft mevrouw Van Eijs dat voordat we gaan kijken naar andere financiën, we eerst kijken naar sociale huur die tegen de klippen wordt opgebouwd in Amsterdam en Utrecht?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik denk niet dat ik de interpretatie deel dat er tegen de klippen op sociale huur wordt gebouwd in Amsterdam en Utrecht, maar misschien mis ik informatie. Dus nee, daar ben ik het niet mee eens. Wederom, het is goed als gemeentes inzetten op gemengde buurten en daarbij lokaal de afweging maken wat nodig is. Dat kan ook zijn door in een buurt met veel sociale huurwoningen meer middenhuurwoningen te bouwen of te verdichten door koopwoningen te bouwen. Er moet lokaal maatwerk geboden worden en ik heb geen zin om vanuit Den Haag daar een soort moratorium op af te kondigen.

**De voorzitter:**

Dat is helder. Nee, volgens mij is het beantwoord. Mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De Minister wil ambitieus aan de slag en we zien een brief waarin staat dat ze in gesprek gaat met grote stedelijke regio's, in gesprek met andere regio's, in gesprek met andere corporaties, en nog meer gesprekken. Dan

geldt toch wel een beetje de uitspraak van Schaefer: in geluk kun je niet wonen, in de Handelingen opgenomen als «in geouwehoer kun je niet wonen». Praten is goed, ik denk dat het erg belangrijk is, maar in gesprekken alleen kun je niet wonen. Er is meer nodig: daden en regie. De woningnood is terug en treft vele groepen. De komende zeven jaar zijn 700.000 woningen nodig en die halen we op dit moment met de beschikbare plannen en plancapaciteit niet.

Het eerste onderwerp dat ik aan wilde snijden, was die corporaties. «Fors minder huurwoningen gebouwd» kopte De Telegraaf vorige week. Corporaties willen 34.000 huurwoningen per jaar bouwen, maar ze kunnen dat nu niet. De oorzaak is het kabinetsbeleid: 1 miljard extra belasting voor corporaties bovenop op de verhuurderheffing van 1,7 miljard, de vennootschapsbelasting stijgt naar 500 miljoen per jaar, de verhuurderheffing stijgt naar 2 miljard per jaar en corporaties moeten gaan betalen voor een belastingmaatregel tegen belastingontwijking voor multinationals, de ATAD, die helemaal niet bedoeld is voor corporaties. Minister, klopt de berekening die Aedes heeft gemaakt? Wij vinden dit moeilijk uit te leggen. Er zijn wachtlijsten van acht jaar en dan stopt de bouw door kabinetsbeleid, door een belasting die helemaal niet bedoeld is voor corporaties.

**De voorzitter:**

Een interruptie van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik krijg juist signalen uit de bouwwereld dat in steden als Amsterdam en Utrecht, u wel bekend, niet gebouwd wordt omdat het middensegment niet van de grond komt. Het middensegment komt niet van de grond omdat daar heel stringente eisen worden gesteld vanuit de gemeentelijke overheid. Bent u het met mij eens dat dat ook een aspect is waar eens goed naar gekeken moet worden, of dat juist niet het probleem is? Dus niet een geldkwestie, maar gewoon het zorgen dat er voldoende beschikbare locaties zijn voor partijen die willen bouwen?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ja en nee. Allereerst: er is natuurlijk een grote focus op middenhuur vanuit het kabinet. Dat klinkt mooi: er moeten beschikbare huizen zijn voor leraren, voor agenten, voor verplegers. Maar als we kijken naar wat middenhuurwoningen vaak kosten, dan ligt dat rond de € 1.000-€ 1.100. Steden als Amsterdam en Utrecht zeggen: wij willen zeker weten dat middenhuurwoningen die we bouwen ook langjarig voor mensen beschikbaar zijn voor een normaal bedrag. Volgens mij lukt het die steden juist om enorm te bouwen. Als we naar de cijfers kijken, zien we dat bijvoorbeeld Amsterdam voldoende plancapaciteit heeft, bouwrecords aan het breken is en ook zorgt voor voldoende betaalbare woningen. Volgens mij is dat niet het probleem. Wel een probleem is – daar kom ik natuurlijk later op in mijn tekst – of we genoeg locaties hebben en de bouw voldoende wordt aangejaagd? Daar zie ik inderdaad een hele grote taak voor de Minister.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik ben blij met de afsluiting van mevrouw Beckerman dat het vooral om die bouwopgave en die bouwlocaties gaat, maar volgens mij ligt er ook een hele grote opgave voor juist de gemeenten in dezen. Ik hoop dat de Minister daar ook straks over in gesprek gaat met die betreffende gemeentes.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, er zit niet echt een vraag in. Volgens mij was het een vaststelling. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

We lazen gisteren in de krant dat de Minister gaat praten met corporaties over die extra belastingen. Weer praten. Dat is natuurlijk helemaal mooi, maar praten is niet genoeg. In gelul kun je immers niet wonen. Wat gaat de Minister doen? Is de Minister bereid om alsnog die ATAD niet op te leggen aan corporaties, aangezien deze extra belasting niet voor hen bedoeld is? Is de Minister bereid om de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsverplichting? Is de Minister bereid om als de wachtlijsten oplopen – ik raak hier misschien aan het punt dat de heer Ronnes aanstipte – als mensen bijvoorbeeld meer dan vier jaar moeten wachten, een aanwijzing te geven als gemeentes en corporaties niet snel genoeg bouwen? Of is de Minister bereid om als de wachtlijst te lang wordt, een stop in te voeren op verkoop, sloop en liberalisatie?

Wat de SP betreft moet dit onderdeel zijn van een groter, nationaal bouwplan. Als we naar de brief over de plancapaciteit kijken, dan zien we dat een aantal gemeentes en regio's echt grote problemen heeft met de bouwcapaciteit. Al eerder genoemd: gemeente Groningen, regio Rotterdam, regio Utrecht. We hebben nog te weinig plancapaciteit. Er moet wat ons betreft ook echt een taakstellend nationaal bouwprogramma komen. Eerder noemde mevrouw Van Eijs het al: een landelijk investeringsfonds om gemeentes te helpen binnenstedelijke bouw vlot te trekken. De Minister wil wederom in gesprek om te praten over voorfinanciering. Is dat wel voldoende? Zijn er niet extra middelen nodig om knelpunten op te lossen, zodat transformatie niet onmogelijk veel duurder wordt dan bouwen in een weiland?

Een ander punt dat wij willen maken, en misschien is dat ook wel interessant voor de heer Ronnes: zou je niet een braakligboete moeten invoeren? Als je nu een kantoor laat leegstaan, kun je een boete krijgen. Maar waarom zou je dat ook niet kunnen instellen voor het expres braak laten liggen van grond? Je zou de bouw kunnen aanjagen door te zorgen dat het bewust niet benutten van grondposities bestraft wordt, minder aantrekkelijk wordt.

Dan het laatste onderdeel: krimp. Zes provincies krijgen te maken met krimp. Ik denk dat ook hier heel veel aandacht voor nodig is. Goede woningen zijn daar nodig voor jongeren en ouderen en we moeten leegstand voorkomen. Minister, welke aanpassing in wetten is nodig om deze regio's ruimte te geven, bijvoorbeeld om bestaande gebouwen anders of flexibel te gaan gebruiken?

Voorzitter, ik ben door mijn tijd heen, dus ik stop er maar mee.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Voortman, namens GroenLinks.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter, dank u wel. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen en iedereen is het erover eens dat er op korte termijn forse stappen gezet moeten worden. De grote vraag is echter op welke manier we dat de komende jaren gaan doen, het uitbreiden van het aantal betaalbare woningen. De Minister heeft diverse brieven aan de Kamer gestuurd, maar mijn indruk is nog niet dat de maatregelen die zij hierin opschrijft, direct veel extra betaalbare woningen gaan opleveren. Wij zouden graag meer sturing willen zien van de Minister. Is zij bereid om meer de regie te nemen bij het realiseren van voldoende betaalbare woningen? Enige tijd geleden gaf de Minister een interview aan De Telegraaf waarin ze aangaf dat er niet te krampachtig moet worden gedaan over bouwen in het groen aan de rand van de stad. Wij schrokken van die uitspraken, want als er eenmaal is gebouwd in het groen, komt dat groen niet meer terug. Wij vinden dat juist in de Randstad het groen rondom de stad, de mooie open ruimte, zo moet blijven en dat we daar dus niet moeten gaan bouwen. De Kamer heeft een motie van GroenLinks aangenomen waarin de Minister

werd opgeroepen om eerst en vooral binnenstedelijk bouwen te stimuleren. Ik ben benieuwd hoe die motie precies wordt uitgevoerd.

**De voorzitter:**

Een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Mevrouw Voortman interrumpeerde mij eerder over het bouwen in het groen en ik bedacht me daarna dat GroenLinks al jaren in Utrecht in het bestuur zit en daar de uitbreiding van de Leidsche Rijn heeft gesteund, terwijl dat ook bouwen in het groen is. Is het bouwen in het groen dan niet helemaal onmogelijk?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

GroenLinks zit inderdaad al jaren in het bestuur, samen met D66 overigens, en de Leidsche Rijn is natuurlijk wel een hele tijd geleden. Ik zou niet weten wat daarbij de precieze argumentatie is geweest, maar onze lijn is in elk geval dat je eerst binnenstedelijk bouwt en pas daarna gaat kijken wat er buiten de stad kan gebeuren. Dit is ook de lijn van het nu demissionaire college van Utrecht, maar dat weet mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben blij dat te horen, want dit klinkt toch iets minder rigouzeus dan ik in mijn eerste termijn interpreteerde. Dit lijkt mij de goede volgorde.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Het verschil zit precies in die volgorde: eerst het een, dan het ander. De Minister lijkt nu te suggereren dat je het tegelijkertijd zou moeten doen, zeker omdat de Minister ook met een uitbreiding van de Crisis- en herstelwet wil komen. Kan de Minister garanderen dat deze wet bouwen in het groen niet extra gaat stimuleren? Wat doet ze concreet om binnenstedelijk bouwen te stimuleren? In de brief heeft ze het onder andere over voorfinanciering van binnenstedelijke transformatie, maar gaat die het werkelijke probleem oplossen? Wij begrijpen dat er juist vooral behoefte is aan een knelpuntenpot, waaraan gemeente, provincie en Rijk bijdragen om onrendabele uitgaven bij de transformatie te financieren. Op die manier kan ervoor worden gezorgd dat binnenstedelijk bouwen juist aantrekkelijker wordt, misschien zelfs wel aantrekkelijker dan buitenstedelijk bouwen in het groen. In de brief van de Minister lees ik dat zij vindt dat er in principe eerst naar binnenstedelijke mogelijkheden moet worden gekeken, maar dat de regio's ook naar de randen van de stad zouden moeten kijken. Wat bedoelt de Minister precies? Graag een verduidelijking.

