8
Niet waarmaken van de woningbouwambities

Niet waarmaken van de woningbouwambities

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

De **voorzitter**:
Aan de orde is nu het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. Ik ga ervan uit dat de minister het signaal heeft gekregen dat hij nu verwacht wordt plenair aanwezig te zijn.

Ik schors de vergadering voor een enkel moment.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:
Aan de orde is het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities, de eerste termijn aan de kant van het kabinet. Het woord is aan de minister.

☐

Minister **De Jonge**:
Voorzitter, dank u wel. Het is belangrijk om dit debat te hebben vandaag, want het is goed om het met elkaar te hebben over die enorme taak en zeker ook over de enorme tegenwind die we daarbij ervaren. Sinds de start van het kabinet is de taak die we hebben veel groter geworden, want we zijn harder gegroeid dan vooraf geraamd. Sinds de start van het kabinet is ook de tegenwind fors toegenomen. Je kunt eigenlijk zeggen dat dat op alle fronten het geval is. De bouwkosten zijn gestegen. Het gebrek aan locaties knelt steeds meer. Het arbeidsmarktvraagstuk knelt steeds meer. De procedures knellen steeds meer. Het stikstofprobleem knelt steeds meer. Maar de tegenwind die verreweg de grootste rem vormt op dit moment is de rente. De rente is veel harder gestegen dan de woningprijzen zijn gedaald. Daardoor valt het aantal nieuwbouwwoningen heel snel terug en valt het aantal verkochte woningen heel snel terug. Als de rente namelijk harder stijgt dan de prijzen dalen, dan kunnen kopers niet meer kopen, of dat nou particuliere kopers of beleggers zijn.

Dat betekent dat we tegen een dip aan kijken. We zullen er alles aan moeten doen om te zorgen dat we die dip zo kort mogelijk laten duren. Maar een echt panacee, één oplossing voor alles, is er natuurlijk niet. We kunnen niet toveren. We kunnen wel heel hard werken met elkaar en die dingen doen die ons te doen staan. Ik wil graag alle daarover gestelde vragen doornemen. Dat wil ik in twee grote blokken doen. Het eerste blok gaat over de taak en de regie daarop. Wat is eigenlijk de omvang van de taak, bijvoorbeeld de bevolkingsgroei? Hoe doen we het met de regie op de locaties, de regie op grond, de regie op betaalbaarheid, op doelgroepen? De taak en de regie daarop is één groot blok. Het tweede is de tegenwind en wat we kunnen doen om daartegenin te trappen. Er is financiële tegenwind. Er is tegenwind wat betreft de regulering, de procedures, de capaciteit, stikstof, alles wat ons op die punten te doen staat. Dan heb ik natuurlijk traditiegetrouw nog een blok varia. Zo zou ik graag de beantwoording willen doen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Maar even meteen over die rente. Ik ben het eens met de minister dat het waar is dat de rente inderdaad gestegen is, maar dat de huizenprijzen zich daar nog niet op aangepast hebben. In een vrijemarkteconomie is het natuurlijk wel normaal dat de woningprijzen dalen wanneer de rente stijgt. Dat is nog niet gebeurd. Het wordt heel vaak als een nadeel gezien dat de prijzen dalen, maar voor de starters is het weer een voordeel. Je kunt er dus op vele manieren naar kijken. Is de minister dat met mij eens?

Minister **De Jonge**:
Ja, zeker. De woningprijzen moeten dalen. Dat is juist goed. De zorg is juist of dat wel snel genoeg gaat. De rente is gestegen naar een niveau dat eigenlijk best heel normaal is, 5%. Ik denk dat er velen in deze zaal zitten die hun eerste huis met een hoger rentepercentage kochten. We hebben meer dan 100.000 woningen per jaar gebouwd met een hoger rentepercentage dan nu. Het punt is dat de leenruimte voor mensen daardoor natuurlijk wel heel veel kleiner is. Wat ze kunnen betalen is dus wel heel veel minder. De woningprijzen hebben zich daar nog niet op aangepast. Die zijn in de afgelopen periode natuurlijk op een absurde manier gestegen, juist als gevolg van die veel te lage rente. Die dalen niet navenant op dit moment. Daarom zei ik dat ons grootste probleem op dit moment is dat de rente veel harder is gestegen dan de woningprijzen zijn gedaald. Als die woningprijzen niet snel gaan dalen, dan blijven de kopers nog wat langer uit voor de nieuwbouwwoningen die gebouwd moeten worden. Er is heel veel tegenwind van alle kanten, maar deze tegenwind vormt met kop en schouders op dit moment de grootste rem. Die levert ook de grootste zorg op voor de nieuwbouw.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ik hoor het woord "tegenwind" een paar keer vallen. Daarbij werden alleen de rente en de bouwkosten genoemd. Volgens mij vergeet de minister twee belangrijke dingen. Dat is ten eerste migratie. De markt is gewoon een markt van vraag en aanbod. Door ongelofelijke migratie-aantallen neemt de vraag gewoon toe. Een tweede effect is zijn eigen handelen, het Hugo-effect, de regulering van middenhuur. De minister zegt terecht dat de woningprijzen moeten dalen. De vraag is alleen of dat moet komen doordat de overheid de huren gaat laten dalen of de prijzen gaat laten dalen, of dat we gewoon vraag en aanbod met elkaar in balans moeten brengen door migratie te stoppen en meer woningen te creëren.

De **voorzitter**:
De minister is net begonnen.

Minister **De Jonge**:
Ja, ik ben net begonnen. Ik had echt een ijzeren orde in gedachten. Ik zie de Partij voor de Dieren al naar voren stuiven. Die gaat het natuurlijk over stikstof hebben. Ik had nou juist zo'n ijzeren orde aangebracht om orde, rust en regelmaat aan te brengen in dit debat. Ik begin dus echt met het blok over de taak, de omvang van onze taak en de

regie daarop. Dan kom ik bij een deel van de vragen, waaronder de vraag: hoe komt het eigenlijk dat we 900.000 woningen moeten bouwen? Dan komen we vanzelf aan onze demografische groei en aan migratie. Daarna gaan we al die elementen van tegenwind nalopen in het tweede blok.

De **voorzitter**:
Ik stel voor dat de minister eerst even ingaat op alle vragen en dan krijgt u per onderwerp de gelegenheid om daarop te reageren. Meneer Van Haga, dit kost u geen interruptie.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
En dan neem ik aan dat migratie en het Hugo-effect daar gewoon in worden meegenomen.

Minister **De Jonge**:
Natuurlijk kom ik op de vragen die zijn gesteld.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Ik neem het even over van mijn collega Van Esch. Zij kan er nu niet bij zijn. De minister zegt: ik ben nog bezig met een inleiding. Daarom kan ik dit ook beschouwen als een inleiding op mijn interrupties. Dat gaat dan toch over die tegenwind. De minister zegt dat we allemaal tegenwind hebben, maar komt de grootste tegenwind niet vanuit zijn eigen kabinet? Als het dadelijk over nieuwbouw gaat, heeft hij te maken met collega Hoekstra, die bijvoorbeeld zegt: die doelen zijn niet heilig; we kunnen het misschien allemaal uitstellen. Ik heb het dan niet over woningen die nu nog verkocht moeten worden, maar ik heb het over nieuwbouwprojecten. Die worden vaak tegengehouden, omdat er gewoon geen stikstofruimte is. Ik weet dat die stikstofruimte niet het grote probleem is vanuit de bouw, maar wel vanuit de veehouderij. Deze minister heeft daar dus wel een heel groot probleem mee door de tegenwind vanuit zijn eigen kabinet en vanuit zijn eigen collega's.

De **voorzitter**:
Dank u wel. De minister heeft een opbouw. Het eerste blok gaat echt heel breed. U krijgt antwoord op de gestelde vragen. Ik weet zeker dat stikstof daar ook in zit.

Minister **De Jonge**:
Ons grootste probleem is echt de gestegen rente en de niet navenant gedaalde woningprijzen. Dat is ons grootste probleem. Maar ook stikstof vormt een probleem. Daar ga ik op in. Dat is ons tweede blok. Wij hanteren de liturgie van dienst.

Allereerst de regie op de taak. Wij hebben vaker met elkaar het gesprek gevoerd over wat de omvang van onze opdracht is en hoe we de regie op de volkshuisvesting kunnen hernemen. Ik denk dat breed de analyse wordt gemaakt en gedeeld dat in de afgelopen jaren de rol van op zijn minst de rijksoverheid te klein is geworden als het gaat over de volkshuisvesting. We moeten die regie hernemen. De markt brengt niet als vanzelf vraag en aanbod in evenwicht. De optelsom van alle decentraal gemaakte keuzes helpt ons niet als vanzelf van ons grote landelijke woningnoodprobleem af. Er is gewoon te weinig gebouwd. Er is te weinig betaalbaar gebouwd.

Dat betekent dat we onze regie moeten hernemen. Dat doen we ook. In de kern hernemen we die regie door landelijk heel duidelijk te maken wat de doelstellingen zijn, wat de omvang van onze opdracht is, de 900.000. Ook maken we duidelijk wat daarvan betaalbaar moet worden gebouwd, namelijk twee derde betaalbaar. We maken duidelijk wat daarin ieders taak is. We hebben de taken toebedeeld aan de provincies en aan de regio's en de gemeenten. Via de regionale woondeals hebben we daar afspraken over gemaakt. We moeten ook de wettelijke instrumenten versterken om te zorgen dat we iedereen aan de afspraken kunnen houden. Dat doen we met een serie aan wetten die we allemaal dit jaar gaan behandelen, onder andere de Wet versterking regie volkshuisvesting, waarin we meer instrumenten krijgen. Daarnaast sturen we natuurlijk ook via geld dat we te verdelen hebben. Dat is best heel fors. Ik ga daar later nog op in.

Ik denk het goed is om daarbij te zeggen dat we bijna klaar zijn met het sluiten van de regionale woondeals, op één provincie na. Elf provincies hebben de regionale woondeals gesloten. De afspraken die daarin zijn gemaakt, tellen op tot wat nationaal de omvang van die opdracht is.

De heer De Groot vraagt of marktpartijen daar voldoende bij zijn betrokken. Zij zijn wel betrokken, maar niet voldoende. Ik wil dat marktpartijen veel meer betrokken raken, met name daar waar het gaat over het sturen op locaties. Daar kom ik zo op terug, met name in de beantwoording van de vragen van de heer De Groot.

Maar eerst de omvang van de opdracht en waar deze eigenlijk vandaan komt. Die heeft voor een belangrijk deel te maken met de demografische groei die wij doormaken. Die begint natuurlijk met het woningtekort dat wij nu al hebben. We hebben er in de afgelopen jaren meer mensen bij gekregen dan we woningen erbij hebben gekregen. Dat betekent gewoon dat het woningtekort in de afgelopen jaren is opgelopen. Het woningtekort is nu ruim 300.000 woningen groot. Dat is een woningtekort van 4%. Dat maakt dat eigenlijk iedereen in zijn omgeving wel iemand kent die tegen dat vraagstuk aanliep. Misschien was het jarenlang iets van horen zeggen, vanuit de statistiek of vanuit de krant. Maar inmiddels is het een probleem geworden dat iedereen in zijn eigen omgeving kent. Jonge mensen kunnen bijvoorbeeld niet starten en blijven gewoon bij moeders thuis wonen. Starters kunnen niet een volgende stap in hun leven maken en kunnen geen gezin beginnen, omdat daar gewoon de woning voor ontbreekt. Ouderen kunnen niet de stap maken naar een kleinere woning — al zouden ze best heel graag willen — omdat die woning er gewoon niet is. De woningnood is inmiddels zo'n ongelofelijk groot probleem dat het de bestaanszekerheid van mensen aantast. Dat maakt ons allemaal zeer gemotiveerd om daarmee aan de slag te gaan.

Ik denk dat het niet helpt om daarbij groepen tegenover elkaar te zetten. Dat vind ik echt polariseren, want geen van deze groepen heeft er schuld aan dat wij in de afgelopen jaren met elkaar te weinig hebben gebouwd en te duur hebben gebouwd. Dat is een probleem dat we wellicht het allerbeste een jaar of tien geleden hadden kunnen oplossen. Maar het een-na-beste moment is nu. Daarom moeten we

nu gewoon alles op alles zetten om te zorgen dat we zo veel mogelijk woningen bouwen.

Dan de opbouw van onze opdracht. Ik denk dat we niet om de feiten heen moeten lopen zoals ze zijn. De feiten zijn dat we op dit moment al een enorm tekort hebben op het aantal bestaande woningen en dat we een forse groei hebben van het aantal huishoudens. Die groei bestaat uit twee elementen. Het eerste element is de migratie. Uiteraard is er ook natuurlijke aanwas, maar de meest forse groei is afkomstig van migratie. Daarnaast krimpt de gemiddelde huishoudensgrootte. Dat is een vergrijzingseffect. Beide effecten leiden ertoe dat ongeveer twee derde van de opdracht die we hebben wordt verklaard door de groei van het aantal huishoudens. Van die andere één derde wordt een deel verklaard door het inlopen van het huidige woningkort; een ander deel wordt verklaard door de sloop-nieuwbouw, die er ook altijd is. Dat maakt dat wij in de optelsom 900.000 woningen te bouwen hebben. Dat is geen statisch gegeven, want we proberen ieder jaar opnieuw te bezien wat ons te doen staat.

Ik hoor natuurlijk heel veel: "De minister heeft zo'n enorme ambitie. Komt het nu doordat de minister altijd zo positief is dat hij zegt: we gaan wel eventjes 900.000 woningen bouwen?" Sommige mensen maken er zelfs van dat het een belofte zou zijn. Nee, het is onze taak. Als het ons niet lukt om die taak waar te maken, lossen we het woningtekort niet op, maar maken we het woningtekort groter. We weten dat het woningtekort op dit moment zo veel mensen raakt, dus we hebben dat woningtekort gewoon in te lossen met alles wat we in ons hebben.