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb eigenlijk dezelfde vraag als mevrouw Van Eijs. Je ziet dat de gemeenten Amsterdam en Utrecht – ik zeg het nog een keer – tegen de klippen op sociale huur bouwen. Dat is heel duur. Er gaat veel subsidie naartoe. Er moet gesubsidieerd worden in hetzelfde binnenstedelijk gebied door koopwoningen te bouwen. Als je te veel sociale huur bouwt, worden de koopprijzen te hoog. Hierdoor worden die huizen niet verkocht en komt het niet van de grond. Opeens komt er dan een roep van GroenLinks voor een binnenstedelijk fonds. Vindt GroenLinks ook niet dat voordat we naar belastinggeld gaan kijken, we eerst moeten kijken of het binnen het binnenstedelijk gebied zelf opgelost kan worden? Bijvoorbeeld door iets minder sociale huur te bouwen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Nee. Dat ben ik hartgrondig niet met de VVD eens. Ik herken niet het beeld van het tegen de klippen op bouwen van sociale huurwoningen door de gemeente Amsterdam. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen in een stad als Amsterdam. Ik ben heel erg blij dat het huidige college, waar GroenLinks niet in zit, maar de VVD wel, ook de keuze maakt dat in duurdere wijken woningen moeten komen voor mensen met een kleinere beurs. Nee, dat vinden wij dus niet.

**De voorzitter:**

Heeft de heer Koerhuis nog een aanvullende vraag? Nee? Dan stel ik voor dat mevrouw Voortman doorgaat met haar inbreng.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Er moet extra gebouwd worden, maar GroenLinks vindt dat er alleen extra gebouwd moet worden in lijn met de behoefte. Dit betekent dat er betaalbaar en duurzaam gebouwd moet worden en dat er in alle delen van steden betaalbare woningen moeten worden gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat goedkope sociale huurwoningen alleen aan de randen van steden worden gebouwd en dat binnensteden vooral bewoond zullen worden door mensen met hogere inkomens. Dat werkt juist segregatie in de hand. Is de Minister het met dat uitgangspunt eens? Is zij bereid om dit in de gesprekken met de regio's en de steden te bespreken? Uit de brieven van de Woonbond en Aedes blijkt dat juist woningbouwcorporaties vanwege de hoge verhuurderheffing niet altijd kunnen bouwen wat ze zouden willen. Herkent de Minister dit? Is zij bereid om te kijken hoe woningbouwcorporaties wel voldoende betaalbare woningen kunnen bouwen?

Tot slot, voorzitter, nog iets over toekomstbestendig bouwen. GroenLinks vindt dat we moeten oppassen om de komende jaren alleen maar «bouwen, bouwen, bouwen» te gaan roepen. Er zijn voor de langere termijn immers meer knoppen waaraan gedraaid kan worden. We zien dat gezinnen kleiner worden, ouderen langer thuis blijven wonen en er krimpgebieden ontstaan doordat jonge mensen naar de Randstad trekken. Dat betekent dat er vanuit de landelijke overheid beleid moet worden gemaakt om de woningvoorraad ook in de toekomst passend te laten zijn. Daarnaast zien wij dat sommige bouwprojecten stil komen te liggen en bouwbedrijven failliet gaan omdat er een tekort is aan bouwvakkers en de materialen in korte tijd veel duurder zijn geworden. Ook op deze aspecten moet meer regie vanuit de landelijke overheid worden gevoerd. Een dergelijke overkoepelende visie kunnen wij niet aan de grillen van de markt overlaten. Graag hoor ik van de Minister wat haar visie is op een toekomstbestendig bouwbeleid.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis heeft al twee interrupties gehad, dus ik stel voor dat we de heer Koerhuis het woord geven voor zijn inbreng. De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Een eigen huis is belangrijk voor iedereen, maar het tekort loopt op. Iedereen kent wel iemand die graag wil verhuizen, maar geen huis kan vinden. Het tekort zorgt ook voor oprijvende prijzen. We moeten hiervoor bouwen, bouwen, bouwen. Ik heb daarom samen met mijn collega Ronnes van het CDA in een motie opgeroepen om de harde plancapaciteit en de middellange- en langetermijnprognose per gemeente in kaart te brengen, zowel voor locaties als aantallen. Daarom voeren wij vandaag dit debat.

We zouden de cijfers voor de deadline van 1 april krijgen. Ook de uitgestelde deadline van 5 april is niet gehaald. Ik vind dat jammer, want voor de mensen die nu op zoek zijn naar een huis, moeten we keihard en

zo snel mogelijk aan de slag. Voor de bouwopgave sluit ik aan bij mijn collega Ronnes: er is genoeg geld. Om huizen te bouwen zijn nu drie dingen nodig: plancapaciteit, personeel en materiaal. Om personeel aan te nemen en materiaal aan te kopen, moeten we bouwers de zekerheid geven dat we tot 2030 echt die 1 miljoen huizen gaan bouwen. We moeten de harde plancapaciteit en de middellange- en langetermijnprognose per gemeente laten optellen tot die 1 miljoen. Als dat niet gebeurt, wordt er immers te weinig gebouwd. Dit laat het hoge huishoudensgroei-scenario ook zien, want daar zitten we nu op. Het rapport van de Minister echter heeft het midden huishoudensgroei-scenario gebruikt. Kan de Minister ABF Research het hoge scenario laten gebruiken tot 2030 in de volgende rapportage?

Daarbij moeten we ook rekening houden met het feit dat de gemeenten uiteindelijk niet alle plannen gaan realiseren. Er gaat zo'n 30% van de zachte plannen verloren. Hiermee moet rekening worden gehouden met de plancapaciteit: er moeten 1 miljoen huizen hard en 1,3 miljoen huizen zacht worden gepland. Daarmee geven we bouwers zekerheid en kunnen we aan de slag met bouwen, bouwen, bouwen.

Bouwend Nederland heeft onderzoek gedaan naar de hardheid van de plannen in Noord-Nederland. Heel veel plannen blijken daar te zacht te zijn. Dat zou zomaar het geval kunnen zijn voor heel Nederland. Kan de Minister Bouwend Nederland dit voor de volgende rapportage ook voor heel Nederland laten onderzoeken?

Na een analyse van het rapport valt me op dat er in twee steden te weinig plannen zijn, Rotterdam en Groningen. Dit zijn ook twee steden waar een grote vraag is naar woningen. Ook daar moeten mensen gewoon een huis kunnen vinden. Is de Minister bereid om nog een keer met deze steden in gesprek te gaan om de plannen aan te jagen?

Tot slot, o, ik zie een hand ...

**De voorzitter:**

Ik wilde u even uw zin laten afmaken, maar als u denkt dat het goed is dat de heer Nijboer nu zijn interruptie doet, dan gaan we dat doen. De heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, er is te weinig capaciteit in Rotterdam en Groningen. Dan vraagt de heer Koerhuis, die meestal stevige woorden gebruikt – ik ken hem nog niet zo lang, maar dit is mij inmiddels bekend – de Minister om daarover een gesprek aan te gaan. Is dat de remedie? Is dat het stevige optreden? Gaat dat met een gesprekje lukken, die miljoen huizen die moeten worden gebouwd?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De bouwopgave is van een lange adem. Die huizen staan er niet van vandaag op morgen. De Minister is nu vier maanden aan de slag. Ik neem aan dat ze gesprekken heeft gevoerd met Rotterdam en Groningen en ik wil haar graag de kans geven om nog een keer een gesprek te voeren. Ik neem aan dat die twee steden dan over de brug komen voor de volgende rapportage van 1 oktober. Zo niet, heb ik graag een gesprek met u over de vraag hoe we die steden steviger kunnen aanpakken.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ben toch een beetje bang dat we er met alleen maar gesprekken, rapportages, overleggen en processen niet gaan komen. Er is meer nodig. Ik kan me voorstellen dat de VVD, die bouwen belangrijk vindt, meent dat er nationaal moet worden gezegd: zoveel huizen moeten er komen en dat moet er gebeuren. Waarom bent u daar niet voor?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Volgens mij loop ik voorop in het continu zeggen dat er 1 miljoen huizen bij moeten komen. Ik zeg dat al sinds ik Kamerlid ben. De Minister is vier maanden bezig en ik voer graag het gesprek met u in oktober naar aanleiding van de rapportage die op 1 oktober komt. Ik kan u verzekeren dat wij er stevig in zitten.

**De voorzitter:**

Een interruptie van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Toevallig zoek ik zelf een koophuis in Groningen, dus dank voor uw steun, meneer Koerhuis. Ik zei eerder al: in geluk kun je niet wonen, in gesprekken alleen kun je niet wonen. Er is daadwerkelijk meer plancapaciteit nodig. Ik heb er daarnet enkele voorstellen voor gedaan en ik zal er een uitlichten. Wat vindt u van het idee om als grond bewust braak blijft liggen, we dit ontmoedigen door een braakligboete toe te passen, zoals we dat ook doen bij leegstaande kantoren met de leegstandboete?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik weet niet over welke stukken grond zij het heeft. Als mevrouw Beckerman het heeft over braakliggende gronden in bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht – dat is al vaker aan bod geweest en ik kan me wel bedenken waarom die grond braak ligt – zou ik eerst willen kijken naar de oorzaak van het braak liggen van die gronden, voordat we met allerlei boetes gaan werken.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, aanvullend.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het wordt me nog steeds niet helemaal duidelijk wat u precies bedoelt. U zegt «bouwen, bouwen, bouwen» – dat klinkt hartstikke mooi en daar zijn we allemaal voor – maar ik krijg als partij vaak het verwijt, als wij iets willen doen, dat gratis bier niet bestaat. Dat komt meestal uit uw hoek. Nu wilt u woningbouwcorporaties gratis laten bouwen. Ze zeggen zelf veel last te hebben van de extra belastingdruk, die helemaal niet voor hen bedoeld is. Bent u als «bouwen, bouwen, bouwen»-man niet ook bereid om te bekijken of we die belastingdruk kunnen verlagen door ze bijvoorbeeld niet de ATAD 1 te laten betalen om ervoor te zorgen dat ze echt kunnen bouwen, bouwen, bouwen?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De corporaties zitten op zo'n 200 miljard euro aan vermogen, ik denk niet dat geld daar het probleem zal zijn. Het probleem met binnenstedelijk braakliggende grond waar u het over heeft, is een ander probleem. Ik heb het eerder gezegd: met name in Amsterdam en Utrecht worden tegen de klippen op sociale huurwoningen gebouwd. Die moeten allemaal door de koopwoningen worden betaald en die kunnen op een gegeven moment niet meer uit. Als de grond daardoor braak blijft liggen en we gaan dat aanpakken, vindt u mij aan uw zijde.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik stel voor dat u uw inbreng vervolgt.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Tot slot. Ik heb hier een paar maanden geleden ook al een punt over gemaakt. Die 1 miljoen huizen staan er niet van vandaag op morgen, terwijl we nu wel een tekort hebben van 200.000 huizen. De gevolgen daarvan zien we buiten. Studenten kunnen geen studentenhuis vinden, starters moeten langer thuis of in hun studentenhuis blijven wonen en

senioren kunnen niet naar een passend huis doorstromen. Ook puilt de opvang uit. Voor die mensen moeten we het grote tekort aan huizen zo snel mogelijk oplossen. De Minister en ik waren het toen met elkaar eens dat tijdelijke huisvesting kan helpen om dat op te lossen. Het bleef echter bij die erkenning en we hebben geen afspraken gemaakt om dit bij de gesprekken met gemeenten te betrekken. Daarnaast zijn er regio's waar het aantal huishoudens in de komende jaren zal groeien, maar daarna zal krimpen. Ook daar is tijdelijke huisvesting een goede oplossing om nu de problemen aan te pakken, maar niet voor leegstand te gaan bouwen. Is de Minister bereid om ABF Research dit mee te laten nemen in de volgende rapportage?

De **voorzitter**:

Dank u wel. Een interruptie van mevrouw Voortman.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik ben benieuwd wat meneer Koerhuis mij aan het einde van het betoog had willen vragen.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis, u heeft nog even.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mevrouw Voortman klaagt over te weinig geld bij corporaties en dat corporaties niet bouwen. Ik heb daar deels al antwoord op gegeven. De corporaties zitten op 200 miljard euro. En voor het geval ze echt klagen over te weinig geld: ze bezitten een paar heel dure sociale huurwoningen in Amsterdam en Utrecht die ze voor een heel mooi bedrag zouden kunnen verkopen om veel echte sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan zou dat dus betekenen dat die paar sociale huurwoningen die op mooie plekken staan, in binnensteden bijvoorbeeld, verkocht moeten worden. Dit zal de segregatie alleen maar verder versterken. Als de heer Koerhuis werkelijk iets wil doen, geeft hij de woningcorporaties meer ruimte om te bouwen voor de middenhuur. Nu mogen woningcorporaties van de opeenvolgende kabinetten Rutte alleen maar bouwen voor mensen met een laag inkomen. Ik denk dat juist het rijksbeleid een belangrijke factor is geweest in het beperken van de mogelijkheden van woningcorporaties om te bouwen voor meer mensen.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis nog.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Daar wil ik nog twee dingen op zeggen. Ik ben een absoluut voorstander van gemengde wijken en die kun je ook bereiken door gemengd te bouwen. Maar als corporaties op sociale huurwoningen van € 400.000 of € 500.000 per stuk zitten, is dat te gortig en zonde van het belastinggeld. Als ze die zouden verkopen om er twee of drie nette sociale huurwoningen voor terug te bouwen, ben ik het daarmee eens. U heeft het er vervolgens over dat corporaties weer voor iedereen moeten bouwen. Dat is in het verleden gebeurd en daar zijn hele misstanden uit voortgekomen. Dat gaan we niet weer doen.

De **voorzitter**:

Uw antwoord is volgens mij helder. Dank u wel. We gaan naar de heer Nijboer voor zijn inbreng.

De heer **Nijboer** (PvdA):



Dank u wel, voorzitter. Ik zou willen beginnen met de vraag aan de Minister of zij hetzelfde probleem ziet: er is woningnood in Nederland. Het begint met de erkenning dat er een groot probleem is als huurders vijf, zes of zeven jaar moeten wachten voordat ze een huurhuis kunnen krijgen en als er starters zijn die met geen mogelijkheid een koopwoning kunnen bemachtigen. Zelfs mevrouw Beckerman zoekt zich rot, zei ze zojuist. Dit geldt voor heel veel mensen. We hebben veel te weinig huizen en er is sprake van woningnood. Als we dit probleem erkennen – ik hoop dat de Minister dat doet – heb ik drie hoofdvragen. De PvdA vindt dat er sprake is van woningnood. Dit is een groot probleem en dat vergt grote daden, geen grote woorden en kleine daadjes, zoals zeggen dat er een miljoen woningen moeten komen en vervolgens geen maatregelen treffen. «We voeren een paar gesprekken en we wachten tot oktober», vind ik grote woorden, kleine daadjes.

Een groot probleem betekent dat de PvdA vindt dat de nationale overheid moet vaststellen hoeveel woningen er nodig zijn. Ik ben van financiën afkomstig en zie een tabel voor me waarin de regio's zijn opgenomen mét aantallen te bouwen woningen. We zullen daar de regio's vervolgens aan moeten houden en ze de mogelijkheden moeten geven om daaraan te voldoen. Ik vind de motie-Ronnes/Koerhuis goed, maar als ik de plancapaciteitsanalyse bekijk, kan ik daar relatief weinig mee. De ene regio is de andere niet. Het ene huis dat nodig is, is het andere niet. Bovendien heb je in krimpregio's zelfs minder huizen nodig. Het kan wel een beetje bij elkaar worden opgeteld en naast elkaar worden gelegd om het tekort vast te stellen, maar eigenlijk moet dit veel preciezer worden afgesproken en nagekomen. Ik denk niet dat we er gaan komen zonder een landelijk investeringsfonds, zowel in krimpregio's als in steden. Is de Minister bereid om dat vorm te geven? Ook om het binnenstedelijk bouwen mogelijk te maken? Dat is wel nodig.

**De voorzitter:**

Ik heb een interruptie van mevrouw Van Eijs. Meneer Koerhuis, u heeft geen interrupties meer. Het spijt me, maar dat had ik zonet ook al even gemeld. Mevrouw Van Eijs, aan u het woord.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik ben zuinig geweest, dus ik heb er nog een. Ik hoorde u zeggen dat u landelijk wilt gaan vastleggen hoeveel regio's er moeten gaan bouwen. Ik heb uw voorganger dat meer dan een jaar geleden tijdens de campagne ook horen zeggen. Ik zei toen tegen hem dat we in de regio Eindhoven hebben geprobeerd met 21 gemeenten afspraken te maken over het aantal te bouwen woningen, inclusief sociale huurwoningen. Dat werkte niet. Toen kwam de crisis en ging alles weer op de schop. Zo weet u wellicht ook dat er elke keer iets verandert en dat je als overheid snel achter zoiets aanloopt. Hoe wilt u zo fijnmazig plannen en inzicht krijgen in de bouwcapaciteit? Gaat u daarmee niet op de stoel van de gemeente zitten en gaan we hier dan met z'n allen de taak vervullen van ruim 300 wethouders?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Nee, absoluut niet. Als je erkent dat woningnood een nationaal probleem is, moet je er nationaal iets aan doen. D66 kan zeggen dat het geen probleem is, dat het allemaal prima gaat, dat de starters zich prima redden en dat er geen wachtlijsten zijn. Wij vinden dan echt iets anders. Daarom begon ik ook met het hoofdprobleem. Als je dat als probleem ziet, kun je niet zeggen: we hebben een nationaal probleem, we praten er wat over en zien wel wat er van komt. Nee, je moet dan kijken wat er nodig is. Er moeten harde afspraken worden gemaakt en er moet geld bijkomen. Ik denk niet dat dat vanzelf gaat, zeker niet als je binnenstedelijk wilt bouwen en het groen niet wilt volbouwen, wat D66 ook niet wil. Dat gaat niet

vanzelf. Ik vind dat je dat als rijksoverheid moet doen. Natuurlijk gaan wij niet beslissen waar in Den Haag of in elke andere gemeente gebouwd moet gaan worden. Je moet er echter wel harde afspraken over maken, want anders komt het nooit van de grond. Een gemeente kan dan zeggen: we bouwen niet te veel sociale huurwoningen, want dan komen al die lage inkomens naar ons toe, terwijl we al problemen zat hebben. Dit gaat niet vanzelf goed.

**De voorzitter:**

Ik kijk nog even naar mevrouw Van Eijs voor een kleine aanvulling.  
Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik hoorde meneer Nijboer de suggestie wekken dat de woningnood alleen door de PvdA wordt gezien. Dat lijkt mij ver van de werkelijkheid. Wij hebben vanaf het begin al gezegd dat er bijgebouwd moet worden. De heer Koerhuis heeft het tot zijn persoonlijke missie gemaakt, mevrouw Ollongren roept al vanaf het begin dat dit een van de grootste opgaven is die er voor haar ligt. Ik denk dat die analyse breed gedeeld wordt. Er is wel een groot verschil in hoe strak ermee wordt omgegaan. D66 ziet dat ook gemeenten wel degelijk het probleem zien en ermee aan de bak willen. Als je woningen wilt gaan bouwen, heb je te maken met de fysieke werkelijkheid. Overal gewoon woningen neerplempen, omdat het vanuit Den Haag moet, lijkt mij niet de goede tactiek. We zullen met de lokale overheid moeten overleggen waar een woning duurzaam gewenst is.

**De voorzitter:**

En dat is uw vraag. De heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik ben blij dat we de probleemanalyse delen en dat verbaast me niet. Het is namelijk een groot probleem, de woningnood. Daarover zijn we het eens en dat stellen we vast. Er is geld nodig om daar iets aan te doen en ik wil met de Minister afrekenbare afspraken maken, zij is uiteindelijk de Minister van Wonen. Wij spreken de Minister aan. Ik kan de wethouders van de gemeenten niet aanspreken op hun gepraat. Ik wil dat de wachtlijsten voor huurders worden verminderd, dat de betaalbaarheid van woningen wordt vergroot en dat starters niet door beleggers uit de steden worden gedrukt. Op nationaal niveau zijn heel wat maatregelen nodig om er wat aan te doen. Ik heb ook fiscale voorstellen, maar daar zal ik het vandaag niet over hebben. Alleen maar praten helpt niet. Mevrouw Van Eijs legt mij in de mond dat wij gemeenten gaan opleggen waar gebouwd moet worden. Dat is niet de weg, maar je kunt het ook niet helemaal vrijblijvend doen. Dit is echter wel de weg die de coalitie voorstaat, ondanks de erkenning dat het een probleem is, wat de VVD mede aangeeft.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja. Ik raak er helemaal bevlogen van.