We moeten onder ogen zien dat hierbij twee elementen van belang zijn: meer regie voeren op de volkshuisvesting en meer grip op migratie. Beide elementen spelen een rol. Ik denk dat we daar niet voor weg moeten lopen. Ik heb u vaker toegelicht wat we daarvoor doen en wat we daaraan doen. Overigens komt u daar op gezette tijden over te spreken. Maar het is goed om te zien en te onderkennen wat de omvang van onze opdracht is.

Een van de belangrijkste manieren om aan regie te doen, is niet alleen het maken van bestuurlijke afspraken, maar ook ervoor zorgen dat we ook voldoende locaties hebben om de bestuurlijke afspraken waar te maken. We moeten dus voldoende doorzettingsmacht hebben. Daarom willen we ook de wet wijzigen, om te zorgen dat we locaties kunnen aanwijzen als die eindeloos in het gedrang blijven komen doordat bijvoorbeeld provincies en gemeenten daarover met elkaar steggelen.

Wat hebben we nu gedaan? We hebben grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, zeventien in totaal, zowel binnen- als buitenstedelijk. Wij hebben 6 miljard euro vrijgemaakt om de infrastructuur aan te leggen om die grootschalige woningbouwlocaties te ontsluiten. In alle regionale woondeals hebben we gezegd: we moeten afspraken maken over hoeveel woningen we bouwen, voor wie we bouwen, maar vooral ook waar we bouwen. Dat is misschien wel het meest taaie onderdeel geweest van de woondeals. Daar zijn we ook nog niet klaar mee.

Gemiddeld genomen over alle provincies is er zo'n 130% plancapaciteit, maar we weten dat een flink deel van die plancapaciteit niet zonder meer gebouwd kan worden. Dat heeft weer alles te maken met de financiële problematiek die we hebben. Dus je zult zien dat businesscases niet meer rond gerekend kunnen worden, dat projecten in de vertraging gaan of dat beleggers zich terugtrekken. Dat betekent dat we alles op alles moeten zetten om te zorgen dat we locaties naar voren kunnen halen. Daarvoor hebben we in de regionale woondeals afgesproken dat we werken met regionale versnellingstafels. In die versnellingstafels — dat is mijn eerste antwoord op de vraag van de heer De Groot — moeten overheden en marktpartijen daadwerkelijk met elkaar kijken welke locaties noodgedwongen naar achter gaan, maar ook welke locaties naar voren gehaald zouden moeten worden. Daarbij vind ik dat we ons de religieuze twist tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen niet kunnen veroorloven.

Hoe zit het dan wel met het binnen- en buitenstedelijk bouwen? Het eerste is dat we voldoende locaties moeten hebben. Dat is echt het eerste dat van belang is. Als we heel veel eerder waren begonnen met het aanwijzen van die locaties, had het wellicht gekund dat je die volledige 900.000 woningen zou kunnen bouwen op de reeds aangewezen locaties. Ik twijfel daarover zeer, omdat ik weet dat er locaties naar achteren geschoven zullen worden. Dat betekent dat we andere locaties naar voren zullen moeten schuiven. Met alleen maar binnenstedelijk gaat het ons niet lukken om het tempo te halen en ook niet om de aantallen te halen tot en met 2030. Is binnenstedelijk te prefereren? Ja, natuurlijk is binnenstedelijk te prefereren. We leven in een heel erg druk landje en dat landje wordt steeds drukker. Als je niet méér binnenstedelijk doet, dan betekent dat dat je te veel open ruimte opmaakt. Dat wil niemand. Moeten we ons beperken tot binnenstedelijk? Nee, zeker niet. We zullen het de komende periode ook juist meer buitenstedelijk moeten doen, bijvoorbeeld door kleinere gemeenten of dorpen de gelegenheid te bieden er een straatje bij te bouwen. Dat is goed voor de leefbaarheid en het is goed voor het benutten van kansen voor kleinere woningbouwprojecten die relatief eenvoudig zijn aan te leggen, zonder heel veel infra-investeringen.

We zullen ook gelegenheid moeten bieden aan locaties die sneller bebouwd kunnen worden, zodat die daadwerkelijk sneller bebouwd kunnen worden. Mijn aanname is dat, daar waar nu grosso modo de verhouding al een derde buitenstedelijk en twee derde binnenstedelijk is, die verhouding iets gaat wijzigen in de komende jaren en dat er meer buitenstedelijk zal kunnen worden toegevoegd. Is dat dan de panacee voor alles? Nee, dat is het ook niet, want heel veel grootschalig buitenstedelijk vraagt ook weer heel veel nieuwe infra-investeringen. We investeren in deze periode al 7,5 miljard in infra, met 105 versnellingsprojecten en 17 grootschalige woningbouwlocaties. Nog meer geld voor infra is er op dit moment niet. Je zult dus buitenstedelijke locaties moeten zoeken die zich ook makkelijk laten ontwikkelen.

Zal ik hier even een komma zetten, voorzitter? Ik zie de heer Grinwis namelijk al een tijdje bij de interruptiemicrofoon staan.

De **voorzitter**:
Yes. De heer Grinwis, ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Aan deze pacificerende woorden van de minister over binnenstedelijk versus buitenstedelijk bouwen heb ik niks toe te voegen. Dat lijkt me een heel verstandige lijn. Ik heb wel een vraag over het punt dat hij daarvoor maakte. De locatievraag — waar bouwen we? — is een van de meest prangende vragen op dit moment. Bij de huidige woningnieuwbouwcrisis zou je bepaalde heel belangrijke zaken, zoals water en bodem sturend, zomaar naar achteren kunnen duwen. We hebben daar afgelopen maandag een debat over gehad. Een van de afspraken die zijn gemaakt, is dat pas vanaf 2025 die structurerende beslissingen op het gebied van locatiekeuze en water en bodem echt gaan bijten. Daarvoor is de planvorming al zo ver, dat daar wat minder rekening mee wordt gehouden. Hoe voorkomt de minister, zeker in deze tijd van crisis, waarin we blij zijn met iedere woning die wordt gebouwd, spijtbeslissingen en dus dat goedkoop duurkoop is en we uiteindelijk, over 30, 40 jaar, toch op de koffie komen?

Minister **De Jonge**:
U maakt een terecht punt. Ik heb hier lang met collega Harbers over gesproken en notie genomen van de motie die u heeft ingediend. Als kabinet gaan we daar natuurlijk op reageren. Maar ik wil er toch wel aan toevoegen waarom we deze keuze hebben gemaakt. Om betaalbaarheid hebben we dezelfde keuze gemaakt. Je begint natuurlijk nooit met een tabula rasa op het moment dat je start met een kabinetsperiode. Wat je niet zou moeten willen, is dat je alle plannen die in de pijplijn zitten — en soms al vergund zijn — in het gedrang brengt. Dat kunnen we ons zeker niet veroorloven omdat er zo'n vraaguitval in de kopersmarkt is. Wat dus vergund is en gebouwd kan worden, laat dat alsjeblieft gewoon gebouwd worden.

De orderportefeuilles voor 2023 zitten vol, maar ze raken voor 2024 al behoorlijk leeg. Als wij nog meer woningen in het gedrang laten komen, dan helpen wij de koper en de huurder niet. Wordt er nu dan op heel onhandige plekken gebouwd? Nee, dat is natuurlijk ook niet zo, want water en bodem sturend is niet een geheel nieuw principe. Dat wordt wel degelijk al een hele tijd gehanteerd door waterschappen, provincies en gemeenten. Maar dat gebeurt niet strikt genoeg. Dat ben ik zeer met u eens. De komende periode worden we wat orthodoxer in de leer. Ik denk dat dat wijs is, want als je dat niet doet, dan ben je inderdaad bezig met het doorschuiven van de schade naar de volgende generatie, want die schade gaat er komen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Over de woorden van de minister over binnen- en buitenstedelijk en dat het niet alleen over locaties gaat, hebben we al vaak gedebatteerd. Het is ook geen verrassing voor de minister dat de VVD pleit voor een fair balance tussen binnen- en buitenstedelijk, en meer naar buiten toe. Waarom meer naar buiten toe? Dat is omdat ik de minister ook weleens uitgedaagd heb om te kijken naar een nieuwe Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Na de Tweede Wereldoorlog hebben we in Nederland doorgebouwd vanwege de grote groei. In de jaren negentig, nu en tien, hebben we met Vinex-locaties die grote groei kunnen opvangen. Er is een echt langjarige planning nodig voor die buitenstedelijke uitleglocaties. Ik zie wel een kaart voor binnenstedelijke verdichtingsgebieden ...

De **voorzitter**:
Komt u tot een vraag?

De heer **Peter de Groot** (VVD):
... maar ik zie geen kaart van de uitleglocaties. En daartoe daag ik de minister uit. Is hij bereid die te maken?

Minister **De Jonge**:
Ik denk dat dat een misverstand is, hoor. We hebben de nieuwe Nota Ruimte al aangekondigd, omdat ik ook herken wat de heer De Groot zegt. Er zijn parallellen te trekken met de periode van de wederopbouw en met de Vinex-periode. Er is namelijk gewoon grootschalige nieuwbouw nodig. We maken een enorme groei door. Om die groei te kunnen bijbenen, zullen we fors moeten bouwen met een overheid die de regie voert. Dat is een overheid die aanwijst, de regie voert en afspreekt hoeveel daarvan betaalbaar gebouwd moet worden. Ook dat was onderdeel van de Vinex-periode. We zijn het allemaal een beetje verleerd en we zijn ook vergeten dat dat een totaal normale manier van doen is, maar we gaan het gewoon weer doen. We gaan weer aan ruimtelijke ordening doen. We gaan weer aan regie op de volkshuisvesting doen.

Wel echt anders is dat er in de wederopbouwfase ruimte zat was. Ik hoorde vorige week iemand zeggen: we zitten eigenlijk niet in een "wederopbouwfase", maar in een "wederombouwfase". Wel is vergelijkbaar dat we opnieuw moeten nadenken over hoe onze samenleving er moet uitzien: duurzamer, meer circulair en met nog meer mensen. Dat vergt echt het opnieuw doordenken van hoe die samenleving er moet uitzien. Maar anders dan in het verleden, hebben we nu geen tabula rasa. We hebben geen wit blad, maar we hebben een tabula scripta. We hebben een al volgeschreven bladzijde waarin we ons nieuwe hoofdstuk van Nederland gaan beginnen. Dat brengt echt een andere manier met zich mee hoe je daarop kunt sturen.

We hebben zeventien grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, binnenstedelijk en buitenstedelijk. Dat is niet alleen maar binnenstedelijk, integendeel. Bij de eerdere locaties die u heeft genoemd in de motie-Peter de Groot — u kent hem wel — ging het om een vijftal grootschalige locaties. Met alle vijf ben ik aan de slag. Die zijn onderdeel van de grootschalige woningbouwlocaties waar we te bouwen hebben. Ik wil u een voortgangsrapportage op de woningbouw sturen en u in die voortgangsrapportage een zo adequaat mogelijk beeld geven van alle woningbouwlocaties, van de wat grotere althans, die op dit moment in beeld zijn als gevolg van het maken van de regionale woondeals, als gevolg van het aanwijzen van de zeventien grootschalige woningbouwlocaties, en als gevolg van het aanwijzen van de 105 versnellingsprojecten. Dan zult u zien dat daar al een zekere balans tussen binnen- en buitenstedelijk in zit. Maar daaraan toevoegend zeg ik ook, omdat we weten dat sommige locaties in hun ontwikkeling naar achter gaan en we ons dat niet kunnen veroorloven, dat andere locaties naar voren gebracht zullen moeten worden. Van mij mogen dat ook nieuwe locaties zijn. Ik ben met u eens dat er nog veel meer mogelijkheden zijn om aan de rand van gemeenten te bouwen.

De **voorzitter**:
Dank u wel. U vervolgt weer uw betoog.

Minister **De Jonge**:
Dan "een straatje erbij". Het CDA en de VVD hebben daarop gewezen. Dat betreft de conclusie van het EIB. Zij hebben de potentie van Noord-Holland onderzocht. Daar is inderdaad heel veel potentie voor een straatje erbij, maar daar was de provincie inderdaad heel terughoudend in. Nou, ik heb zomaar de indruk dat dat de komende periode weleens iets anders zou kunnen worden. Ik hoop het ook, want het is nodig. En dan gaat het niet onmiddellijk over "bouwen in het groen". Dat vind ik niet de goede manier om daarnaar te kijken. Het gaat om bouwen aan de rand van een gemeente: een straatje erbij. Dat is ook om de leefbaarheid van een dorp voor ogen te hebben. Starters moeten op het dorp kunnen blijven wonen, want anders kan de school niet openblijven. Oma moet op het dorp kunnen blijven wonen, want anders kan ze niet op de kleinkinderen blijven passen. Om een gemeenschap dus ook echt een gemeenschap te laten zijn, moet je ook aan de rand van gemeenten willen bouwen. Ik denk dat dat heel erg belangrijk is.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Ik voel me als formateur in de vorige periode van Noord-Holland toch ook een beetje aangesproken.

Minister **De Jonge**:
Zo bedoelde ik het niet, hoor.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Nee, maar het emotioneert me in die zin ... De beeldvorming dat er in Noord-Holland geen straatje bijgebouwd kan worden, klopt gewoon niet. Er is namelijk afgesproken: er kan wel een straatje bijgebouwd worden, maar er kunnen geen enorme, grote woonwijken gebouwd worden. Ik vind alles best. Alles zal veranderen na de volgende Statenverkiezingen, wellicht. Maar dit is niet wat er aan de hand is. Er kan een straatje bijgebouwd worden, alleen waren er ambities van sommige VVD-politici om er veel meer dan een straatje bij te bouwen.

Minister **De Jonge**:
Laten we hier niet het debat van de Staten doen. Excuus, ik had even niet scherp dat u daar formateur bent geweest. Het is zeker niet mijn bedoeling om er een persoonlijke aanval van te maken, of iets wat daarop lijkt, integendeel.