Ik heb het over het fonds gehad. Ik kom nu op het derde punt: de sociale huurwoningen. Hier zit een groot verschil tussen wat de PvdA vindt, wat de VVD inbracht en wat het kabinet doet. Ik steun Minister Ollongren in haar discussie met de Staatssecretaris van Financiën over de maatregel om brievenbusmaatschappijen met schuldhefbomen aan te pakken. Ik ben de afgelopen maand echter niet gerustgesteld in de debatten die ik met de Staatssecretaris had, waarin bij voortduring wordt beweerd dat het goed gaat komen. Hij ontraadt mijn moties bij de vleet. Ik probeer me heel

onderzoekend en behulpzaam op te stellen, maar er moet wel iets gebeuren. Je kunt niet volhouden te zeggen dat het wel goed gaat komen met de hoeveelheid betaalbare woningen als je met honderden miljoenen aan de ene kant zit, en daarnaast nog de Vpb en de toenemende WOZ-waarde, en als kabinet honderd miljoen voor duurzaamheid reserveert aan de andere kant. Dat gaat niet vanzelf goed. Natuurlijk is er plancapaciteit nodig, maar je kunt woningcorporaties niet aan de ene kant korten en aan de andere kant enorme investeringen laten doen in krimpegebieden en binnenstedelijk bouwen en zeggen, zoals de VVD dat doet, dat er enorme woningnood is, dat ze vanzelf wel gaan bouwen en dat het goed gaat komen. Dat is geen geloofwaardig verhaal. Kortom, Minister, doe er wat aan en wijzig op dit punt het regeerakkoord! Dat moet opgebroken worden om die bezuiniging van tafel te krijgen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan schors ik tot twintig voor twaalf zodat de Minister haar beantwoording kan voorbereiden.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter, ik heb even een punt van orde. Is het misschien slim om op een ander moment een tweede termijn in een verlenging te doen? Ik voorzie dat we het met twintig minuten niet gaan redden. Ik vind dat we het onderwerp daarmee ook onrecht aandoen.

**De voorzitter:**

We hebben tot half een.

**De heer Ronnes (CDA):**

O, ja, sorry. Laten we het proberen dan.

**De voorzitter:**

Volgens mij moet dat gaan lukken.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik sluit even bij de ordevraag aan. Mocht de Minister niet mee willen gaan in al die dingen die ik voorstel, doe ik vast een vooraankondiging van een VAO.

**De voorzitter:**

Die hebben we dan vast binnen. Ik schors nu tot twintig voor twaalf en dan gaan we verder.

De vergadering wordt van 11.28 uur tot 11.37 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Hiermee hervat ik het algemeen overleg met als onderwerp Bouwopgave. De Minister zal overgaan tot de beantwoording van de gestelde vragen. Gezien de tijd stel ik twee interrupties voor. Dan kunnen we later misschien nog een tweede vragenronde doen. Ik geef het woord aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Om te beginnen wil ik alle woordvoerders danken voor hun inbreng. Het viel mij op dat mevrouw Beckerman tot drie keer toe Schaefer heeft geciteerd en daarbij de taal van nu gebruikte bij het parafaseren van zijn uitspraak en het «geouwehoer». Het is eigenlijk een andere uitspraak van Schaefer die altijd bij mij is blijven hangen. Dat is de uitspraak: is dit beleid of is erover nagedacht? Dat was ook Schaefer. Die uitspraak moeten we misschien af en toe toch in ons achterhoofd houden.

Hoewel er vanuit verschillende partijpolitieke achtergronden en ideologieën natuurlijk een verschillende benadering doorklinkt bij de woordvoerders, zijn zij allemaal doordrongen van het feit dat er op dit moment een probleem is op de woningmarkt. Het aanbod is beperkt en in sommige gebieden heel erg beperkt, zodat er echt grote tekorten zijn en er ook te weinig betaalbaar aanbod is. Er zijn dus gemeenten met een enorm gespannen woningmarkt, vooral in stedelijke gebieden. Daardoor hebben grote groepen mensen moeite om een voor hen betaalbare en passende woning te vinden. Dat zijn starters en dat zijn gezinnen. Dat geldt zowel voor huur als koop.

Het antwoord daarop is natuurlijk: zorg voor een groter aanbod en een passend aanbod. We hebben daarbij bijzondere aandacht voor middenhuur, ook om de woningmarkt als zodanig beter te laten functioneren. Dat staat ook in het regeerakkoord. Dit kan alleen maar als er flink wordt bijgebouwd. We moeten inhalen wat er in de crisisperiode niet is gebouwd. Bovendien is er meer vraag. Er moet dus meer gebouwd worden en dat moet ook snel. Inzetten op versnellen komt daaruit voort. Het is waar dat je dit niet vandaag kunt zeggen en het morgen kunt realiseren: er gaat altijd tijd overheen bij woningbouw. Maar waar versneld kan worden, moeten we dat doen.

Naast dat bouwen gaat het natuurlijk ook over bestaande bouw en het beter gebruiken van de bestaande voorraad. Ik weet eigenlijk niet meer wie het zei, maar iemand zei: er is geen quick fix. Dat is gewoon waar. Die is er niet, maar er zijn verschillende fixes, verschillende mogelijkheden. Die moeten eigenlijk allemaal worden gebruikt. Het is ook niet zo dat één iemand alles in de hand heeft. Er zijn veel partijen bij betrokken. Dat zijn de gemeenten, waar ik overigens veel vertrouwen in heb, en de provincies, maar dat zijn net zo goed de woningbouwcorporaties en de ontwikkelaars. We hebben elkaar nodig.

Ik ben de afgelopen tijd niet alleen maar in de regio's geweest. Ik ga daar straks nog wat meer over zeggen. Ik ben ook op veel plekken geweest waar al die partijen bij elkaar komen om met elkaar te spreken over de opgave. Ik vind het heel positief om te zien dat iedereen zich zeer bewust is van de urgentie en ook bereid is om de schouders eronder te zetten. Misschien is het ook door de druk die er nu op zit, dat mensen inventiever worden en echt op zoek gaan naar gezamenlijke oplossingen. Dat is een heel goede zaak.

Ik geloof heel erg in de rol van de gemeentes, want zij hebben het meeste en het beste zicht op de lokale behoeften en ook op de lokale mogelijkheden. Je hebt specifieke groepen. In de steden kennen we de problematiek van de starters en de gezinnen die anders weggaan. Ik zei net al dat er ook andere groepen zijn waar we echt goed rekening mee moeten houden, bijvoorbeeld de ouderen. U hebt vorige week misschien de mogelijkheid gezien die nu via de NHG wordt geboden. Ouderen die eigenlijk wel naar een andere woning willen maar dat niet konden vanwege de hypotheeksituatie, krijgen die mogelijkheid nu wel. Daarmee wordt een heel betekenisvolle stap genomen. Dat was overigens helemaal geen vraag, maar ik heb het toch even opgemerkt.

Voorzitter. Er zijn ook al heel veel dingen gebeurd. In eerdere debatten hebben we het daar volgens mij ook over gehad: de mogelijkheden die gemeenten hebben om te zorgen voor meer middenhuur en om de knelpunten op te pakken die ontstaan door de schaarste, bijvoorbeeld huisjesmelkers bij kamerverhuur. We gaan erop toezien dat dat makkelijker kan worden gedaan door de woningbouwcorporaties in gebieden waar de middenhuur niet door de markt wordt opgepakt. Uiteraard hebben corporaties ook invloed op hun eigen bouwbeleid. Ze kunnen natuurlijk ook duurdere sociale woningen verkopen, zodat ze meer kunnen investeren in sociale huur.

Dit is een lange inleiding, die hopelijk ook antwoord geeft op de eerste vraag van de heer Nijboer. Hij vroeg wat er nou eigenlijk aan de hand is

op de woningmarkt. Nou, dat is: grote schaarste in een aantal stedelijke gebieden. Daar moet dringend iets aan gebeuren. Toch bestaat ons kleine land uit heel verschillende regio's en verschillende steden. Laten we nou niet uit het oog verliezen dat ook de krimpregio's aandacht behoeven en dat daar geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van wat daar nodig is. Dat als inleiding.

Ik wilde de beantwoording een beetje structureren langs de volgende lijnen. Ik begin met een aantal meer algemene vragen, bijvoorbeeld over buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen en de visie op wat er nou gebouwd moet worden en waar. Daarna komen de regio's en de regioafspraken, de plancapaciteit en daarna de overige vragen. Dan weet u een beetje hoe de beantwoording gaat.

Allereerst buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen. Daar hebben we natuurlijk al vaker over gesproken. De heer Ronnes had daar een heel specifieke vraag over. Hij zei: misschien kun je buitenstedelijke winst inzetten om binnenstedelijk meer te realiseren. Die keuze is op zichzelf aan de regio's. Als zij ervoor kiezen om met zo'n formule te werken, dan kan dat. Ze kunnen daar op regionaal niveau op vrijwillige basis afspraken over maken. Dat is dus niet iets wat je van bovenaf moet afdwingen, maar waar regio's de ruimte voor moeten hebben.

Mevrouw Voortman interpreteerde nogmaals de motie. Dat was, geloof ik, vooral in een interruptie op mevrouw Van Eijs. Ik denk toch dat we het echt wel eens zijn over binnenstedelijk versus niet-binnenstedelijk. De strekking van de motie is helder. Ik heb ook steeds gezegd dat ik daar voorstander van ben. We willen binnenstedelijk zo veel mogelijk realiseren. Er is een ladder van duurzame verstedelijking. Daar is dat volgens mij ook in gewaarborgd. Het punt is het volgende. Als je de woningbehoefte niet alleen binnenstedelijk kunt realiseren, zul je ook moeten kijken naar de randen van de stad. Dat is niet de situatie in alle stedelijke gebieden, maar wel in sommige stedelijke gebieden in Nederland.

De vraag is hoe je het uitlegt, maar ik denk dat je te laat bent als je bij wijze van spreken zou wachten tot iedere vierkante meter binnenstedelijk gerealiseerd is, voordat je gaat kijken naar de randen van de stad. Mijn oproep aan de regio's is als volgt. Wees creatief en houd er rekening mee dat je weet dat je de druk op het binnenstedelijke moet houden en doe dat. Weet tegelijkertijd dat je dan te weinig gaat realiseren en niet al die mensen kunt accommoderen die juist graag in die stad, in dat gebied of die regio willen wonen. Kijk naar de randen van de stad, kijk naar wat daar nodig is. Het effect moet nooit zijn dat daarmee binnenstedelijke panden niet worden gerealiseerd, maar je moet ook weer niet wachten tot je het helemaal hebt staan. Ook dat kost namelijk tijd. Mijn oproep is dus: kijk vanaf dit moment wat je aan de randen van de stad zou kunnen laten doen. Dat geldt daar waar dat nodig is. Er zijn ook gebieden waar dat niet hoeft. We hebben voldoende materiaal, waaronder nu ook onderzoeken van het PBL, dat uitwijst dat het op de lange termijn gewoon niet mogelijk is om het allemaal binnenstedelijk op te vangen.

**De voorzitter:**

Mevrouw Voortman heeft een verduidelijkende vraag. Tenminste, ik dacht niet dat het een interruptie was. Of is het een interruptie?

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Het was wel een interruptie. Voorzitter, het hangt er volgens mij vanaf hoe prominent je de optie van kijken naar de groene ruimte aan de randen van de stad naar voren brengt. Als ik tegen mijn dochter zeg: hier is je avondeten maar ik heb ook een lolly voor je, dan kijkt ze eerst naar die lolly en dan naar het avondeten. De Minister zegt dat we te weinig hebben aan de capaciteit binnen de steden. Zegt ze dan: kijk pas naar ruimte om de stad heen als daar de harde plancapaciteit is afgerond? Of toch al wat

eerder? Ik zoek namelijk echt hoe we elkaar kunnen vinden. Ik probeer even heel precies te kijken waar ze nu staat.

**Minister Ollongren:**

Het is wel een interessante vergelijking die mevrouw Voortman maakt. Volgens mij zijn er veel ouders – ik denk dat ik me daar zelf ook schuldig aan heb gemaakt – die inderdaad zeggen: als je een toetje wil, moet je eerst je eten opeten. Maar goed, misschien gaat de vergelijking toch niet helemaal op. Mijn punt is dat er vaak tijd overheen gaat. Ik geloof heel erg dat er binnenstedelijk nog veel kan en moet. Ook daar moeten weer keuzes in worden gemaakt, want volgens mij is het bij binnenstedelijk bouwen ook weer niet zo dat je iedere vierkante meter groen in de stad bij wijze van spreken zou willen volbouwen. De heer Ronnes wees daar ook een beetje op. Nee, de stad moet leefbaar blijven. De mensen die in de stad wonen, willen ook een beetje ruimte om zich heen hebben. Er moeten ook sportvoorzieningen zijn. Voor zover het binnenstedelijk kan, moet je dat doen. Er kan vaak nog veel.

Als je dat eerst zou doen en pas dan zou kijken naar wat ik «de randen van de stad» noem, ben je wel erg laat. Dan verlies je heel veel tijd. Omgekeerd begrijp ik uw zorg. Als je zou zeggen dat je mag kiezen tussen binnenstedelijk en de randen van de stad, is het misschien makkelijker aan de randen van de stad en kost het misschien ook minder geld. Dat zou kunnen, maar is niet altijd zo. De randen van de stad kunnen ook bedrijventerreinen zijn, of oude havens, of plekken waarin nog veel geïnvesteerd moet worden en waar we misschien het voorfinancieringsfonds voor nodig hebben, of dat soort zaken. Het is dus niet de bedoeling om te zeggen: als u dat gaat doen, laat dat binnenstedelijke dan maar zitten. Nee, binnenstedelijk moet je gewoon doorgaan en tegelijkertijd moet je inventariseren en in sommige steden misschien ook starten met de randen van de stad. Maar dat komt nooit in de plaats van binnenstedelijk. Het is in de vergelijking niet de bedoeling om dan de spruitjes te laten staan.

**De voorzitter:**

Volgens mij was dit wel heel erg precies. Of wilt u nog een vraag stellen over de kok?

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Ja, dat was redelijk precies. Ik kauw er eventjes op. Dat is denk ik handiger.

**De voorzitter:**

Heel goed. Dan geef ik nu de Minister weer het woord ter beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Dan blijf ik nog even bij mevrouw Voortman. Zij vroeg: hoe doen we het nou toekomstbestendig? Dat sluit hier eigenlijk wel op aan. We hebben het dan niet alleen over de kwantiteit, maar ook over de kwaliteit van de woningen. In de gesprekken met de regio's vraag ik daar ook veel aandacht voor. Ik heb dat eigenlijk zonet ook al gezegd. Ik denk dat ze moeten kijken naar de korte, de middellange en de lange termijn en naar de hele ruimtelijke afweging. Ik zal straks nog iets zeggen over de infrastructuur waar het op moet aansluiten. Ik wil ook dat zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan woningen als prioriteit terugkomt in de Nationale Omgevingsvisie. Daar hebben we vorige week in een ander AO over gesproken.

Bij het stimuleren van de bouw, ook aan de randen van de stad, vroeg mevrouw Voortman nog of de Crisis- en herstelwet, of de eigenlijk de aanvulling op de Crisis- en herstelwet, de nieuwe «crisis- en bouwwet», niet te veel zal leiden tot bouwen in het groen. Daar maakt zij zich zorgen

om. Die wet is daar niet op gericht. Deze is gericht op het versnellen van bouwplannen binnen de kaders die gemeenten en provincies daar zelf voor maken.

Ik kijk nu met partijen of een fonds voor voorfinanciering inderdaad zou kunnen leiden tot versnelling van bouwplannen. Ik heb natuurlijk de input van die partijen nodig om te kijken hoe zo'n fonds er dan uit zou moeten zien. Het geld van het fonds zal voor een groot deel moeten komen van private partijen. Uiteindelijk gaat het over voorfinanciering die zich op lange termijn weer terugbetaalt. Ik ben ook aan het kijken of Invest-NL hier een rol in zou kunnen en willen spelen. U hebt hier vandaag een paar vragen over gesteld. Ik wil u graag toezeggen dat ik daar voor de zomer nog op terugkom.

Dan kom ik bij de afspraken met de regio's. Ik kan natuurlijk niet overal tegelijk zijn. Ik ben dus begonnen met de meest urgente regio's, zou ik bijna zeggen. Het ligt nogal voor de hand om in ieder geval met Utrecht, de metropoolregio Amsterdam en deze regio te spreken. Ik heb daarbij vooral gevraagd hoe het nou zit met de plancapaciteit in de gemeenten. Waar zitten precies de grootste tekorten? Wat is precies jullie knelpunt? Ik hoorde sommigen zeggen: je moet meer van bovenaf opleggen over welke aantallen het precies gaat. We hebben het nu behoorlijk in beeld gebracht. U hebt dat allemaal gezien. We zoomen ook in per regio. Dan blijken de verschillen per regio groot. Per regio moet er dus eigenlijk een soort maatwerk zijn. Ik vind dat het daarbij niet past om hier in Den Haag uiteindelijk de precieze aantallen vast te stellen. Die regionale en lokale besturen hebben die zelf heel goed in beeld. We kunnen het wel aanjagen en versnellen. Dat kan ik doen juist door het voeren van gesprekken, om tafel gaan, faciliteren en partijen bij elkaar zetten. Soms gaat het ook over knelpunten in wet- en regelgeving. Daarin kan ik natuurlijk wel een rol spelen. Ik stuur dus heel erg op de regionale samenwerking en op onderlinge afstemming. Ik denk dat dat het meeste resultaat gaat opleveren.

**De voorzitter:**

Er is nog een interruptie van de heer Nijboer.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Op zich heeft de Minister natuurlijk gelijk dat je heel precies moet kijken en dat je dat niet allemaal kunt opleggen. Maar waar ik zo bang voor ben, is dat het vrijblijvend wordt. En dat het Rijk in die gesprekken wel ambities heeft dat er meer gebouwd moet worden, maar dat het eigenlijk heel weinig te bieden heeft. We weten natuurlijk gewoon dat hier in het westen van Nederland sommige steden of dorpen zeggen: als we heel veel sociale huurwoningen bouwen, krijgen we er heel veel problemen bij; daar hebben we eigenlijk niet veel zin in. Tegelijkertijd is er wel een enorm tekort. Dat gaat dus niet vanzelf. Een investeringsfonds kan daar erg bij helpen. Dan kun je ook afspraken maken en kun je zeggen: dan moeten jullie wel leveren. Ik ben dus niet alleen op zoek naar gesprekken, maar ook naar resultaten en een vastlegging waarop ik de Minister over vier jaar kan afrekenen en waaraan je kunt zien of we op schema liggen omdat er zoveel gebouwd is. Anders blijft het namelijk bij ambitie, maatwerk en veel procesafspraken.

**Minister Ollongren:**

Kijk, u mag mij overal op afrekenen waar u mij verantwoordelijk voor houdt. Maar ik denk dat ook Schaefer zijn grootste successen heeft behaald als wethouder van Amsterdam. Daar moet het dus echt gebeuren. Daar gebeurt het ook. Ik vrees dat het oude record van Schaefer op dit moment aan het sneuvelen is in Amsterdam. Dat zegt overigens iets over hoeveel hij in die tijd heeft gerealiseerd. Het bouwen gebeurt echt lokaal. Dus: aanjagen? Ja.

U zei net dat er soms te weinig ambtelijke capaciteit bij gemeenten is. Er zijn ook coördinatieproblemen. Dat is zeker een punt. Een gemeente denkt: als een andere gemeente, bijvoorbeeld Rotterdam, minder inzet op sociaal, betekent dit dat ik meer moet doen; hoe pakt dat eigenlijk uit voor mijn gebied? Je kunt volstaan met die constatering, of partijen kunnen met elkaar om tafel gaan en kijken hoe ze daar samen een oplossing voor kunnen bedenken. Dat is natuurlijk waar ik op aankoers. Dat gebeurt ook, want precies dit gesprek heb ik laatst gevoerd toen we met deze regio om tafel zaten.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het probleem wordt breed onderkend, maar ik blijf toch op zoek naar een uitspraak waarbij de Minister tegen de Kamer zegt: dit is de ambitie van het kabinet, want we hebben een groot probleem; zo gaan we het oplossen en deze instrumenten zet ik daarvoor in. Wij kunnen dan als Kamer over twee of drie jaren zeggen of we op koers liggen. De Minister is bereid om wet- en regelgeving aan te passen. Dat heeft ze aangegeven. Natuurlijk wordt er gesproken. De Minister heeft ook gelijk dat wethouders bouwen. Wij bouwen hier niet. Tegelijkertijd kun je wel de regie op je nemen, kun je zeggen hoe je het zelf wilt hebben en partijen daaraan binden. De gereedschapskist van de Minister is nogal leeg, want zij zit met al die fiscale ellende van de woningcorporaties. Ze heeft geen investeringsfonds. Maar als je wat te bieden hebt, kun je ook wat vragen.

Minister **Ollongren**:

Volgens mij verschillen we eigenlijk niet zo heel erg van mening. Er zijn afspraken over wie waarvoor verantwoordelijk is. Dat is nou eenmaal vastgelegd. Dat betekent dat de gemeenten de verantwoordelijkheid hebben voor wonen, woningbouw en de woonakkoorden die zij zelf sluiten. Dat betekent dat de provincies de verantwoordelijkheid hebben voor de plancapaciteit. Dat is zoals we het instrumentarium in dit land hebben ingeregeld. Ik voel mij daar verder niet door beperkt. Ik vind juist dat de regie die je mag verwachten van de Minister die verantwoordelijk is voor wonen, voldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te leveren en op zoek te gaan naar mogelijkheden om dingen te versnellen. Dat kan bijvoorbeeld via de Crisis- en herstelwet, maar ook door heel praktisch een expertteam beschikbaar te stellen. Dat kan inspringen waar het knelt in de capaciteit bij gemeenten. Zo zijn er meer opties. Ik kom zo nog op de harde en zachte plancapaciteit, maar voor zover we het nu in beeld hebben gebracht, denk ik dat we vrij precies weten waar er echt een tandje bij moet. Dat wisten we enige maanden geleden minder goed. Die stap is dus al gezet. De volgende stap is dat ik die gemeenten heb aangeschreven en heb gezegd: ik constateer in het overzicht dat het bij jullie echt nog achterloopt. Misschien mag ik, ook in aanwezigheid van mevrouw Voortman, opmerken dat de colleges in de diverse steden natuurlijk op dit moment gevormd worden. Er liggen straks nieuwe programma's en er zitten nieuwe wethouders, die allemaal aan die ambitie invulling kunnen geven. Het gaat ook over vragen als wat je met je grondprijs doet. Aan de ene kant wil je natuurlijk een verantwoorde huurprijsontwikkeling. Dat is begrijpelijk en ook terecht. Maar aan de andere kant, als je de grondprijs heel hoog houdt, maak je wel een heel ingewikkelde knoop, die bijna niet ontward kan worden. Dat soort zaken liggen bij de gemeenten. Ik zal ze daarop blijven aanspreken. Dat was de regievraag. Dit geldt ook voor de regio Noord-Brabant, zeg ik tegen de heer Ronnes. Het expertteam woningbouw is al in Brabant geweest. In Breda, om precies te zijn. Er wordt natuurlijk ook gekeken naar andere gemeenten en regio's in Noord-Brabant. Ik heb daar zelf nog niet aan tafel gezeten, maar als het nodig is, zal ik dat met alle plezier doen. Er is in ieder geval ook aandacht voor Noord-Brabant.