Ik heb bij het maken van de regionale woondeals alleen wel echt gezien dat een aantal provincies zeer terughoudend is. Noord-Holland, evenals Zuid-Holland overigens, voert echt het voortouw in binnenstedelijk bouwen. Daar hebben ze ook een goede reden voor. Het is namelijk al best wel druk in die provincies. Dat men daar de voorkeur heeft voor binnenstedelijk bouwen, is dus heel goed te snappen. Dat men zó terughoudend is met een straatje erbij, met buitenstedelijk bouwen, vind ik echter niet zo goed te snappen, ook niet uit het oogpunt van leefbaarheid, dus naast het oogpunt van betaalbaar kunnen bijbouwen. Ik hoop inderdaad dat provincies daar meer ruimte voor gaan geven.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Dan wil ik er nu als GroenLinkser iets over zeggen. Dat er op sommige plekken terughoudend wordt omgegaan met buitenstedelijk bouwen, komt omdat er ook andere waardes zijn die beschermd moeten worden. Wij hebben nu een woondebat. Iedereen wil een woning. GroenLinks wil dat ook. Maar ook in de jaren vijftig — toen er geen tabula rasa was in Nederland, hoor, want toen waren er ook al natuurgebieden — waren er beschermingsregimes voor bepaalde gebieden, waar je niet ging bouwen. Daar hebben we ook van geprofiteerd. Die rijksbufferzones zijn heel succesvol geweest. Ik zou dus zeggen: het is een politieke afweging of je ergens wel of niet bouwt, en daarbij weeg je het belang van groen af tegen het belang van wonen. Dat is de discussie. Het is geen waarheid dat het maar goed is dat er nu overal gebouwd kan worden omdat dat het probleem oplost. We hebben namelijk ook een natuurprobleem, en we hebben ook recreatie nodig. Naar het samenspel van al die dingen moet je volgens mij kijken.

Minister **De Jonge**:
Absoluut. Dat is absoluut waar. Ik ben het zeer eens met dit betoog, zeg ik, niet als GroenLinkser maar als CDA'er en als lid van dit kabinet. Ik ben het daarmee zeer eens. Je moet dus voldoende beschermend zijn in de ruimtelijke ordening, én je moet de kansen willen benutten die er zijn. In de afgelopen tijd is er een te religieus debat geweest over binnen- en buitenstedelijk bouwen, waarbij alles wat niet binnenstedelijk was, meteen werd gezien als bouwen in het groen. Dat een weiland groen is, wil ik niet ontkennen, maar we hebben al best heel erg veel weiland. Dus dat er hier en daar een weiland wordt ingeruild voor een wijk, is echt niet zo'n punt, denk ik. Dat is misschien juist wel heel erg verstandig. Als het om de woningbouw gaat — dan bedoel ik even niet dit dispuut rondom binnen- of buitenstedelijk bouwen — zie ik dat de woningzoekende niet altijd het best gehoord wordt bij het afwegen van belangen; ik kom daar zo nog over te spreken. Bij bijna alle nieuwbouwprojecten worden er procedures gevoerd tot je een ons weegt. Iedereen klimt maar in de pen en vindt maar dat die of die toren daar niet mag komen. Het lijkt wel of we het recht op uitzicht belangrijker hebben gemaakt dan het recht op het hebben van een woning. Dat kunnen we ons gewoon niet veroorloven. Ik vind dat we die woningzoekenden meer stem moeten geven.

De heer **Boulakjar** (D66):
Ik ben het eens met de minister. Ook D66 is voor buitenstedelijk bouwen, maar niet als doel op zich maar als middel. Een straatje erbij is dus prima waar het kan. Maar wil de minister ook even hard lopen als het gaat om een laagje erbij of ertegenaan?

Minister **De Jonge**:
Ja, daar kom ik zo nog op terug. Dat gaat over het benutten van de bestaande voorraad. Daar kom ik zo verder op terug.

In dit kader wil ik nog even naar de Ladder voor duurzame verstedelijking. Die is, niet helemaal voor het eerst maar wel indringend, door de heer De Groot opnieuw aangevoerd als een grote belemmering voor het bouwen aan de rand van gemeenten. Als ik het nu zou moeten inschatten, denk ik eerlijk gezegd dat niet zozeer de ladder als zodanig

daarvoor een forse belemmering vormt als wel de manier waarop die in sommige provincies is uitgelegd en toegepast. Ik heb al eerder aan de heer De Groot, en naar ik meen ook aan JA21, toegezegd dat we daarnaar onderzoek doen. De heer Geurts refereerde daar ook aan. Dat onderzoek gaat over de ladder zelf — zit daar een belemmering in? — én over de vraag of er een belemmering zit in de wijze waarop die wordt toegepast. Als daar een belemmering in zit, wil ik daar natuurlijk graag naar kijken, zo zeg ik u toe, maar ik wil niet op de uitkomst van dat onderzoek vooruitlopen. Mijn aanname is namelijk dat het met name in de toepassing zit, meer dan in de ladder zelf.

Kun je die ladder niet gewoon aan de dijk zetten? Ik geloof dat dat eerder is gesuggereerd door JA21. Dat lijkt me dan weer niet verstandig. Dat je bij het inrichten van de ruimte als eerste nadenkt over de vraag waar we al bebouwing hebben en of we de open ruimte een beetje kunnen openlaten en als eerste de bebouwde ruimte kunnen aanwijzen als mogelijkheid om toe te voegen, is uit het oogpunt van kostenefficiëntie, bijvoorbeeld als het gaat om infra, best heel erg slim, en dat is het ook als het gaat om het zorgvuldig benutten van de ruimte. Dat als uitgangspunt blijven hanteren lijkt me dus verstandig, als het maar niet belemmerend is voor het tempo waarmee we bouwen. Dat zou het mogelijkerwijs kunnen zijn, maar dat zijn we nu juist aan het onderzoeken.

Dan ga ik nu in op het volgende in het kader van de taak en onze regie daarop, namelijk grond. Daar is een aantal vragen over gesteld. Met name de heer Nijboer heeft daar een aantal vragen over gesteld. Die hoorde ik niet helemaal voor het eerst. Eerder is er ook de motie-Grinwis geweest, die ik het oordeel amen heb gegeven; dat is een niet-bestaand oordeel, maar dat zei ik uit enthousiasme over de inhoud van de motie. Ik heb u ook eerder eerlijk aangegeven dat ik dit een heel belangrijk thema vind. Ik denk ook dat dit thema eigenlijk in de hele breedte van het domein van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening nog het meest onontgonnen is in deze kabinetsperiode. Mijn overtuiging is wel dat daarin een aantal belangrijke sleutels ligt om te komen tot de oplossing, maar de complexiteit is ook groot. Als je bij het ene instrument ingrijpt, heb je voordat je het weet ook een ander nadeel in handen dat op dit moment niet helpend maar juist eerder problematiserend is. Eigenlijk heeft u dat dilemma zelf ook geschetst in uw inbreng.

Dit gaat bijvoorbeeld over planbatenheffing. Is planbatenheffing een verstandige gedachte? Nou, dit zou best een verstandige gedachte kunnen zijn omdat de waardevangst op dit moment nogal suboptimaal is, to put it mildly. Als grond verandert van bestemming, dan is het de grondeigenaar die daar de waarde van vangt, om vervolgens alsnog een publiek tekort over te laten dat publiek moet worden afgedekt. Dat voelt niet eerlijk en dat voelt niet goed, want dat betekent dat we nog steeds op grote publieke kosten worden gejaagd bij de bouw van woningen en dat de voornaamste winst daarvan niet alleen belandt in de handen van de oorspronkelijke eigenaar — je zou nog kunnen zeggen: was dat maar zo — maar vaak ook in de tussenhandel in grondposities. De vraag is vervolgens of een planbatenheffing verstandig is. Nou, die is verstandig als je graag die publieke tekorten wil kunnen afdekken, maar het is de vraag of dit het beste moment daarvoor is, in een tijd waarin de exploitatie van gebiedsontwikkeling überhaupt al best moeilijk rond te breien is. De heer De Groot en ook de heer Boulakjar gaven dat terecht aan. Ook over de manier waarop valt te discussiëren. Dat maakt dat ik er wellicht wat langer over doe dan u van mij gewend bent om die brief daadwerkelijk af te krijgen, omdat ik ook dit soort negatieve effecten echt wil afwegen.

Grosso modo gaat die brief uit een drietal onderdelen bestaan. Het eerste onderdeel gaat over welk deel van de huidige instrumenten je heel veel beter kan gebruiken om te voorkomen dat de huidige situatie blijft voortbestaan, waarbij grond en de manier waarop we daarmee omgaan tot te trage gebiedsontwikkeling leidt. De tweede lijn is wat je zou kunnen doen om te zorgen dat je een instrumentarium voor de middellange termijn kunt creëren, zodat je beter kan sturen op de waarde waarmee grond wordt ingebracht in een gebiedsontwikkeling. De derde lijn is hoe we beter om zouden kunnen gaan met de waardevangst, waarbij u de suggestie doet voor planbatenheffingen. Ik hoop dat we deze brief in mei naar de Kamer kunnen sturen. Ik hoop eigenlijk dat dit in april al lukt, maar ik pak er een maandje bij en zeg dus "mei" om mezelf een beetje te helpen. Ik weet namelijk ook nog niet tegen welke discussies we in het kabinet gaan aanlopen, zeg ik even open en eerlijk. Maar we zijn bezig met die brief. Die moet er dit voorjaar aankomen. Ik heb die voor het eerste of tweede kwartaal aan uw Kamer toegezegd. Nou, het tweede kwartaal gaat zeker lukken. Als u dus een volgend debat met mij inplant in de tweede helft van mei, kunnen we het debat hebben over de grondbrief.

Dan ga ik nu in op de suggesties die worden gedaan. Ik denk dat een bouwplicht in publieke zin niet goed mogelijk is, maar in private zin zou dat eventueel wel mogelijk moeten zijn. Het gaat er vooral om of we de gemeenten een instrumentarium in handen kunnen geven waarmee een grondeigenaar in ieder geval niet kan denken: ik blijf even op mijn handen zitten; ik doe met dit stuk eventjes helemaal niks. Het gaat er ook om dat je de mogelijkheid geeft dat dit niet de vertragende factor in gebiedsontwikkeling kan zijn. Dat snap ik wel. Daar moeten we op een goede manier op terugkomen, denk ik.

Kunnen corporaties dan geen grond overnemen? Dat was een vraag van mevrouw Bromet. Ja, dat gebeurt ook wel. Hoewel corporaties voor het sociale deel hun gunstiger financiële voorwaarden hebben, lopen ze voor het middendeel op dit moment in ieder geval tegen dezelfde ingewikkelde rentes aan waar ook marktpartijen tegen aanlopen. Je kunt dus één, twee of misschien drie keer op die manier instappen als woningcorporatie. Er is wel iets anders bij het punt van grond en corporaties. Op dit moment is er een beperking op hoelang je grond mag hebben als corporatie voordat er daadwerkelijk op gebouwd moet worden. Die beperking is vijf jaar. Ik denk dat we daar echt wel wat mee moeten, want dit is te beperkend. Daarom hebben corporaties in sterk afnemende mate grondposities, omdat dat voor die corporaties te riskant is.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Wij hebben met de commissie echt een superinteressant werkbezoek afgelegd naar Wenen, waar alles anders is en waar alles ook heel prettig is voor mensen die een woning zoeken.

Minister **De Jonge**:
Veel dichter bij het paradijs kun je niet komen, zo heb ik me laten uitleggen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Nou, inderdaad. Daar moet ik toch aan denken als we het hebben over de rol van corporaties en over mensen van een betaalbare woning voorzien, ook mensen die nu nog niet voor een corporatiewoning in aanmerking komen. Wat is nou de weg naar die ideale wereld die wij in Wenen aanschouwd hebben?

Minister **De Jonge**:
Nou, ik vind dat je de vergelijking dan ook wel eerlijk moet maken. Ik zei net "veel dichter bij het paradijs kun je niet komen", maar het is wel een vrij duur paradijs, want de gemeente Wenen betaalt, geloof ik, per jaar 400 miljoen — dat zijn ook gewoon opgebrachte belastinginkomsten — aan betaalbare grondposities. Dat is natuurlijk ook Wenen. Ik ken geen stad in Nederland die 400 miljoen per jaar ophaalt bij zijn burgers en uitgeeft aan grond. Wij kennen gewoon een ander systeem. Wij kennen het systeem van de huursubsidie. Ik denk dus dat heel veel andere landen juist naar het Nederlandse stelsel kijken in de zin van: veel dichter bij het paradijs kun je niet komen. Je hebt een stelsel waarbij corporaties 2,3 miljoen van de 8 miljoen woningen in bezit hebben. Zij hebben gunstiger voorwaarden om geld te kunnen lenen. Ze kunnen dus tegen gunstiger voorwaarden hun bouwopgave realiseren. Ondertussen krijgen de huurders huursubsidie. Ik denk dat heel veel andere landen juist reikhalzend kijken naar de manier waarop wij het doen, maar ik ben natuurlijk heel erg geïnteresseerd in hoe we van andere landen kunnen leren. Dat geldt trouwens ook voor het grondbeleid. Er zijn echt interessante instrumenten. Ik vind dat ik daar ook op in moet gaan richting uw Kamer. De heer Nijboer heeft dat vorige keer gevraagd. Wenen is zeker interessant, maar het is niet op alle fronten een voorbeeld.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Wij spraken iemand met een heel goed inkomen, die zei: waarom zou ik eigenlijk een koopwoning willen? Het hele idee dat een eigen woning iets is om op termijn geld mee te verdienen, zit natuurlijk ingebakken in onze samenleving. Je wilt een huis kopen omdat je daar uiteindelijk beter van wordt, maar een huis is in principe iets om in te wonen. Het principe dat je in een huis woont om een dak boven je hoofd te hebben, is iets anders dan hoe het in Nederland gaat. Hier is een woning iets waar je op termijn financieel beter van kunt worden.

Minister **De Jonge**:
Nou, dat vind ik wel een hele zuinige weergave van iets moois, namelijk het kunnen verwerven van eigendom. Wij hebben het ook voor mensen met een heel normaal salaris mogelijk gemaakt om eigendom, een huis, te kunnen verwerven en om daar financiële zekerheid aan te ontlenen. Dat is toch iets heel erg moois? Ik zou dat eerlijk gezegd niet willen relativeren.

Het is altijd goed om te kijken naar het gras buiten de wei. Er zitten heel veel nare kanten aan onze woningmarkt, die we allemaal aan moeten pakken, maar onderschat niet dat er ook een aantal hele mooie kanten aan zitten. Ik vind een hele grote sociale sector iets heel erg moois, net als alle stimulansen voor eigenwoningbezit. Dat is iets om te koesteren, ook naar de toekomst toe. We willen dat juist binnen bereik brengen voor veel meer mensen. Een van de nare kanten van de afgelopen jaren is dat het kunnen bemachtigen van een betaalbare woning, of het nu een koopwoning of een huurwoning is, eigenlijk niet meer mogelijk is voor mensen met een normaal salaris. Daar moeten we heel veel aan doen, onder andere door betaalbaar te programmeren. In de afgelopen jaren is meer dan de helft van de woningen te duur gebouwd en daar moeten we niet mee doorgaan. We moeten ervoor zorgen dat twee derde van onze woningen betaalbaar is voor mensen met een normaal inkomen.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik wist dat de minister met die brief zou komen. Daarin gaat hij niet alleen in op de planbatenheffing, maar ongetwijfeld ook op de realisatie tegen marktwaarde of gebruikerswaarde en alles wat daartussen zit.

Minister **De Jonge**:
Ja.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik begreep nog niet helemaal wat de minister zei over de bouwplicht. Hij zei iets over publiek en privaat, maar ik kon het niet helemaal volgen. In Nederland heb je eigendomsrecht. Je mag met je grond doen wat je wilt, ondanks dat er heel veel publieke belangen zijn. Je bent zelf de eigenaar, dus je mag zelf kiezen. Ik probeer die macht weer een beetje te richten op de publieke doelstelling die de minister nastreeft, namelijk betaalbaar wonen. Ook op dat gebied mag je met je grond doen wat je wilt. Er is sprake van het zelfrealisatiebeginsel. Blijft het allemaal jouw eigendom op het moment dat je die eigendomspositie hebt of kun je daar ook publieke tegendruk op geven? Hoe gaat de minister dat invullen ten aanzien van de bouwplicht?

Minister **De Jonge**:
Als u het zo zegt, dan klinkt het al wat meer genuanceerd en dan ben ik het eigenlijk ook meer met u eens. Je hebt inderdaad meer publieke tegendruk nodig. Het zelfrealisatiebeginsel voert ver. Ik denk overigens niet dat het gros van de grondbezitters er zo in zit dat ze de grond lekker laten wachten tot betere tijden. Dat kunnen heel veel grondbezitters zich helemaal niet veroorloven, want die grond hebben ze zelf gefinancierd, dus die moet op enig moment wel wat in het laatje gaan brengen. Dat maakt dat de meeste grondbezitters grond hebben om te kunnen bebouwen. Ik denk dat we van die gretigheid meer gebruik moeten maken. Dat is ook mijn reactie op de heer De Groot.

Waarom wil ik die regionale versnellingstafels? Als jouw locatie nu is aangewezen om te bebouwen tot en met 2030, dan heb je als grondeigenaar best een relaxte positie. Je hebt dan een goede onderhandelingspositie. Ook dat is een reden om te zeggen: kom maar door met andere locaties die al eerder meer betaalbare woningen zouden kunnen opleveren. Misschien is een beetje meer marktwerking op

dat punt juist gezond, want de grondeigenaren van nu profiteren wel erg van de positie die ze hebben. Dat geldt niet voor allemaal, maar het komt wel voor. Juist daar zou ik andere kansen willen benutten. Maar als het gaat om een grondeigenaar die maar niet in beweging komt omdat hij de tijd heeft, dan is het zelfrealisatiebeginsel misschien wel te relaxed. Dan zou je inderdaad meer publieke tegendruk willen.

Wat is dan die publieke tegendruk? Is dat dan een bouwplicht? Die voert namelijk wel heel erg ver en is een enorme inbreuk op het eigendomsrecht. Het is natuurlijk zeer de vraag of die überhaupt overeind blijft bij de rechter. Maar iets meer publieke tegendruk, dus dat zelfrealisatiebeginsel iets minder heilig verklaren, is misschien wél een goed idee. Hoe we daar precies het instrument bij moeten zoeken, is precies de zoektocht. Dit is een tweede onderwerp; de planbatenheffing heb ik net zo doorgenomen. Zo kan ik eigenlijk door die hele, laten we zeggen, conceptgrondbrief zoals hij er nu ligt, heen gaan. Het is telkens toch een enerzijds-anderzijdsredening waarbij ik niet een onverhoedse beweging wil maken die eigenlijk meer kwaad doet dan goed doet. Dat is eigenlijk de zoektocht die we hebben.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Daar zijn de minister en ik het helemaal over eens. Als we dat doen, raken we van de wal in de sloot. Ik ben ook helemaal niet getrouwd met een bouwplicht. Maar het gaat mij wél om de machtsverhouding tussen het publieke belang, speculanten die grond kopen, ontwikkelaars die soms van goede wil zijn en soms van minder goede wil en woningcorporaties, die natuurlijk betaalbare woningen willen bouwen, maar die dan wel afhankelijk zijn van een andere partij. Die partijen moeten allemaal gewoon individueel meewerken, want die hoeven niet per se iets met hun grond. Om te zorgen dat het publieke belang daarin uiteindelijk leidend is, natuurlijk met respect voor ieders positie, moeten we toch wat in die machtsverhouding verschuiven, denk ik, ook in de wet. Want als de wet bepaalt dat de gemeente het laatste woord heeft, zullen ook die private partijen uiteindelijk andere keuzes maken dan ze nu maken, nu ze gewoon op hun handen kunnen gaan zitten, kunnen wachten en kunnen zeggen: je hebt me toch lekker nodig, dus ik wacht wel tot ik de hoofdprijs krijg.

Minister **De Jonge**:
Zeker. Daarmee komt dus het dispuut terug dat in maart '77 is beslecht met de val van het kabinet-Den Uyl/Van Agt, het kabinet-Van Agt/Den Uyl. Dat gaan we hernemen. We gaan oplossen wat ze toen hebben laten liggen. Laten we dat voornemen hebben, zeg ik tegen de heer Nijboer.

De heer **Geurts** (CDA):
Ik wil graag even terug naar de planbatenheffing, want we hebben die discussie vorig jaar ook al gevoerd. De oorsprong zit erin dat de PvdA en GroenLinks een wijzigingsvoorstel hadden gemaakt voor het coalitieakkoord. Daarin hadden zij een planbatenheffing van 300 miljoen euro opgenomen. Maar nou komt de crux: zij wilden die 300 miljoen terugbrengen naar de rijksbegroting. Ik zie bij de minister een glimp van enthousiasme komen als het woord "planbaten" voorbijkomt. Ik probeer dat enthousiasme iets bij te sturen. Ik begin maar voorzichtig. Is de minister met mij van mening dat dat geld, als er überhaupt een planbatenheffing gaat komen, bij de gemeenten moet blijven en niet naar de rijksoverheid moet gaan?

Minister **De Jonge**:
Ziet u nou wat u doet, PvdA en GroenLinks? Dit krijgen we nou ervan. Nee, hoor. Volgens mij is het heel goed om dit gesprek te hebben als de voorstellen beter zijn gearticuleerd. Maar laat ik voorzichtig antwoorden op de vraag die u stelde, meneer Geurts. Waar komt het idee van die planbatenheffing vandaan? Stel dat er landbouwgrond is. Die is €7 à €8 per vierkante meter, toch? Die wordt opgekocht en gaat naar €40 per vierkante meter. Die wordt doorverkocht en gaat naar €120 per vierkante meter. Er worden woningen neergezet en de prijs gaat naar €600 per vierkante meter. Dan hebben daar allemaal partijen fors aan verdiend. Vervolgens wordt die woning van €600 per vierkante meter verkocht en zegt de projectontwikkelaar: kan de overheid even lappen voor de wegen die moeten worden aangelegd en voor de riolering die moet worden aangelegd? Dat zijn allemaal publieke kosten. Dan is er dus een publiek tekort, terwijl er in allemaal stappen privaat is verdiend. Ik denk dat we dat evenwicht moeten willen herstellen. Waar zit mijn aarzeling? Ik ben helemaal niet op zoek naar extra inkomsten voor de rijksoverheid; daar gaat het niet om. Nee, het gaat over publieke kosten die we op dit moment maken, met name inderdaad door gemeenten, soms trouwens ook door de rijksoverheid, via de Woningbouwimpuls bijvoorbeeld. Waar zit nou mijn aarzeling? We weten dat grondexploitaties op dit moment moeilijk rondkomen. Dat heeft overigens ook alles te maken met het punt dat men een te hoge verwachtingswaarde van de grond heeft, maar natuurlijk ook met de rentes. Is dit dan het moment om een aanvullende belasting in te voeren? Die aarzeling had de heer De Groot ook. Misschien is dit niet het moment. Toch wil je het evenwicht tussen publiek en privaat beter in balans brengen. Daar zit de zoektocht naar een instrument. Ik ben niet getrouwd met een planbatenheffing; helemaal niet. Maar ik vind wél dat we die balans tussen publiek en privaat beter moeten herstellen. Overigens geldt ook daarvoor dat het beste moment een jaar of vijf, zes geleden was geweest. Het een-na-beste moment is altijd nu.

De heer **Geurts** (CDA):
Ik had dat antwoord zo'n beetje zelf kunnen geven. Dat antwoord is terecht; ik ben het er helemaal mee eens. Maar toch: ik zag een glimp van enthousiasme voor die planbatenheffing en om het geld dan naar de rijksoverheid doen. Uit dit antwoord haal ik: nee, als we überhaupt tot een planbatenheffing komen, gaan we dat gewoon weer investeren in dat gebied.

Minister **De Jonge**:
Als we al … Zo is het, ja.

De heer **Geurts** (CDA):
Dank u wel.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik werd een beetje uitgedaagd. Ter toelichting: die planbatenheffing was inderdaad 300 miljoen. Per saldo had de

PvdA inclusief die planbatenheffing 4 miljard per jaar voor woningbouw, waaronder de verhuurderheffing, die al is gerealiseerd, waarmee bijvoorbeeld ook premie A- en B-woningen, betaalbare woningen, werden gefinancierd. De suggestie van het CDA dat de PvdA geld uit de woningbouw zou willen halen, is dus nergens op gestoeld.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik heb in het debat natuurlijk ook iets gezegd over de planbatenheffing. De minister gaf net een heel mooi rijtje van hoe grond waardevermeerdering krijgt. Ik hecht eraan om dat compleet te maken, want gemeenten hebben nu gewoon al de mogelijkheid om de ontwikkelaar mee te laten betalen aan de publieke, maatschappelijke investeringen in de ontwikkeling van een plan. Dat gebeurt ook al. Gemeenten hebben zelf vanuit de grondexploitatie de mogelijkheid om met de waarde van grondexploitaties en ook met de opbrengsten van grondexploitaties andere dingen binnen de gemeente te doen. Het is volgens mij dus breder dan alleen wat hier verondersteld wordt, namelijk dat er heel veel waardestijging in de gronden zit. Volgens mij wordt er juist ook heel veel gedaan met die waardestijging, wat nodig is om uiteindelijk tot een ontwikkeling te komen. Ik heb niet zozeer een vraag, maar ik hecht er waarde aan om dit te zeggen, want anders gaat er een heel scheef beeld ontstaan, namelijk dat het neergezet wordt van speculant tot speculant naar de ontwikkelaar, die dan misschien wat gaat doen. Dat werp ik verre van mij, want we hebben die ontwikkelaars heel hard nodig om woningen te bouwen in Nederland.

Minister **De Jonge**:
Zeker. Ik had het ook niet zozeer over de ontwikkelaars. Grondeigenaren zijn niet altijd ontwikkelaars; heel vaak zijn zij dat niet. Zij zijn ook niet altijd ontwikkelende bouwers; heel vaak zijn zij dat niet. Heel vaak zijn het bijvoorbeeld private equity funds die grond hebben en verhandelen. Daar is overigens op zichzelf niks tegen. Volgens mij zit het principiële punt bij die hele waardevangst van de oorspronkelijke bestemming naar de eindbestemming. Daar kunnen we op dit moment eigenlijk maar moeilijk bij komen. Wat wel zo is, is dat er natuurlijk wel degelijk ook privaat publieke kosten kunnen worden verhaald, wel met echt een aantal beperkingen. De ene gemeente is daar overigens gewoon beter in dan de andere, zoals we op dit moment zien. Daar zullen we ook beter naar moeten kijken, dus naar een verbetering van het bestaande instrumentarium. Maar ik denk ook echt dat we over die fundamentele en meer principiële vraag beter moeten nadenken. Dat wil niet zeggen dat we op stel en sprong met een voorstel komen dat dan ook onmiddellijk moet worden ingevoerd, maar dat wil zeggen dat we ook dit element echt in ogenschouw hebben te nemen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik heb nog één korte vervolgvraag. Bij de VVD zijn we hier namelijk wel scherp op, ook op uitspraken over die waardevangst. Ik wil hier heel graag over doorpraten, maar dan wel op het punt waarover we het echt hebben. Het is in Nederland namelijk gewoon ontzettend duur om tot ontwikkeling komen. Ik ga er liever voor zorgen dat de kosten van ontwikkeling naar beneden gaan. Daarom doe ik ook het voorstel voor die buitenstedelijke locatie en het voorstel om bijvoorbeeld elementen van de ladder waarover net gesproken werd, weg te nemen, zodat we in die uitruil ook op zoek kunnen gaan naar gronden die goedkoper zijn. Het gaat dus ook over de uitruil en de rijksgronden, en over in de uitruil goedkoper zijn, zodat we die partijen inderdaad onder druk kunnen zetten en kunnen doorbouwen. Mijn vraag is of de minister ook de waardesprong waarop hij duidt, goed kan onderbouwen op het moment dat hij daarmee naar de Kamer komt.