De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is in elk geval een eerste stap. Gebleken is dat, met name in de periode tussen nu en 2020 of 2021, de harde plancapaciteit ver achterloopt in diverse regio's. Is het een idee dat u als Minister harde afspraken gaat maken met gemeenten, zodat ze er in deze kabinetsperiode voor gaan zorgen dat er een overplanning van de harde plancapaciteit komt? Een stok achter de deur is misschien onmogelijk, maar je kunt er als Minister wel goede afspraken over maken dat de plancapaciteit niet pas richting 2025, maar al richting 2019 op orde gaat komen.

Minister **Ollongren**:

Dat is een terecht punt. De heer Ronnes vroeg daar in zijn eerste termijn ook al naar. Ik wijs er wel op dat er grote verschillen tussen regio's zijn. Met name de stedelijke regio's vragen om een grotere woningbouwproductie en dus ook een grotere plancapaciteit. Er zijn ook regio's waar je weer moet oppassen dat er niet overgeprogrammeerd wordt. We hadden het net over bouwen aan de randen van de stad. Je moet ook voldoende prikkels houden voor het binnenstedelijk bouwen, omdat het vaak complexe bouwopgaven betreft. Ik ben het er dus mee eens dat de plancapaciteit op orde moet zijn. We weten ook uit ervaring dat je jezelf in de vingers snijdt als je te laag gaat zitten, omdat niet alles gerealiseerd wordt. Het is echt een kwestie van maatwerk en grote verschillen per regio. De eerste verantwoordelijkheid daarvoor ligt toch bij de regio's.

De heer **Ronnes** (CDA):

Het probleem zit hem toch niet in de overcapaciteit? Als je ervoor zorgt dat je in de komende drie à vier jaar overcapaciteit hebt en vervolgens blijkt dat het een overschatting van de situatie was, heb je de jaren daarna nog om dat op te souperen. Je hebt het dan dus niet voor niets gedaan, maar het haalt de druk in de komende jaren weg. Ook uit de cijfers blijkt dat de komende drie à vier jaar echt heel knellend zijn in sommige regio's.

Minister **Ollongren**:

Volgens mij zijn de heer Ronnes en ik het met elkaar eens. Het enige wat ik tegen hem zeg, is dat ik denk dat het niet mogelijk is om een vast percentage te bepalen waarvan je zegt: dit is exact het percentage dat overal nodig is.

De heer **Ronnes** (CDA):

Nee. Het is een stake in the ground: 130%.

Minister **Ollongren**:

Het blijkt gewoon dat een deel van de plannen gaandeweg niet wordt gerealiseerd. Ik wil ook kijken waarom die planuitval er eigenlijk is en waarom er vertraging is. De ervaring leert dat je er inderdaad boven moet gaan zitten. Je moet niet te voorzichtig zijn. Tegelijkertijd moet je je niet alleen maar op die plancapaciteit concentreren, maar bijvoorbeeld ook op de vraag waarom er planuitval is en of we die kunnen voorkomen, zoals ik net zei.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met de beantwoording van de andere vragen.

Minister **Ollongren**:

Dank. Ik maak dit nog even af en dan kom ik op een paar vragen over plancapaciteit. De heer Ronnes heeft nog gevraagd of kleine dorpen niet de dupe kunnen worden van te stringent overheidsbeleid. Hij had het toen, geloof ik, vooral over de provincies en de plannen daar. Als de heer Ronnes nog concretere aanwijzingen heeft, ben ik erin geïnteresseerd om

die van hem te vernemen. Ik heb namelijk nog geen signalen dat de regels het bouwen in de dorpen in de weg staan. Mocht dat in de praktijk toch zo zijn, dan wil ik daar natuurlijk graag naar kijken.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik wil het probleem wel even schetsen. Zoals je ziet, zijn er heel specifieke tekorten en overschotten per regio of zelfs binnen regio's van provincies. Wie die aantallen ziet en ziet dat er duizend woningen in de regio Ede over zijn, zegt: ho, stop; er mag niet meer ontwikkeld worden. Wat betekent dat vaak? Dat er in een stedelijke omgeving veel te veel woningen zijn, maar dat in dorpjes rondom Ede met 100, 200 of misschien 500 woningen gezegd wordt: hier mag niet één woning meer bij, omdat we op macro-niveau hebben gesignaleerd dat we er 1.000 over hebben. Dat komt de leefbaarheid in de dorpen echt niet ten goede. Soms zijn die dorpen met twee, drie, vier of vijf woningen, of een paar huurwoningkjes al geholpen. Ik vind dat dit beleid van de provincies is. Ik vind dit niet iets landelijks. Ik zou willen vragen of de Minister aandacht wil vragen voor dat soort aspecten, zodat men daar wat de vrije hand in laat en de leefbaarheid in de dorpen niet helemaal op slot zet. Dit is gewoon theoretisch geneuzel op hoog niveau waar de mensen in de dorpen de nadelen van ondervinden.

**De voorzitter:**

Bedankt voor de toelichting. De Minister.

**Minister Ollongren:**

Ik denk dat dit een terechte waarschuwing van de heer Ronnes is. Dit geeft ook de spanning tussen macro en micro aan. Soms moet je inzoomen. Als je inzoomt, zie je hetgeen de heer Ronnes constateert. Als je hebt uitgezoomd, lijkt het op basis van de grote aantallen misschien heel logisch om daar niks te willen doen. Ik ben het zeer met hem eens dat daar een afweging moet plaatsvinden en niet alleen maar naar de statistieken moet worden gekeken. Daar wil ik graag aandacht voor vragen.

**De voorzitter:**

De Minister gaat door met de beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Over krimp hebben we al voldoende gewisseld. Ik was bezig met Brabant en de dorpen. De heer Koerhuis vroeg specifiek naar Rotterdam en Groningen. Ook daar speelt een tekort aan harde plancapaciteit. Hij vroeg of ik bereid ben nog verder met regio's te spreken. Ja, zeker. Ik heb gesprekken gevoerd en een brief gestuurd om hen daarop te wijzen. Natuurlijk wil ik daar weer op terugkomen. Dat gesprek gaat dus zeker door.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar het huurakkoord. Ik ben het met haar eens dat het goed zou zijn als dat huurakkoord er komt. Het huidige akkoord loopt trouwens af, dus daar is ook een noodzaak toe. In de gesprekken die ik met alle partijen heb gevoerd in het kader van de voorbereiding van de woonagenda, heb ik gezegd, of iedereen eigenlijk opgeroepen, om weer met elkaar om tafel te gaan en afspraken met elkaar te maken. Het gaat natuurlijk om afspraken over huurprijsstijging en alles wat rond de huren speelt, zoals betaalbaarheid. De partijen zitten op dit moment met elkaar om tafel. Ik hoop dat dit uitmondt in een goed overleg en een akkoord. Ze weten dat ik daarin geïnteresseerd ben. Wat mij betreft melden ze dat ze eruit zijn en anders wil ik heel graag met ze meepraten. Dit zou wat mij betreft voor de zomer tot een uitkomst moeten leiden.

Voorzitter. Dan nog een paar vragen over de plancapaciteit, voor zover we die niet al bij interruptie hebben gehad. De heer Ronnes vroeg of ik

voornemens ben om structureel te monitoren en te rapporteren. Dat is inderdaad de bedoeling. Ik wil de cijfers periodiek actualiseren. Ik wil daar in de Staat van de Volkshuisvesting en de Woningmarkt op terugkomen. De data worden natuurlijk aangeleverd door de gemeenten en de provincies. Het is trouwens ook nodig om dit periodiek te monitoren, omdat plannen natuurlijk weer wijzigen. Dus: ja. Dit betekent dat ik de Kamer hier iedere zes maanden over kan informeren.

Er was een heel belangrijke vraag van mevrouw Van Eijs en anderen. Zij wezen erop dat we natuurlijk voor een deel een inhaalprobleem hebben door de crisis. Er is toen niet doorgebouwd. Daarom moeten we nu dubbel doorbouwen: we moeten én inhalen wat er toen is blijven liggen, én voldoen aan de grotere vraag die er nu is. Ik vind het inderdaad heel belangrijk dat we aandacht hebben voor de continuïteit in de bouwproductie. Dat voorkomt een aantal problemen, bijvoorbeeld het gebrek aan menskracht, kennis en expertise. Dat geldt zowel bij de gemeenten, als bij de bouwers et cetera. Ik heb de gemeenten dus opgeroepen om niet alleen te focussen op de korte termijn. We willen nu wel versnellen, ook om te kunnen inhalen, maar ik probeer ook in de gaten te houden wat er op de middellange termijn en de lange termijn nodig is. Daar kunnen gemeenten natuurlijk nu al mee starten in hun planning en ook in hun ruimtelijke inrichting.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben blij om te horen dat u ook de gemeentes heeft opgeroepen om aan de lange termijn te denken en niet alleen maar aan de huidige krapte. Mijn vraag was ook een beetje of we nu genoeg inzicht hebben om dit volgende keer te voorkomen. Er zal altijd een schommeling zijn in onze economie. Hoe kunnen we nou die extreme crisis voorkomen? Ondergetekende werd daar ook de dupe van en ik geloof dat ongeveer 50% van alle architecten werkloos werd. Dat zijn enorme cijfers. Ik weet bijvoorbeeld dat het in België in de bouw veel minder heftig is geweest. Is er inzicht in hoe dat verschil ontstaan is? Aan welke knoppen kunnen we draaien om ervoor te zorgen dat we minder cyclisch werken?

Minister **Ollongren**:

Dat was natuurlijk wel een extreme situatie, vanwege de extreme economische omstandigheden. Het is natuurlijk een conjunctuurgevoelige sector. Dat is ook gebleken. Het is ook een sector waar de overheid, de gemeenten en de provincies een rol in spelen. Ik denk dus dat de les die we hieruit moeten trekken, moet zijn hoe je moet voorkomen dat je de volgende keer vanwege de economische ontwikkeling en het teruglopen van de vraag alles uit je handen laat vallen. Ik weet nog niet precies wat daar het antwoord op moet zijn, maar ik vind het wel belangrijk om daar aandacht voor te hebben en om daar ook nader onderzoek naar te doen. Ik kom daar dus graag op terug.