Minister **De Jonge**:
Ik wil juist om deze reden de volledige breedte van dit grondbeleid kunnen bestrijken. De heer De Groot maakt namelijk een terecht punt en een terechte kanttekening.

Nu hebben we lang genoeg gesproken over een brief die er nog niet is, dus nu gaan we weer door met al die brieven die er al wel zijn. Ook de brief over het Rijksvastgoedbedrijf is er inderdaad; die is deze week gekomen. Daarbij hebben we natuurlijk heel veel mogelijkheden. De belangrijkste en grootste mogelijkheden daartoe hebben we overigens in Flevoland, omdat we daar gewoon de meeste en de meest praktische gronden bezitten, zowel voor landbouw als voor woningbouw. We hebben daar hele vruchtbare landbouwgrond en die moeten we ook goed beschermen. Natuurlijk wil ik juist dat de rijksoverheid, het Rijksvastgoedbedrijf, daar het goede voorbeeld in geeft. Ja, betaalbaarheidsnormen gelden overal en natuurlijk dus ook zeker voor de gronden van de rijksoverheid. Dat geldt trouwens ook ten aanzien van circulair bouwen, houtbouw en biobased bouwen, dus bouwen met de boer. Daarvoor wil ik die gronden juist ook allemaal gebruiken en omdat we daarvan zelf de ontwikkelaar zijn, hebben we ook maximaal de regie op hoe we het eigenlijk zouden willen hebben. Ik vind: regie voeren is ook daarin vooroplopen.

Waarom zit het in Katwijk nou net een beetje anders? Dat komt a door het andere tijdsgewricht waarin de planvorming tot stand is gekomen. Dat is één element. Ik heb ook, een beetje annex aan het antwoord dat ik net aan de heer Grinwis gaf, gezegd: laat dan niet de plannen weer vertraging oplopen — die gebiedsontwikkeling gaat namelijk al behoorlijk traag — door het eerste deel nou ook meteen alweer ter discussie te stellen. Het eerste deel van de plannen van Katwijk heeft overigens 50% betaalbaar. Dat is dus beter. Alleen voor deel twee en drie heb ik met de wethouder afgesproken te zoeken naar hoe we die betaalbaarheid wel degelijk kunnen verbeteren. Met name door tot een andere programmering te komen, kan dat ook, denk ik. Een andere programmering betekent dat je iets hoger bouwt en misschien ook iets kleiner bouwt. Je kunt dan wel degelijk tot een andere segmentering van betaalbaarheid komen ten opzichte van de rest. Of we twee derde helemaal gaan halen, weet ik niet. Maar laten we het wel proberen. Ik vind namelijk dat we ook voor dat stuk grond — het is een ongelofelijk groot stuk grond; eigenlijk is nergens in de Randstad nog zo'n groot stuk grond te vinden om op te bouwen — moeten bekijken hoever we kunnen komen. Het eerste deel laten we nu gewoon op deze manier ontwikkelen. Dat is 50%. Dat past ook bij het gesternte van toen. Maar laten we kijken hoe we naar meer betaalbaarheid kunnen toewerken. Binnenkort zitten we daarvoor weer om tafel met Katwijk. De wethouder is ook zeer gedreven om dit voor elkaar te krijgen, dus ik denk dat dit moet lukken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Over "het gesternte van toen" zijn natuurlijk ook heel veel Kamerdebatten gevoerd. Dit klinkt goed, maar hoe hard is dit? Het is natuurlijk heel pijnlijk als juist het Rijk het verkeerde voorbeeld geeft. Waarom zou je het zelf anders doen, als zelfs het Rijk, dat elke keer zegt dat het betaalbaar moet, het verkeerde voorbeeld geeft en blijft geven? Hoe hard is dat in Katwijk? Dat ten eerste.

Minister **De Jonge**:
We gaan binnenkort kijken hoe we tot die twee derde betaalbaar zouden kunnen komen en wat je daarvoor moet veranderen in de programmering. Even terug naar de discussie van toen. Die was ook: kan het RVB rode cijfers schrijven? Kan het RVB ook in het rood gaan? Nou, niet zonder dekking. Dan moet er ook gewoon dekking worden aangeleverd. Als je in het rood aan gebiedsontwikkeling wil doen, dan zal je er geld bij moeten leggen. Iemand moet dat dan altijd betalen. Dat mag dan best de belastingbetaler zijn, maar zulke moties met die dekking heb ik nooit gezien. Dus ik denk dat we hier het Rijksvastgoedbedrijf wel zwarte cijfers moeten laten schrijven. Dat is de ene kant. Twee: via programmering kun je een heel eind komen in de betaalbaarheid. Dat geldt niet alleen voor het Rijksvastgoedbedrijf; dat geldt voor heel veel locaties, heel veel locaties waarvan men zegt dat het eigenlijk niet goed lukt om betaalbaar te bouwen. Dan kijk je naar de dichtheden en dan denk je: o, ik begrijp wel waarom dat dan niet lukt. Dan kijk je naar de vierkante meters en dan denk je: ja, ik begrijp wel waarom dat niet lukt. Het kan natuurlijk wel als je anders programmeert. Dat zal dus ook hiervoor gelden. Dus voor fase twee en drie zullen we gewoon moeten kijken hoe we anders kunnen programmeren om tot twee derde betaalbaar te komen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dit was precies ook toen de discussie: wat is belangrijker, het recht op wonen of het rendement? De reden dat het heel vaak niet betaalbaar kon, juist ook in de sociale huur, was gelegen in de belastingdruk die bij corporaties zat. Wij vinden het recht op wonen, zeker met die ellenlange wachtlijsten, belangrijker dan die rendementen. Ik heb nu het gevoel dat de minister op twee gedachten hinkt. Hij wil wel betaalbaar maar alleen als we daar geld aan kunnen verdienen bij het Rijksvastgoedbedrijf. Ze moeten wel zwarte cijfers schrijven.

Minister **De Jonge**:
Dat is niet verdienen, dat is niet verliezen. Als je die corporaties in het rood laat gaan, dan kunnen ze uiteindelijk niet meer doen waar ze eigenlijk voor bedoeld zijn. Je kunt niet groen doen als je rood staat, wordt weleens gezegd. Nou, dat geldt hier dus ook voor. Je kunt niet sociaal doen en je kunt ook niet betaalbaar bouwen als je jezelf een verliesgevende operatie aan het aandoen bent. Daarom moeten we verstandig kiezen in de programmering. Dat geldt voor het Rijksvastgoedbedrijf. Dat geldt voor corporaties. Er bestaat geen gratis geld. Je behoeft er niet op te verdienen, helemaal niet, maar uiteindelijk zal je wel quitte moeten draaien. Dat mag over de gehele gebiedsontwikkeling zijn, het mag over meerdere jaren zijn, maar uiteindelijk moet je wel quitte draaien.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dat klinkt heel mooi, al die kretologie, zoals: je kunt niet groen doen als je rood staat. Maar heel veel sociale huurders zitten dus te wachten op een goede, zuinige, betaalbare huurwoning, een nieuwe of een bestaande. En dat is ernstig bemoeilijkt omdat vorige kabinetten de corporaties en de huurders in het rood hebben gedrukt, met die 13 miljard van de verhuurderheffing. Dat is allemaal geld van de huurders. Dat is gestopt, maar niet teruggedraaid. We zouden heel makkelijk wél in zwarte cijfers kunnen komen als we daarmee stoppen, dat terugbetalen en niet die andere belastingen opleggen aan corporaties. Dan wordt het namelijk wél mogelijk. Bovendien weten we uit eerdere crises dat juist corporaties laten doorbouwen cruciaal is om de bouw aan de gang te houden. Dus nogmaals mijn pleidooi: doe het niet zo gemakkelijk af als rendementsdenken, maar kijk naar het recht op wonen en wat er noodzakelijk is om zowel voldoende te bouwen als de bouw aan de gang te houden.

Minister **De Jonge**:
Ik waardeer het betoog, maar het klopt niet helemaal met de beleidsinzet van dit kabinet. De verhuurderheffing is juist afgeschaft. Dat geeft enorm veel vrijvallende financieringsruimte, juist voor corporaties, om te doen wat nodig is. Daarom hebben we nationale prestatieafspraken gemaakt, waarin we de 250.000 nieuw te bouwen woningen hebben afgesproken met ze. We hebben een enorme verduurzamingsopgave met ze afgesproken en een enorme betaalbaarheidsopgave. Dat zijn we allemaal een voor een aan het doen. Daarmee hebben we een enorme tournure gemaakt ten opzichte van de voorgaande kabinetsperiode. Dus ik denk eerlijk gezegd dat dat verwijt niet op dit kabinetsbeleid en deze kabinetsperiode geplakt kan worden. We hebben die tournure niet voor niets gemaakt. Dat doen we heel bewust, om huurders juist te helpen, te zorgen dat wonen weer betaalbaar wordt en op alle mogelijke fronten de regie op de volkshuisvesting te hernemen omdat wonen een grondrecht is. Daar hebben we heel matig invulling aan gegeven in de afgelopen jaren. Daar moeten we meer goed invulling aan gaan geven. Dat is onze intentie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Over Valkenhorst, het voormalige vliegveld Valkenburg, was er een hoogoplopende discussie met de ambtsvoorganger van deze minister. Er zijn ook mooie moties over aangenomen. Ik zie er hier bijvoorbeeld nog eentje uit 2021, die ik samen met collega Boulakjar en collega Bisschop heb ingediend. De minister zegt nu: de oplossing is de programmering een beetje aanpassen. Natuurlijk zit er een oplossing in de programmering, maar er was ook echt wel een probleem met de doctrine van het Rijksvastgoedbedrijf, hoe zwarte cijfers geschreven moesten worden en de stapeling van uitgaan van het meest zwarte scenario en de grote angst voor rode cijfers. Onder de streep vielen veel projecten en grondexploitaties uiteindelijk veel positiever uit dan aan de voorkant berekend was. Is de minister dus wel voldoende bezig om bij alle ambities die hij heeft met het Rijksvastgoedbedrijf, echt weer als maatschappelijke speler nadrukkelijker naar voren te stappen om die zwartecijferdoctrine uit het verleden, die toch ook wel parten heeft gespeeld bij de ontwikkeling van Valkenhorst, weer een beetje terug te dringen tot normale proporties?

Minister **De Jonge**:
U heeft gezien dat de afspraak wat betreft Valkenhorst uiteindelijk is gemaakt toen ik een aantal maanden aan de slag was. Dat had onder andere deze reden, namelijk: je hoeft niet over te houden aan een grondexploitatie. Je moet nul draaien; dat is het idee. Als je inderdaad stapelt in de risico-inschattingen, dan ga je uiteindelijk overhouden op grondexploitatie. In deze tijd, met oplopende bouwkosten, oplopende personeelskosten en oplopende alles ongeveer, is grondexploitatie overigens juist een veel spannender business geworden. Ik denk dat het daarom ook wel goed is om een aantal voorzichtigheidsprincipes te handhaven en niet alleen maar goedbedoeld je hart te laten spreken, maar toch ook af en toe nog even na te rekenen of je het allemaal kunt betalen met elkaar. Maar we hoeven niet te verdienen aan grondexploitatie. Als je wilt dat er bewust verlies wordt geleden op een grondexploitatie, moet je dat wél dekken. Dat is gewoon adequaat omgaan met overheidsfinanciën. Dat maakt ook altijd dat ik bij moties over wat corporaties allemaal wel niet voor hun huurders zouden moeten doen, altijd even natel of ze dat eigenlijk wel kunnen betalen. Ergens moet namelijk altijd iemand het betalen. Dat is nu eenmaal de ellende met geld.

Ik ga naar het sturen op betaalbaar. Dan begin ik met de vragen die gaan over dat artikel van hoogleraar Conijn in verband met de betaalbaarheid van woningen. Hij is tot de conclusie gekomen die we zelf natuurlijk al eerder hadden getrokken. Die staat namelijk gewoon in de nationale prestatieafspraken. Die zeggen dat 250.000 van de 900.000 nieuw te bouwen woningen sociale woningen moeten zijn. Dat is mogelijk geworden omdat we de verhuurderheffing hebben afgeschaft. Daardoor hebben de corporaties weer investeringsvolume. Dat investeringsvolume wenden ze aan voor nieuwbouw. Dat is ongeveer twee keer zoveel nieuwbouw als er in de afgelopen jaren is gebouwd. Dus 250.000 van de 900.000 is 27%. We hebben nu al 27% sociale woningbouw in Nederland, en als je meer midden bouwt, namelijk 350.000, en daarnaast nog een derde vrij, dan is het logisch dat niet het aantal afneemt, maar het aandeel ietsje lager wordt. Is dat erg? Nee, dat is niet erg, dat is logisch. We voegen namelijk als het goed is zo veel mogelijk woningen toe, en we denken dat daarvan 250.000 doenlijk moet zijn voor corporaties na afschaffing van de verhuurderheffing. In welke mate er ook sprake zal zijn van sloop-nieuwbouw hebben we expres niet afgesproken in de prestatieafspraken. Dat laten we tussen gemeenten en corporaties. We hebben wel uitgesproken dat sloop onderdeel is van een gezonde bedrijfsvoering. Soms is sloop gewoon nodig, maar het is geen doel op zich. We zorgen dat het aantal toeneemt, en waarom is dat belangrijker dan het aandeel? In een percentage kun je niet wonen, maar wel in een woning die wordt toegevoegd. Er worden als het goed is bruto, dus niet netto, 250.000 nieuwe woningen toegevoegd. Kortom, de som van de heer Conijn is overeenkomstig de eerdere informatie die aan de Kamer is verstrekt.