De **voorzitter**:

Ja, duidelijk? Dan gaat de Minister door met de beantwoording van de overige vragen.

Minister **Ollongren**:

Dank u wel. De heer Koerhuis vroeg of ook tijdelijke huisvesting in een volgende rapportage kan worden meegenomen. Het klopt dat we daar eerder over hebben gesproken. Ik zie daar ook mogelijkheden toe en gemeenten zien daar ook mogelijkheden toe. Ik ben dus inderdaad bereid om dat de volgende keer in de ABF-rapportage mee te nemen. Het is natuurlijk een lokale afweging of dit uiteindelijk gebeurt. In de categorie «wees zo creatief mogelijk en versnel dingen» is tijdelijke woonruimte zeker een oplossing. De heer Koerhuis vroeg ook om de rapportage van Bouwend Nederland over de harde plancapaciteit uit te breiden naar heel

Nederland. We hebben het net al even gehad over de harde plancapaciteit. Als je naar heel Nederland kijkt, is er maar een beperkt aantal regio's dat echt een knelpunt heeft in de plancapaciteit. Des te urgenter is het om daar dan ook wat aan te doen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik twijfelde, want ik hoorde het niet goed. Ik begrijp dat in Noord-Holland het Economisch Instituut voor de Bouw dat heeft gedaan, in opdracht van de provincie Noord-Holland en Bouwend Nederland. Daar is uitgekomen dat veel plannen zacht blijken te zijn. Misschien is dat een van de redenen dat het in uw tabel daar zo zacht blijkt te zijn. Bent u bereid het Economisch Instituut voor de Bouw samen met het ministerie en Bouwend Nederland nog een keer extra kritisch te laten kijken naar de plannen die u heeft geïdentificeerd, of niet? Ik hoorde dat niet goed.

Minister **Ollongren**:

Mijn voornemen is om eerst zelf even goed te gaan kijken. Het klopt dat er in sommige gevallen een dispuut is over wat nou hard en zacht is. In onze ogen zijn soms dingen zacht waarvan bijvoorbeeld een gemeente zegt dat ze hard zijn. De provincie zit daar natuurlijk ook nog tussen. In eerste instantie was mijn voornemen dus om dat vanuit het ministerie te doen.

De **voorzitter**:

Dat is volgens mij een helder antwoord. De Minister gaat door met de beantwoording.

Minister **Ollongren**:

Dank u wel, voorzitter. Dan ga ik verder met een aantal overige vragen. De heer Ronnes informeerde naar de rol van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf. Overigens is dat een verantwoordelijkheid van Staatssecretaris Knops. Raymond Knops en ik zijn het erover eens dat het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf hier een rol in zou kunnen spelen. Dat doet het trouwens ook al. Het is toevallig weer een Amsterdams voorbeeld, maar bij de Bijlmerbajes wordt de oude gevangenis getransformeerd in woningen. Winstoogmerk is daarbij niet bepalend geweest, of althans niet als enige bepalend geweest, maar ook de opgave die er in de stad ligt en de functie die het gebouw in dit gebied kan hebben. We hebben in Zaanstad een voorbeeld van het Hembrugterrein. Het resultaat is ook daar dat er samen met de gemeente veel woningbouw kan worden gerealiseerd. Die mogelijkheden zijn er dus zeker.

De heer Ronnes noemde dacht ik ook Valkenburg, het voormalige vliegveld. Dat loopt al een tijdje. De provincie en de gemeente zijn daar natuurlijk zelf verantwoordelijk voor wat ze willen. Daar horen ook lokale procedure bij. Het RVOB zet in ieder geval de ervaring in die het met gebiedsontwikkeling heeft. Het laatste wat wij daarover hoorden, komt van de gemeente Katwijk. Dat is dat dit nu ook van de grond lijkt te gaan komen.

Ik zei eigenlijk net al iets over de personeelstekorten. Aan de gemeenten stellen we dus het expertteam Wonen ter beschikking als er concrete signalen zijn of er een wens is. Ik hoop dat de gemeenten die zich daar nog niet van bewust zijn dat nu horen. Ik denk dat iedereen erg bezig is met personeel. De vooruitzichten in de bouw zijn natuurlijk uitstekend. In dat opzicht begrijp ik wel dat Bouwend Nederland zei dat er de facto sprake is van een werkgarantie. Tegelijkertijd is het zo dat vakmensen niet altijd voor het oprapen liggen. Daar zal ik Bouwend Nederland op wijzen. Er is een tekort aan jongeren die kiezen voor een opleiding in die richting. Dit kun je zien als een knelpunt, maar ook weer als een enorme kans. De sector heeft daar aandacht voor en het onderwijs heeft daar aandacht voor. Ik zal dit naar aanleiding van het signaal van vandaag ook nog overbrengen aan mijn collega van OCW.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De suggestie die volgens mij gedaan werd, was een baangarantie. Ik vond dat eigenlijk wel een goede suggestie. Zou dat een idee zijn?

Minister **Ollongren**:

Zoals ik al zei: door hoe het nu gaat in de bouw, is er als je zo'n opleiding hebt de facto een baangarantie. Dat is wat Bouwend Nederland zegt. Als er grote tekorten zijn, weet je zeker dat je gewoon aan de slag kunt als je je opleiding hebt voltooid. Dat is volgens mij het probleem niet. Wat wel zou helpen, is als de sector en de opleidingsinstellingen heel nauw met elkaar samenwerken, zodat de opleiding echt aansluit op de behoefte in de markt. Ik denk dat het goed is als partijen dat zelf doen. Ik begeef me nu trouwens ook een beetje buiten mijn domein, want dit is echt iets van mijn collega van OCW. Dat soort initiatieven zouden natuurlijk heel erg welkom zijn.

De **voorzitter**:

Mevrouw Voortman, aanvullend.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De facto een baangarantie is natuurlijk iets anders. We waren vorige week bij het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Daar werd tegen jongeren uit Rotterdam-Zuid specifiek gezegd: als jij die opleiding afrondt, heb jij een baan. Dat zeiden bedrijven tegen die jongeren. Ik zit me af te vragen of zo iets niet ook op landelijk niveau zou kunnen. Zou de Minister zich er met haar collega van OCW voor willen inzetten om dat soort afspraken te maken met grote bouwbedrijven?

Minister **Ollongren**:

Volgens mij zijn dat soort afspraken heel mooie voorbeelden van hoe het nu gaat. De tekorten in de markt dwingen dat eigenlijk ook af. Ik zou daar zeker toe willen oproepen, maar wil het tegelijkertijd lokaal laten. De poging in Rotterdam-Zuid is juist heel specifiek bedoeld om de sociale problematiek te koppelen aan de harde kant van het opknappen van de woningen in de buurt. Dat is dus een heel mooi voorbeeld, heel passend in Rotterdam-Zuid. Ik denk dat er veel meer van dat soort maatwerk kan komen. Dat is wat anders dan als je vanaf hier zegt: wij geven u een baangarantie. Dat kunnen we niet waarmaken. Ik denk ook dat dat in de praktijk niet nodig is.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, een interruptie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Stel, ik ben nu jong – dat is helaas niet zo – en ik zou in de bouw willen gaan werken. Dan zie ik niet alleen dat er nu tekorten zijn, maar ook dat je misschien over een paar jaar je baan weer kwijtraakt, omdat de bouw heel erg cyclisch is. U zegt: ik wil dat lokaal regelen; dat moeten ze lokaal maar oppakken. Ik zie wel een rol voor de Minister, namelijk om nu al aan jongeren te laten zien dat we er alles aan doen om ervoor te zorgen dat de bouw minder conjunctuurgevoelig is, waardoor ze ook op lange termijn een baangarantie hebben. Ik zou ook hierbij willen zeggen dat er daadwerkelijk een rol voor de Minister is.

Minister **Ollongren**:

Ik denk dat we én van mening verschillen over wat je hier nou als overheid aan moet doen én dat het maar de vraag is of u nu de goede Minister aanspreekt. Maar goed, dat terzijde. Ik heb in antwoord op de vraag van mevrouw Van Eijs al gezegd dat ik inderdaad vind dat we moeten leren van hoe het in de vorige crisis gegaan is. We kunnen niet

uitsluiten dat we weer in economisch zwaarder weer terechtkomen. We zien nu wat de gevolgen zijn als de bouwproductie helemaal instort. Dat heeft inderdaad ook gevolgen voor mensen, die hun baan zijn verloren en die er verstandig aan hebben gedaan om zich te laten omscholen en ander werk te gaan doen. Tuurlijk, dat ben ik helemaal met u eens. Daar moeten we een oplossing voor vinden.

Tegelijkertijd denk ik dat voor iedereen geldt dat echte garanties op een baan niet bestaan. Ieder vak dat je kiest, ontwikkelt zich op een bepaalde manier. Mensen moeten ook een baan kiezen die bij hen past. De bouw biedt wel heel veel mogelijkheden. Als je een goede opleiding in die richting kiest, geldt dat de bouw op dit moment schreeuwt om vakmensen. Laten we daar nou gebruik van maken. Ik denk dat dat heel goed is voor die mensen die dat ook bij zichzelf vinden passen. Kies nou die opleiding. In bepaalde andere opleidingen is het toch veel lastiger om aan de bak te komen. Laat de bouwers, de ontwikkelaars, de sector zelf vooral in gesprek gaan met de onderwijsinstellingen om te zorgen voor een goede match. In mijn vorige functie heb ik veel gezien dat de mensen wel kwamen, maar dat ze niet de skills hadden waar behoefte aan was in die bedrijven. Als bedrijven al aan de voorkant meekijken bij het roc, wordt opgeleid voor de banen die er ook zijn. Daar zit winst. Dat hoeven we dus niet van hieruit op te leggen. Ik denk dat het veel beter is als dat vanuit de sector en het onderwijs zelf komt.

**De voorzitter:**

Dank. Dat is daarmee beantwoord. Mevrouw Beckerman, een interruptie? Of een aanvulling? U twijfelde even?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee, geen twijfel. Ik zie een beetje een patroon. Ik heb in mijn termijn ook proberen te benoemen dat de Minister overall heel positief tegenover staat, maar het vooral lokaal laat zijn en heel veel in gesprek gaat. Hier zie ik toch echt wel een rol voor het Rijk, in samenwerking met andere partijen. U betaalt straks heel veel geld om al die jongeren opgeleid te krijgen. Over een paar jaar stort de bouw misschien weer in. Dan zeggen we: tja, dat is aan de bouw. U kunt ook nu al proberen om de bouw minder cyclisch te maken. Dat kan bijvoorbeeld door als kabinet te zeggen: als het weer tegenzit, zorgen we er in ieder geval voor dat de bouw van sociale huur en middenhuur op peil blijft. Daar heeft u daadwerkelijk invloed op en daarmee maakt u de bouw ook op lange termijn aantrekkelijk. Zou de Minister dat in totaal willen overwegen?