Dan hebben we daarnaast …

De **voorzitter**:
Voor u verdergaat, over dit laatste punt, de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik weet niet of ik verontrust of blij moet zijn. Nou ja, ik weet het eigenlijk wel. Waar het natuurlijk om gaat is dat er enorme wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn. Natuurlijk vindt er sloop-nieuwbouw plaats en per saldo is mijn zorg, net als die van mevrouw Beckerman en mevrouw Bromet, dat er ook in 2030 veel te weinig betaalbare sociale huurwoningen zijn. Dat kwam uit die cijfers naar voren. De minister heeft "30%" gezegd en is daarna met die definities aan de gang gegaan, maar dat is onze grote zorg. Misschien is de doelstelling van 250.000 sociale huurwoningen met alle mitsen en maren en sloop-nieuwbouw te laag. Dat is de onderliggende vraag.

Minister **De Jonge**:
Dat is een andere discussie. Eerst gaat het over de vraag: klopt de som en moeten we schrikken van de som die de heer Conijn heeft gemaakt? Nee, want die som had ik zelf al aangereikt, dus daar schrik ik niet van. Moeten we ervan schrikken? Nou, we hebben in ieder geval een toevoeging van het aantal sociale woningen. Nogmaals, dat het aandeel zou dalen is minder belangrijk dan dat het aantal toeneemt. Daar gaat het om. Neemt het aantal wel voldoende toe? Dat is volgens mij de vraag die u stelt. Ik denk dat dit echt wel het maximaal haalbare is dat we de komende periode van corporaties kunnen vragen als onderdeel van de opdracht die we te doen hebben. Dat is gewoon vanwege het investeringsvolume dat corporaties ter beschikking hebben, en daarnaast ook aan verduurzaming en betaalbaarheid moeten opmaken. Daartussen zou je een andere verdeling kunnen maken; dan is er misschien meer nieuwbouw mogelijk. In welke mate we ook netto toevoegen, hangt helemaal af van de sloop-nieuwbouwafspraken die men in de lokale prestatieafspraken maakt.

Is het voldoende? We hebben sowieso op dit moment een vrij fors doorstromingsprobleem. Nog los van de nieuwe opgave die we hebben omdat heel veel mensen een sociale woning nodig hebben, hebben we ook een fors doorstromingsprobleem omdat we heel veel middenwoningen tekortkomen. Met name in de grote steden zal daar alles op gericht moeten zijn om zo veel mogelijk ook voor de middeninkomens toe te voegen. Zodoende maak je doorstroming ook weer mogelijk. Dus de nieuw te bouwen sociale woningen zijn als het goed is niet de enige sociale woningen die vrijkomen, omdat we de doorstroming hebben te bevorderen met het bouwen van voldoende midden. Dan heb je vervolgens de discussie of de corporaties dat kunnen. Hebben zij voldoende ruimte om voldoende middenhuurwoningen te bouwen? Ja, die hebben ze omdat we in ieder geval de ruimte bieden. Maar op de vraag of zij ook in voldoende mate de financiële ruimte hebben valt echt wel wat af te dingen. We kijken op dit moment of we daar wat aan kunnen doen. Dat doe ik samen met de corporaties, en we voeren met de corporaties het gesprek in Europa. Dat heeft alles te maken met het vaststellen van de DAEB-grens, en wellicht is daar ruimte in aan te brengen. Dat hangt dan ook weer samen met de regulering van de middenhuur. Als je zegt dat dat dat voor ons ook onderdeel is van de gereguleerde sector — en dat is eigenlijk wat het kabinet zegt — dan krijgt het wellicht een grotere rol bij corporaties die daarmee ook diensten als Nederlands belang vervullen, met name voor het goedkope deel van de middenhuur. Dat zijn allemaal discussies die op dit moment worden gevoerd.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Ik ben niet tegen doorstroming, maar tegen doorstroming als doel op zich kijk ik iets anders aan. Ik ben het op bijna alle punten met de minister eens, maar niet op dat punt. Ik vind gemengde wijken en dat mensen prettig in hun huurwoning blijven wonen, ook als ze wat meer zijn gaan verdienen of carrière hebben gemaakt, helemaal geen bezwaar. De consequentie is wel dat je meer betaalbare woningen moet bouwen. Daarom vind ik dat aandeel ook echt wel relevant. We groeien met z'n allen, dus er zullen ook altijd weer meer lage en lagere inkomens zijn. Je hebt dus ook die huizen nodig. Ik zou de minister er dus echt toe willen oproepen om de woningbouw door woningcorporaties, maar vooral ook de bouw door woningcorporaties net boven de sociale huurgrens, in Europa mogelijk te maken, maar daar misschien ook wel financiën bij te doen. Met de huurverlaging en de verduurzaming en deze afspraken zitten ze wel een beetje aan hun taks. Misschien moeten we dan toch van die winstbelasting af om dit ook mogelijk te maken.

Minister **De Jonge**:
Gratis oplossingen bestaan natuurlijk niet. Ook daarvoor zul je dan dus toch een dekking moeten aanreiken. U weet misschien nog wel beter dan ik wat de toestand van 's Rijks financiën is. Het is niet zo dat we nog heel ruim in de jas zitten om nog heel veel meer te doen. Dat zal dus toch ten koste moeten gaan van iets anders. We moeten er dan wel over nadenken wat dat dan zou moeten zijn. Dat hoort er wel bij. Ik denk dat we dat debat moeten hervatten bij de Voorjaarsnota. Over het algemeen ben ik het zeer met u eens. Doorstroming is wat mij betreft overigens ook geen doel, maar op dit moment is doorstroming vrijwel onmogelijk. Waarom? Omdat die middenhuur niet gereguleerd is en de schaarste tot een enorm prijsopdrijvend effect heeft geleid. Je hebt de sociale woningen tot €750, of tot €800 nu, de nieuwe grens. Dan heb je een hele tijd niks en dan beginnen de woningen vanaf ongeveer €1.000, €1.100, €1.200, €1.300 voor woningen die dat eigenlijk allang niet waard zijn. Dat gaan we corrigeren met de regulering van de middenhuur. Daarmee breng je doorstroming weer binnen bereik van mensen die eigenlijk wel hadden willen doorstromen, maar dat op dit moment gewoon niet kunnen. Dat is een oplossing voor de kortere termijn. Meer voor middeninkomens bouwen is een oplossing voor de wat langere termijn. Daar geloof ik zeer in voor grote steden.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
De minister praat snel en veel. Ik kreeg langzamerhand het gevoel dat ik slachtoffer werd van een wisseltruc. Dat heeft te maken met wat de heer Nijboer net ook al zei. Het aandeel sociale woningen daalt namelijk. Absoluut gezien stijgt het, maar absoluut gezien groeit onze bevolking ook. Per saldo komen er dus minder sociale woningen beschikbaar per persoon en moet je langer wachten op de lijst. Klopt dat?

Minister **De Jonge**:
Nee, per saldo komen er juist meer woningen beschikbaar, maar als percentage van het totale woningbestand ietsje minder. Hoeveel minder dat is, weten we niet. Dat hangt af van de netto toevoeging en die is weer afhankelijk van de sloop-nieuwbouwafspraken die op lokaal niveau worden gemaakt. We hebben in ieder geval afgesproken dat er 250.000 sociale woningen worden toegevoegd aan het totale bestand sociale woningen.

De **voorzitter**:
U gaat rap door uw interrupties. Dit wordt de zevende, maar het is natuurlijk aan u. Mevrouw Bromet, gaat uw gang.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Maar als de bevolking sneller toeneemt dan het aantal sociale woningen toeneemt, dan heb je er toch niks aan?

Minister **De Jonge**:
Ik denk dat je er wel wat aan hebt. De netto toevoeging is relevanter dan percentages zijn. Daarom hebben we ook geen percentage afgesproken met corporaties, maar hebben we aantallen afgesproken. Ik denk dat dat juist heel relevant is. Die aantallen liggen twee keer zo hoog als de gebouwde aantallen in de afgelopen jaren. Dat is overigens totaal logisch. Dat is ook geen verwijt, want dat heeft alles te maken met het gebrek aan investeringsvolume dat corporaties hadden. Maar omdat ze dat investeringsvolume nu weer wel hebben, zien ze ook grote mogelijkheden voor zichzelf om te bouwen. Zeker daar waar een enorme dip in de bouw dreigt — daar zitten we toch echt tegen aan te kijken — hebben corporaties juist een heel belangrijke rol. Ik wil dus ook juist dat corporaties die rol hebben en nemen en ook kunnen nemen. Daarom moeten we ze daartoe goed in staat stellen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
De minister zegt dat de cijfers en de berekeningen van de heer Conijn kloppen. De berekeningen van de heer Conijn zeggen dat er netto, met alle cijfers die we nu kennen, maar 100.000 sociale huurwoningen bij komen. Dan wil ik graag het volgende van de minister weten. Hij zegt dat de berekeningen kloppen. Netto komen er dus maar 100.000 bij en niet wat de minister hier zegt. Hoeveel mensen hebben er behoefte aan zo'n sociale huurwoning?

Minister **De Jonge**:
Misschien is het toch goed om dit nog één keer toe te lichten. We hebben er 250.000 gesproken met de woningcorporaties in de nationale prestatieafspraken. Die nationale prestatieafspraken worden lokaal doorvertaald op een aantal manieren. Dat gebeurt door lokaal prestatieafspraken te maken met de corporaties, door lokaal een woonvisie te maken, een woonzorgvisie waarin alle doelgroepen die met urgentie zijn aangewezen in beeld worden gebracht. Daarnaast worden andere groepen in beeld gebracht die zijn aangewezen op onder andere sociale woningbouw. Er is afgesproken om twee derde betaalbaar te bouwen. Er wordt een stok in de wet opgenomen om te kunnen sturen op die twee derde betaalbaar. Zo zorgen we ervoor dat we in de optelsom voldoende betaalbaar bouwen en dat we voorzien in de bouw voor groepen waar met extra urgentie naar moet worden gekeken. Via de prestatieafspraken sturen we op de aantallen die sociaal worden gebouwd. In die optelsom sturen we op voldoende sociale woningen voor de groepen die een sociale woning nodig hebben. Of de nettocijfers kloppen, zal afhangen van de mate van sloop-

nieuwbouw. Die wordt niet centraal bepaald, maar die wordt lokaal bepaald.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dat waren een heleboel woorden, maar het is geen antwoord op de vraag. De minister zegt: die cijfers kloppen wel. Ik leg dan één cijfer voor uit die notitie, namelijk dat er netto maar 100.000 woningen bij worden gebouwd. Ik stel dan de simpele vraag: is dat voldoende? Hoeveel mensen hebben een woning nodig? De minister zegt: in een aandeel kun je niet wonen. Nee, maar in te weinig aantallen kun je ook niet wonen. We weten hoe groot het probleem van dakloosheid is. We weten hoe groot het probleem is van mensen die lang thuis wonen. We weten hoe groot het probleem is van mensen die al tien, vijftien jaar op de wachtlijst staan. De minister van Wonen zegt: "Ik ga dat allemaal oplossen. Ik ga die regie terugnemen." Mijn simpele vraag aan de minister is: is de huidige schatting van netto 100.000 woningen voldoende?

Minister **De Jonge**:
Dat heb ik net beantwoord. We weten niet of netto 100.000 inderdaad de uitkomst gaat zijn. Dat zou kunnen, maar dat weten we niet. Ik zei: dat klopt uit de berekeningen van Conijn, omdat we die zelf hebben aangereikt. Als je 250.000 van de 900.000 bouwt, dan bouw je 27%. We hebben nu al 27%. Als de rest groeit en er wordt ook nog aan sloop en nieuwbouw gedaan, dan kan het inderdaad zijn dat het percentage, dus het aandeel, ietsje daalt. We weten niet of dat netto een toevoeging is van 100.000. Dat weten we pas op het moment dat we ook hebben gezien hoeveel er aan sloop-nieuwbouw wordt gedaan. Dat doen we niet nationaal, maar lokaal.

Is het voldoende? Die vraag heb ik ook beantwoord. Dat gaat over de regionale woonzorgvisies. In de regionale woonzorgvisies moeten gemeenten met alle omliggende gemeenten in beeld brengen hoeveel mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens, dus hoeveel mensen urgent zijn. De verordening wordt verplicht geïntroduceerd om te zorgen dat we voor al die urgente doelgroepen daadwerkelijk eerlijk delen in waar ze komen te wonen. In de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting zal worden geregeld dat het aan regio's is om te zorgen dat het aandeel urgente doelgroepen adequaat wordt verdeeld.

De **voorzitter**:
Vervolgt u weer uw betoog.

Minister **De Jonge**:
Dan gaan we naar de ouderen. Van de vragen van mevrouw Den Haan hebben we er al best heel veel gehad in het debat dat we vorige week hebben gehad. Ik denk dus dat we het relatief kort kunnen doen. Hoe staat het met de Monitor Ouderenhuisvesting? De Monitor Ouderenhuisvesting zal met de halfjaarlijkse voortgangsrapportage van het programma in juni van dit jaar worden gepubliceerd. Daarmee zullen we beide Kamers informeren. Hoe kunnen we verpleegzorg thuis vorm gaan geven? Volgens mij hebben ik en vooral ook mijn collega, de minister voor Langdurige Zorg, dat vorige week goed toegelicht.

De ChristenUnie vraagt: hoe kunnen we daadwerkelijk voor meer doorstroming zorgen? We zijn op dit moment bezig om de tweede actielijn — dat is het programma Wonen en Zorg voor Ouderen — vorm te geven. Allereerst is het daarin nodig dat er voldoende wordt gebouwd. Vervolgens is het nodig om ouderen te begeleiden om die verhuisstap te maken. Daarbij moeten ouderen worden geholpen bij alle financiële hobbels waar ze tegen aanlopen. Daar hebben we dus ook de financiële sector voor nodig. Maar we zullen ook moeten helpen bij alle praktische ondersteuning die ouderen gewoon nodig hebben. Dat doen we natuurlijk op gemeentelijk niveau, maar dat doen we ook zeker samen met maatschappelijke organisaties. In de voortgangsrapportage in juni zal ik de Kamer nader informeren over wat we op dit moment op dit punt doen.

Dan gaan we naar de bestaande voorraad. Daar is een aantal vragen over gesteld. De ChristenUnie en D66, maar ook Van Haga hebben daar een aantal dingen over gezegd. Het is heel erg nodig dat wij die mogelijkheid veel beter gaan benutten. Het klopt dat er soms in gemeentelijke bestemmingsplannen belemmeringen op zijn. Dat is ook logisch, want in bestemmingsplannen neem je op hoe hoog mag worden gebouwd. Daar kunnen per definitie belemmeringen in het optoppen bestaan. Maar zeker daar waar we aankijken tegen een dip in de woningbouw, in ieder geval in de nieuwbouw, zou dit misschien wel een mogelijkheid zijn voor het beter benutten van de bestaande voorraad.

Het beter benutten van de bestaande voorraad wordt sowieso belangrijker, ook in de transformatie, daar waar de nieuwbouw in een dip zit. Daarom is optoppen echt een mogelijkheid. Splitsen is soms ook een mogelijkheid, maar niet overal; dat moet ik er echt wel bij zeggen. Woningdelen is ook een mogelijkheid, maar ook daarvoor geldt: niet overal. Je wilt ook overbewoning kunnen tegengaan in een aantal wijken. Maar we kunnen daar wel meer ruimte bieden voor de mogelijkheden die er gewoon zijn. Ik kom binnen een maand met een brief over het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarin ga ik onder andere in op een aantal moties die de heer Van Haga eerder heeft ingediend en op een aantal toezeggingen die ik hem heb gedaan. Ik denk dat het gewoon nodig is om de bestaande voorraad beter te benutten.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Het is mooi dat de minister mijn moties noemt, want die worden normaal ontraden en dan niet aangenomen. Het is goed dat hij ze toch meeneemt. Daar ben ik in ieder geval heel blij mee.

De minister heeft het over optoppen, splitsen en woningdelen. Ik waardeer het enthousiasme van de minister en ook zijn streven om dat mogelijk te maken, natuurlijk onder voorwaarden; dat begrijp ik wel. Maar net zei ik het ook al tegen D66: het gaat altijd mis in een gemeente. Ik vraag me af welk machtsmiddel de minister dan heeft om de gemeenten ervan te doordringen dat ze allerlei leuke plannetjes kunnen bedenken om dat allemaal te verhinderen, maar dat dat niet in het belang is van wat de minister probeert te doen.

Minister **De Jonge**:
Ik vind dat echt te somber. Ik zie eerlijk gezegd dat juist wethouders ongelofelijk praktisch bezig zijn, zeker nu. Overal zie je dat wethouders — van welke partij dan ook, zou ik bijna willen zeggen — met enorme gedrevenheid aan hetzelfde eind van het touw aan het trekken zijn op dit moment. Dat hebben we ook heel hard nodig. Daarbij durven zij zelfs het beleid dat nog maar onlangs is ingezet zelf weer ter discussie te stellen. Neem Amsterdam. Dat had een enorme stapeling van eisen in de nieuwbouw, maar heeft daarvan gezegd: in deze tijd is dat niet reëel, dus op dat punt moeten we echt een beetje dimmen. Dat vind ik gewoon nuchter en verstandig beleid. Dat geldt ook ten aanzien van soms heel generieke maatregelen die heel beperkend zijn voor dit soort type creatieve oplossingen. Je ziet echt dat gemeenten bereid zijn om daarnaar te kijken. Ik ben dus veel monterder over de gemeenten.

Ik denk wel dat we veel meer samen kunnen optrekken. Met name het optoppen is nog helemaal niet zo'n wijdverspreid gebruik. Ik ga binnenkort zelf kijken in Rotterdam-IJsselmonde, waar VORM een mooie manier heeft gevonden om aan optoppen te doen. Dat vergt ook van een gemeente het nodige, onder andere een bestemmingsplanwijziging. Maar ik zie juist heel proactieve gemeenten op dit punt.

Als het gaat over splitsen, is men soms terughoudend in sommige wijken. Dat is ook wel terecht, want verkamering heeft daar tot enorme leefbaarheidsproblemen geleid. Ik snap dus wel dat men daar in sommige wijken aarzelend over is. Maar ook daar kan echt wel meer. Ik geloof dat er echt nog veel meer potentie zit om bestaande woningvoorraden ook via splitsen en via woningdelen beter te benutten. Ik denk dat we gewoon in een tijd zitten, met het enorme woningtekort van nu, waarin we niet de luxe hebben om dit type opties terzijde te leggen. Mijn ervaring is dat gemeenten daar ook zo over denken. Aan ons de taak om daarover afspraken te maken en daarbij ondersteuning te bieden. Dat doen wij ook.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Ik bewonder het optimisme van de minister, maar de praktijk is weerbarstig. Die is echt anders. De minister noemde Amsterdam. Daar hadden we een wethouder, Laurens Ivens, die de hele woningmarkt daar kapot heeft gemaakt met een soort fabeltje over de politieman en de verpleegster die weer in de stad zouden moeten kunnen wonen. Het resultaat was echter dat de verpleegster en de politieman juist niet meer in de stad konden wonen. Op dit moment is het niet veel beter. Dat geldt eigenlijk voor alle twintig grootste steden. Het is Leiden in last, zeker als het gaat om het splitsen van woningen. Er wordt altijd gedaan of dat verkameren is, maar er zijn heel veel ongesplitste kadastrale eenheden waar gewoon woningen in zitten. Het zou voor de doorstroming en voor de verkoopbaarheid veel beter zijn als dat gewoon zou kunnen.

Misschien als laatste punt de transformaties. Die worden juist door dit soort wethouders tegengehouden. Ik weet niet zo goed waarom. Nogmaals mijn vraag: wat kan de minister doen, behalve optimistisch zijn, tegen dit soort wethouders, die misschien tegen de minister heel optimistische praatjes houden, maar in de praktijk gewoon iets anders doen?

Minister **De Jonge**:
Allereerst vind ik het niet correct om zo over gemeenten te spreken. Het zijn medeoverheden. Ik weet dat de wethouders zich het snot voor de ogen werken met hun ambtelijke organisatie om deze wooncrisis te lijf te gaan. Ik geef het je te doen om in een stad als Amsterdam, met een totaal overspannen woningmarkt, goed bij te sturen. Laten we op z'n minst concluderen dat Amsterdam het afgelopen jaar heel veel heeft gebouwd, dat het de komende jaren heel veel gaat bouwen en dat het een ongelofelijk ingewikkelde woningmarkt heeft. Daarbij moeten we ook zeggen dat het met het grote aantal particuliere verhuurders vaak heel moeilijk boeren is.

Splitsen is wel degelijk een mogelijkheid. Ik zie daar zeker niet alleen maar de verkameringskant van. Helemaal niet zelfs. Ik zie daar wel degelijk een mogelijkheid in, alsook in woningdelen en zeker ook in transformatie. Het afgelopen jaar zijn er zo'n tienduizend woningen getransformeerd. Dat is een belangrijke bron van nieuw te creëren woningen. We moeten daar vooral mee doorgaan, hoewel het steeds lastiger wordt, want ook daar heb je te maken met het rentepercentage dat ons zo dwarszit. In de brief die ik heb aangekondigd — en die ik binnen een maand bij de Kamer wil hebben liggen — over het beter benutten van de bestaande voorraad, zal ik ook helder schetsen wat we daar allemaal aan gaan doen. Ik denk dat we het debat op dat moment ook moeten hebben.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Deze aantijging is een beetje raar. De praktijk is gewoon zo dat veel linkse wethouders in gemeenten juist de woningmarkt stoppen. Ik kan de minister één voorbeeld geven waarbij dat niet zo is, namelijk bij het huisvesten van statushouders. Daarvoor is opeens heel veel mogelijk. Grote gebouwen worden, min of meer zonder vergunning, omgekat tot woningen. Dat is mooi, maar ik hoop ook dat als die statushouders eenmaal weg zijn, daar studenten en Nederlanders kunnen wonen. Maar dat is de eerste keer dat wethouders wel doorpakken. In de afgelopen tien, vijftien jaar hebben ze dat gewoon niet gedaan. Ze zijn dat nu ook totaal niet aan het doen voor de studenten en de starters: ze zijn niet aan het splitsen, ze zijn niet aan het optoppen, ze zijn niet aan het transformeren en ze zijn niet aan het woningdelen. Helemaal niets. Nogmaals, optimisme is mooi, maar het gebeurt gewoon niet.

Minister **De Jonge**:
Ik laat de kwalificaties van de heer Van Haga over gemeenten echt bij de heer Van Haga.

Ik ga over naar het tweede blok: de tegenwind. U was eraan toe, maar ik ook. Het eerste blok, de regie en taak, hebben we gehad. Ik kom nu bij het tweede blok: de tegenwind, waar lopen we allemaal tegen aan? Ik wil die tegenwind stap voor stap doornemen: de financiële tegenwind, de regulering, de lange procedures, het gebrek aan capaciteit van onder andere gemeenten — daarmee kom ik terug bij het punt van de heer Van Haga — en stikstof. U ziet ernaar uit, dat zie ik. Ik ook. Maar u zult zich eerst even door de rest van het blok heen moeten slaan.

De **voorzitter**:
Het laatste punt is stikstof. U kunt het ook naar voren halen. Willen we dat het naar voren gaat?

Minister **De Jonge**:
Nee, zo democratisch zijn we nu ook weer niet, voorzitter. Het kabinet gaat over zijn eigen antwoorden. Ik heb het in volgorde van zwaarte gedaan. In zwaarte van waar de woningbouw op dit moment mee te maken heeft, is dat met kop en schouders de financiële tegenwind. Sinds de start van dit kabinet, en eigenlijk sinds de oorlog in Oekraïne, zijn de bouwkosten, die al stijgend waren, enorm gestegen. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de energieprijzen. Ook de rente is enorm gestegen. Met name de rente speelt ons op een geweldige manier parten op dit moment. Door die oplopende rente kunnen kopers niet meer kopen omdat de woningprijzen niet navenant zijn gedaald. Dat is een heel erg groot probleem. Natuurlijk is dat een groot probleem voor woningzoekenden, want als je een huis wilt kopen dat over twee jaar wordt opgeleverd, dan zou het best weleens zo kunnen zijn dat tegen de tijd dat je die woning ingaat, deze minder waard is dan wat je ervoor hebt betaald. Ondertussen ben je, als je je eigen woning tegen die tijd verkoopt, ook niet zeker van wat je daarvoor krijgt, omdat je weet dat die prijs ook nog gaat dalen. Zit er dus wel zo veel overwaarde in je woning als je altijd hebt gedacht? Dat maakt het voor mensen een onzekere tijd.

Datzelfde geldt voor beleggers. Voor beleggers is het ook een onzekere tijd. Pensioenbeleggers horen op zo'n manier te beleggen dat die beleggingen daadwerkelijk renderen om op enig moment de pensioenen weer te kunnen indexeren. Beleggers kijken dus hoezeer het rendeert. Als er te veel onzekerheid in de markt zit, is het moeilijk voor beleggers en kopers om er daadwerkelijk in te stappen. Nu weten we dat we om die reden tegen een dip aankijken. We weten alleen niet hoelang die dip duurt. Het zou kunnen dat die waardedaling over een of twee kwartalen is uitgetrild. Dan zou het nog enigszins kunnen meevallen. Maar het kan ook zijn dat het langer duurt of dat het langer onzeker blijft. Van de rente is de algemene verwachting dat we het grootste deel van de stijging wel achter de rug hebben. Maar ook dat weet je natuurlijk nooit helemaal zeker. Dat maakt dat de ontwikkelingen op de woningmarkt op dit moment in een hele onzekere tijd zitten. Dat speelt alle bouwers parten. Dat speelt alle beleggers parten. Dat speelt alle kopers parten. Daarmee speelt het ons allemaal parten, en ook onze mogelijkheden om het woningtekort op te lossen. Er is heel veel tegenwind die we al hadden, waarbij we er steeds beter in worden om ertegenin te fietsen, en waar we nog heel veel kunnen doen. Daar heb je veel meer handelingsperspectief. Maar ja, de rente laat zich gewoon heel erg moeilijk beïnvloeden en is op dit moment wel de meest bepalende factor. Kortom, we kijken tegen een dip aan, alleen weten we niet hoe groot die dip is.

Wat kunnen we dan wel doen? De heer Grinwis heeft daar al eerder naar gevraagd en andere partijen hebben daar ook naar gevraagd in het commissiedebat. Ik heb een aantal mogelijkheden nagelopen. Je hoort vaak over een startbouwsubsidie. Kun je iets doen voor woningen die eigenlijk al helemaal door de procedure heen zijn en op het punt staan gebouwd te worden, maar waar een belegger het eigenlijk net niet meer kan rondbreien als gevolg van de rente? Ik heb gezegd dat ik best bereid ben daarnaar te kijken. Na de Voorjaarsnota zal ik daar ook op terugkomen. Maar op voorhand ga ik op dat punt geen toezeggingen doen. Dat doe ik om twee redenen niet. Ik weet niet of ik het kan waarmaken. Ik wil goed kiezen. Het is toch belastinggeld dat we met elkaar uitgeven, dus ik wil geen uitgave doen die strikt genomen niet noodzakelijk is. In beginsel moet een woningbouwproject zichzelf natuurlijk kunnen bedruipen.

Mijn andere aarzeling zit 'm in het volgende. Als er te grote verwachtingen zouden worden gewekt, door mij of door u, dan kan dat weleens extra vertraging opleveren. Een deel van het doen dalen van de vraagprijs heeft namelijk te maken met de verwachtingswaarde die grondeigenaren bij de grondopbrengsten hebben. Die wordt vaak residueel bepaald. Als de verwachtingswaarde van de grondprijs te hoog blijft, met in het achterhoofd dat "de overheid het tekort wel dichtlegt", dan zijn we elkaar juist niet aan het helpen, en ook niet de snelheid waarmee de nieuwe economische realiteit indaalt in de woningmarkt. Ik wil dus heel terughoudend zijn in het wekken van verwachtingen. Ik denk dat ik dat bij dezen gedaan heb.