**Minister Ollongren:**

Wat ik net heb gezegd, is dat ik vind dat we moeten leren van de crisis. We moeten kijken hoe je in deze sector wat meer anticyclisch zou kunnen werken, zodat die een volgende keer niet instort. Dat zijn we echt met elkaar eens. Dat heeft ook betekenis voor de mensen die in de bouw werken. Ik zie ook een patroon, waarover we van mening verschillen. Het patroon dat ik bij de SP zie, is dat ze eigenlijk hier in Den Haag wil bepalen hoe het allemaal moet gaan. Dat is niet de opvatting van dit kabinet. We vinden dat er in het geval van wonen veel ruimte is en moet liggen bij de gemeentes en de provincies, en in het geval van opleidingen bij de sector zelf en de onderwijsinstellingen.

**De voorzitter:**

Ik check even een aantal interrupties. Ik heb nu nog twee interrupties. Volgens mij staat er nog een aantal vragen open. Volgens mij moet het kunnen. Gezien de tijd een korte interruptie, mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik zou toch graag een punt dat ik in de eerste termijn maakte nog even willen aanstippen. Het over de baangaranties. Ik verschil wellicht van mening met mijn collega van de SP over de rol van de overheid. Wel is het natuurlijk zo dat de overheid in bepaalde gremia in gesprek is met bijvoorbeeld bouwbedrijven of de samenwerkingstafel middenhuur. Ik kan me dus voorstellen dat de overheid, de Minister of wie daar dan ook aan tafel zit dit namens de Minister aanstipt.

Een ander punt dat ik eerder aanstipte, was innovatie in de bouw. We hadden het net over mensen die de bouw uitvliegen als het misschien weer crisis is. Technisch goed opgeleide jongeren zouden over het algemeen bijvoorbeeld ook weer in een andere branche aan de bak kunnen komen als de bouw zich daadwerkelijk ontwikkelt tot een hoogwaardige technische sector. Ik zou dus graag nog meer horen over innovatie in de bouw.

**Minister Ollongren:**

Het is echt niet alleen omdat het mevrouw Van Eijs van D66 is, maar ik herken erg wat zij zegt. Ik hoef het bij wijze van spreken niet eens aan te stippen, want het komt vanzelf aan de orde in dat soort overleggen waar al die verschillende partijen bij elkaar zitten. Ik ben er echter graag toe bereid, mocht dat niet gebeuren.

De bouw is zich in hoog tempo aan het ontwikkelen tot een heel innovatieve sector. Dat heeft ook te maken met bouwmaterialen en verduurzaming. Dat gebeurt. Vandaar ook dat ik net zei dat het zo ontzettend belangrijk is dat de opleidingen zich tijdig omvormen om mensen op te leiden die juist dat soort dingen kunnen. Dat is een beetje hetzelfde als bij automonteurs. Als je nu nog wordt opgeleid voor die oude diesels en we rijden straks allemaal elektrisch, dan moeten die bedrijven al hun werknemers gaan omscholen. Hoewel ik vind dat werknemers permanent moeten kunnen leren en daar door hun werkgever toe in staat moeten worden gesteld, vind ik het goed als mensen die van de opleiding afkomen, beschikken over de juiste skills en niet over achterhaalde skills. Daar zijn we het echt wel met elkaar over eens.

**De voorzitter:**

Volgens mij is dat daarmee beantwoord. Ik kijk even naar de heer Koerhuis. Hij heeft ook nog een interruptie. Ook graag kort.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Graag terug naar het onderwerp baangarantie. Ik heb het ook genoemd, de baan zekerheid. De beste manier om baan zekerheid te geven is nu de plan capaciteit zo veel mogelijk te laten zien. Ik had dus ook gevraagd of we dat meer kunnen laten doen in de volgende rapportage. Is de Minister dus bereid om ABF Research het hoge scenario te laten gebruiken, tot 2030, en locaties en aantallen voor meer gemeentes in kaart te brengen om zekerheid te geven aan die bouwvakkers en die bouwbedrijven? De heer Ronnes en ik hebben dat vaker gezegd.

**Minister Ollongren:**

Het loopt nu vooral tot 2026. Dat is ook zoals de regio's het meten en daarnaar kijken. Als we tegen elkaar zeggen dat we ook willen leren van hoe het in de afgelopen periode ging, kan ik me voorstellen dat we ook wat verder vooruit moeten kijken. Ik neem deze opmerking van de heer Koerhuis dus mee. Ik moet daarop terugkomen.

**De voorzitter:**

Meneer Koerhuis, de Minister zegt dat het wordt meegenomen. Aanvullend?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Specifiek: neemt u dan het hoge groeiscenario ook mee? Ik hoorde de Minister zeggen dat we het tot 2030 gaan proberen te doen. De Minister heeft nu het middenscenario gebruikt. Zou u het ook willen afzetten tegen het hoge huishoudgroeiscenario, en ook voor meer gemeenten, zodat we meer zekerheid kunnen geven?

**Minister Ollongren:**

We moeten wel realistisch blijven. In plaats van alles af te zetten tegen het hoge groeiscenario, denk ik dat het verstandig is om met verschillende scenario's rekening te houden. Als we het daarover eens zijn, zal ik zeker ook dat scenario in beeld houden.

**De voorzitter:**

Daarmee lijkt het me voldoende beantwoord. De Minister gaat door met de beantwoording van de nog resterende vragen.

**Minister Ollongren:**

Ik heb er nog wel een paar. Om te beginnen hebben mevrouw Beckerman en de heer Nijboer het natuurlijk gehad over de investeringscapaciteit en de belastingmaatregelen waar ook de woningbouwcorporaties mee te maken hebben, in relatie tot de grote ambities die we met elkaar hebben. Er zijn ook de ambities die de woningbouwcorporaties zelf hebben, in verduurzaming en tegelijkertijd betaalbaarheid. Volgens mij is dat het knooppunt waar het allemaal samenkomt. Het kabinet heeft steeds gezegd dat we de effecten van ATAD voor de corporaties in beeld brengen. Ik denk dat dat ook is wat mijn collega, Staatssecretaris Snel, heeft toegezegd. Daar komen we ongetwijfeld op terug. Ik zie dus wel de spanning tussen de ambities versus de beschikbaarheid van middelen. Ik ben daar overigens ook met de sector over in gesprek. Ik kan daar nu eigenlijk niet heel veel meer over zeggen dan wat we daar de vorige keer over hebben gewisseld. Ik wil dat best nog een keer zeggen, maar omwille van de tijd kan ik ook doorgaan met de volgende vragen.

**De voorzitter:**

Zullen we dat eerst even doen? Ik probeer heel snel de openstaande vragen... Aanvullend dan, mevrouw Beckerman. Toe maar, heel kort.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Ik zou nu eigenlijk wel willen vragen: is dit beleid of is erover nagedacht? Die belasting hoort namelijk gewoon niet bij de corporaties. Die ATAD 1 is gewoon niet bedoeld voor woningbouwcorporaties. Die belasting is bedoeld om te voorkomen dat multinationals te weinig belasting betalen. Nogmaals mijn vraag. U wilt weer in gesprek gaan, maar is het niet slimmer beleid om, als we zo graag willen bouwen, dit toch te heroverwegen?

**Minister Ollongren:**

Feit is dat er een Europese richtlijn is die bepaalde effecten heeft. Hoewel de richtlijn niet als zodanig geschreven is voor Nederlandse woningbouwcorporaties, raakt deze de Nederlandse woningbouwcorporaties wel. We zien voorsnog geen mogelijkheid om hen daarvan uit te zonderen. Dan komen we in een ander speelveld, namelijk het speelveld van de verboden staatssteun. Daar willen we ook niet in belanden. Vandaar dat ik steeds heb gezegd dat we de effecten in hun totaliteit in beeld moeten brengen, ook de financiële effecten. Dat heeft collega Snel volgens mij ook toegezegd. Dat zijn we aan het doen.

**De voorzitter:**

We gaan toch even afronden, want er is ook nog een VAO aangevraagd.



De heer **Nijboer** (PvdA):  
We hebben nog een tweede termijn.

De **voorzitter**:

We gaan zo even proberen vast te stellen of er nog een tweede termijn komt. Misschien moeten we die op een later tijdstip houden. Ik zie in ieder geval nu al een knikkende beweging. Kennelijk is daar toch behoefte aan. Ik kijk nu even naar de Minister voor de beantwoording van de nog resterende vragen. Daarna kijken we even naar de vraagstelling over de tweede termijn. Ik geef het woord aan de Minister.

Minister **Ollongren**:

Ik zal het zo snel mogelijk doen. Er was nog een vraag van mevrouw Beckerman over de wachtlijsten. Zij bracht die in relatie tot de liberalisatie. Ik heb steeds al betoogd, zoals opgeschreven in het regeerakkoord, dat op lokaal niveau moet worden bepaald wat de woningbouwbehoefte is en hoe die het beste kan worden ingevuld. Daarbij is maatwerk nodig. Gemeenten maken prestatieafspraken en kunnen daarbij ook het beste bekijken hoe de lokale voorraad zou moeten worden ingevuld. Ik laat dat graag over aan de gemeenten.

Het huurakkoord hebben we al gehad. Dan het braak laten liggen van grond. Mevrouw Beckerman deed daarbij een suggestie. Ik denk wel dat die ingewikkeld is. Eigenaren kunnen niet worden verplicht om te bouwen, als we dat al met elkaar zouden willen. Ik zie ook niet welk instrument je daarvoor zou moeten inzetten. Ook hier geloof ik veel meer in het gesprek dat met die partij gevoerd wordt, in dit geval op lokaal niveau, over de redenen van het braak liggen en hoe je dat met elkaar vlot zou kunnen trekken.

Voorzitter. Misschien was het allemaal iets te snel, maar ik meen dat ik daarmee de vragen heb beantwoord, zij het soms kort.

De **voorzitter**:

Mocht dat niet het geval zijn, dan gaan wij in ieder geval nog een tweede termijn in. Ik kijk even naar de leden. Ik stel voor dat we dit zo snel mogelijk doen na het zomerreces. Sorry, na het meireces. Het is nog geen zomerreces. Het zonnetje schijnt iedere keer. Vandaar dat ik kennelijk al aan het zomerreces dacht. Is een uur voldoende voor een verlenging? Of anderhalf uur? Een uur. Dan stellen we vast dat we een uur gaan inplannen voor de tweede termijn. Dat betekent ook dat het VAO nog niet kan worden aangevraagd. Dat doen we daarna pas. Ik stel voor dat we ook de toezeggingen aan het einde van de tweede termijn gaan benoemen. Dan sluit ik hiermee de eerste termijn van dit algemeen overleg. Ik wens u verder een werkzame en plezierige dag toe. Dank u wel.

Sluiting 12.33 uur.