Tegelijkertijd wil ik wel aan de slag met het huiswerk dat u mij geeft. Dat is namelijk de vraag: welke instrumenten — dat mogen ook financiële instrumenten zijn — zouden ons op dit moment kunnen helpen? Overigens zijn de meeste instrumenten die ons gaan helpen niet-financiële instrumenten, maar het kunnen inderdaad ook financiële instrumenten zijn.

Kan de overdrachtsbelasting ook op het lijstje staan, vraagt de heer Grinwis. Ik snap die vraag, omdat die met name aan de kant van beleggers speelt. Bij het opkopen en doorverkopen van woningen moet een extra rondje belasting worden betaald. Dat maakt een businesscase vaak net niet mogelijk. Ik snap de belemmering daarvan. Tegelijkertijd is het een ongerichte mogelijkheid om te helpen. Op dit moment denk ik meer aan twee andere instrumenten, namelijk de startbouwsubsidie, die we goed willen nagaan en van voor- en nadelen willen voorzien, en een doorbouwgarantie, die we ook van voor- en nadelen willen voorzien. Nogmaals, ik kom na de Voorjaarsnota bij uw Kamer terug met op z'n minst het inzicht in wat per instrument de te verwachten effectiviteit is, maar ook wat daar de nadelen van zijn. Hoe ongerichter, hoe minder enthousiast ik ben over de optie de voorligt.

Dat geldt ook een beetje voor de premie voor vergunningen. De heer Nijboer heeft die optie al vaker naar voren gebracht. Mijn eerste aarzeling zit 'm in het feit dat de dalende vergunningen niet zozeer te maken hebben met gemeenten die niet snappen dat ze een vergunning moeten afgeven en die dus extra financieel geprikkeld zouden moeten worden. Dat heeft te maken met vergunningen niet eens worden aangevraagd omdat de businesscase al niet rond rekent. Daar komt die daling van het aantal vergunningen eigenlijk meer vandaan. Dat is één. Twee is: het is het werk van gemeenten om vergunningen af te geven. Ik vind premies voor het werk dat men al gewoon behoort te doen, eerlijk gezegd een beetje gek. Dus ook om die reden zou ik dat niet willen doen.

Op de twaalf punten van Boelhouwer ga ik uitgebreid in. Ik ken ze, en volgens mij delen wij eigenlijk alles wat Boelhou-

wer daarin voorstelt, zij het dat ik een klein slagje om de arm houd, want een van die punten zal vast wel een goed idee zijn, maar een beetje onbetaalbaar. Laat ik dus een klein slagje om de arm houden. Maar de laatste keer dat ik het las, dacht ik: dat is heel erg zinvol, maar ook heel erg in overeenstemming met wat we doen. Wat ik in ieder geval ga doen en in uw richting toezeg, is dit. In het tweede kwartaal, dus naar ik verwacht over een maand, anderhalve maand, sturen wij een voortgangsrapportage over het programma Woningbouw. Bij die voortgangsrapportage krijgt u dus ook de lijst die ik heb toegezegd aan de heer Grinwis en anderen die hebben gevraagd naar een mogelijk financieel instrumentarium, waaraan ik een beoordeling toevoeg. Daarbij zal ik ook reageren op de punten die de heer Boelhouwer heeft aangedragen. Hij is immers een van onze belangrijkste adviseurs in de hele aanpak, gewoon vanwege zijn decennialange ervaring in dit domein.

Daarmee heb ik naar mijn idee tegelijk de vraag van de heer Boulakjar ten aanzien van de analyse van de beperkingen en de knelpunten beantwoord. Die schets geef ik eigenlijk nu, zoals ik die natuurlijk al vaker heb gegeven. Maar met name op de financiële kant van de zaak zullen we goed terugkomen in de volgende voortgangsrapportage.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Het is met beleidsinstrumenten hetzelfde als met alles in het leven: er is niets zonder nadelen; dat is nou net de ellende. Maar je moet toch soms wel wat kiezen. Mijn punt is voornamelijk dat de woningnood zo groot is dat er nog meer actie nodig is dan het kabinet al onderneemt. Het kabinet doet best veel, maar er is nog meer nodig. Ik hoorde de minister zowel bij de bouwstartpremie als bij de vergunningssubsidie als bij de doorbouwgarantie ook wel wat noemen aan de nadelenkant. Die nadelen zijn er natuurlijk; dat geef ik de minister direct mee. Maar als we het alleen maar blijven onderzoeken, en de nadelen op een rijtje blijven zetten en blijven zeggen "och, moeilijk, moeilijk", gaan we de doelstelling niet halen. Dat is mijn overkoepelende punt vandaag. Ziet de minister ook dat er extra maatregelen nodig zijn, zonder zich vast te pinnen op deze? Ik proefde hierover namelijk iets minder enthousiasme dan over de grondpolitiekdiscussie, om het zo maar te zeggen. Ik vroeg me af of ik dat goed heb geproefd.

Minister **De Jonge**:
Allereerst denk ik dat we onder ogen moeten zien dat we tegen een dip aankijken. We moeten alles op alles zetten om door die dip heen te bouwen. Wat het meest in ons vermogen ligt dat daarbij helpt, is een niet-financieel instrumentarium. Dat ligt ten eerste in het domein van alle regievoering. Ik denk dat we daarin echt ongeveer alle registers opentrekken, op grondbeleid na; daarin moeten nog een paar registers open en zijn we aan het zoeken welke registers daarvoor het beste zijn. Het geldt dus voor alles wat we doen op het gebied van regievoering. Het tweede is alles wat we doen om tegen de wind in te trappen. Daarbij is het financieel-economisch gesternte verreweg het moeilijkst, met een sterk stijgende rente en een nog niet navenant gedaalde woningprijs. Dat is het allermoeilijkst. Wat helpt daarbij? Het handelingsperspectief daarbij is gewoon beperkt; daar moeten we eerlijk in zijn. Tegelijkertijd hebben we wel de opdracht om te kijken of er niettemin wat te doen is, ook wat betreft financiële instrumenten, om toch een beetje door de dip heen te bouwen. Daarnaar bent u op zoek, en daarnaar ben ik ook op zoek.

Daartoe wordt er een aantal voorstellen gedaan — in de markt worden er een veelheid aan voorstellen gedaan — waarvan het ene voorstel wat zinvoller is dan het andere. Ik snap overigens wel, zeker vanuit het perspectief van marktpartijen, dat men deze voorstellen doet. Lagere belastingen wil iedereen natuurlijk, zou je kunnen zeggen; eigenlijk altijd wel. Lagere belastingen zijn alleen doorgaans een heel ongerichte maatregel. Ik zou dus een veel preciezer instrumentarium willen. Om heel specifiek in te gaan op de premie voor afgegeven vergunningen: als de analyse nou is dat een reden voor het lage aantal afgegeven vergunningen mede is dat er geen vergunningen worden aangevraagd, is een soort prestatiepremie voor het afgeven van vergunningen daarvoor niet de oplossing. Dan is de oplossing ervoor te zorgen dat die vergunningen weer wél worden aangevraagd. Het zit dan veel meer in het sturen op locaties, het naar voren halen van locaties en het ervoor zorgen dat die tot plannenmakerij en vergunningverlening leiden. Daarnaast is het een capacitair vraagstuk: hebben ze eigenlijk wel genoeg mensen? Nee, is het antwoord, gemeenten hebben niet genoeg mensen in het fysiek domein; in het sociaal domein overigens soms ook niet, maar de afgelopen tien jaar is er wel heel veel aandacht geweest voor het sociaal domein en veel minder voor het fysiek domein. Ik denk dus dat we gemeenten daarin in de capaciteit veel meer moeten ondersteunen. Dat doe ik eigenlijk liever dan te komen tot zo'n premie voor vergunningen. Maar u hoort dat ik de deur ook weer niet helemaal dichtzet. Ik ben best bereid om te toetsen of dat een zinvolle gedachte zou kunnen zijn, maar dan neem ik die even mee in de totale lijst met mogelijke meer financieel getinte maatregelen, waarop ik terugkom na de Voorjaarsnota.

Voorzitter. Dit was meer het financieel-economische gesternte en ik denk dat alles wat over regulering gaat daarbij hoort. De heer Van Haga brengt dit vaak naar voren, maar soms hoor ik de zorgen ook bij de VVD-fractie naar voren gebracht worden. Ik vind het niet gek dat die zorgen naar voren gebracht worden, want het is natuurlijk waar dat regulering naast alle positieve effecten soms ook kan leiden tot een verminderd verdienvermogen. Dat is natuurlijk geen onwaarheid; dat is gewoon waar. Maar zou dat dan aanleiding kunnen zijn om enthousiast te worden over de suggestie die ik soms hoor om bijvoorbeeld af te zien van die twee derde betaalbaarheid?

Daarover zou ik eerst willen zeggen dat we in die hele Vinextijd gewoon twee derde betaalbaarheid als norm hebben gehad. Dat is helemaal niet gek. Segmentering in de betaalbaarheid is eigenlijk decennialang van overheidswege opgelegd. We zijn alleen verleerd dat dit een normale manier van doen is. Ik denk dat we daarmee juist mensen met een normaal inkomen onvoldoende hebben beschermd in de afgelopen periode. Het gros van de woningen dat we hebben gebouwd in de afgelopen tijd zijn namelijk woningen die voor mensen met een middeninkomen, en zelfs voor mensen met twee middeninkomens, eigenlijk gewoon niet te betalen zijn geweest. Ze waren zelfs niet betaalbaar met die hele lage rentes van de afgelopen periode; laat staan als je daarmee door zou gaan met hogere rentes. Kortom, we moeten gewoon weer betaalbaar gaan bouwen en dat ook gewoon voorschrijven. Ik ga niet afzien van die twee derde betaalbaarheid.

Overigens vraag ik me ook af of dat wel echt een oplossing is. Als je namelijk kijkt waar de vraaguitval op dit moment het hardste gaat, dan zijn dat juist de woningen boven de vijf à zes ton. Daar is de vraaguitval het meeste; dat komt natuurlijk ook omdat die markt behoorlijk verzadigd is. Met de huidige rentepercentages moet je ook wel fors verdienen als je zo'n bedrag wil kunnen lenen. Ik geloof dus niet dat de markt daarin zit voor de komende periode; de markt zit juist in betaalbaar bouwen. Ook om die reden moeten we gewoon de programmering daartoe aanpassen.

Een tweede punt dat vaak wordt genoemd gaat over de reguleringskant van de middenhuur, namelijk dat de regulering de showstopper zou zijn op dit moment voor de nieuwbouw. Daar wil ik niet aan. Ik geloof wel dat regulering ertoe kan leiden dat een investering minder rendeert. Dat geloof ik wel, omdat er inderdaad een bovengrens is aan wat je kunt vragen voor een woning die je bouwt; dat is wel zo. Maar dat is niet de showstopper van dit moment. De showstoppers op dit moment zijn namelijk de hoge rentes en de onvoldoende gedaalde prijzen van woningen. Dat geldt voor alle private kopers en dus ook voor beleggers. Maar dit komt dus niet door de regulering van de middenhuur. Sterker nog: er is op dit moment juist een extra argument om tot regulering van middenhuur over te gaan. Dat heeft te maken met het tekort aan woningen voor de doelgroep die daarop is aangewezen; dat is de achtergrond van de regulering van de middenhuur. De achtergrond is dat de schaarste een dusdanig prijsopdrijvend effect heeft gehad dat we mensen op een geweldige manier in de knel hebben gebracht. Er is eigenlijk de facto in steeds mindere mate daadwerkelijk sprake van middenhuur, want alle middenhuur is eigenlijk dure huur geworden. Met een dip in de bouw blijft die schaarste nog langer bij ons. Als er dus al een reden was om de middenhuur te willen reguleren, dan is die reden eigenlijk alleen nog maar meer aan de orde op dit moment in plaats van minder. We gaan dus door met het reguleren van de middenhuur. Ik waarschuw u maar alvast: de Kamer zal echt alle plagen van Egypte aangezegd krijgen als we daarmee doorgaan, maar toch moeten we dat doen om huurders beter te beschermen.

De **voorzitter**:
Heeft u alle vragen beantwoord over regulering?

Minister **De Jonge**:
Nee, ik was juist net in het vuur van mijn betoog aan het komen. Misschien moet ik er nog één ding bij zeggen …

De **voorzitter**:
Misschien is het goed als de minister eerst even alle vragen beantwoordt op het gebied van regulering en dan kijken we of er nog aanvullende vragen zijn. Het woord is weer aan de minister.

Minister **De Jonge**:
Wel moeten we kijken naar de stapeling van met name reguleringsmaatregelen en de fiscaliteit. Dat doe ik ook. Collega Van Rij en ik hebben een onderzoek laten uitvoeren door SEO. Dat onderzoek komt binnenkort naar de Kamer. We zullen dat onderzoek ook betrekken bij de verder uitwerking van de reguleringsplannen die op dit moment in consultatie zijn, nog tot morgen. Dan zullen we de vangst van de consultatie ophalen en bekijken wat we daarmee hebben te doen. Collega Van Rij zal met u of met uw collega's de herziening van box 3 en andere fiscale herzieningen bespreken. Wij moeten samen oog hebben voor die stapeling; dat is één ding.

Überhaupt moeten we oog hebben voor het investeringsklimaat in de woningbouw. Dat wil ik er wel aan toevoegen. Dat zeg ik met name in de richting van de heer De Groot. Ik vind dat u het terecht opneemt voor investeerders in de woningbouw, want die worden wel vaak over één kam geschoren. Dan worden er dingen gezegd als: een woning is niet om aan te verdienen, maar om in te wonen. Natuurlijk is een woning om in te wonen, maar als er helemaal niet meer verdiend kan worden aan het bouwen van woningen, dan worden ze waarschijnlijk ook niet meer gebouwd. We zullen er dus voor moeten zorgen dat woningen nog wel gebouwd kunnen worden. Om dat te beschermen, zodat er nog steeds ruimte blijft voor bijvoorbeeld pensioenfondsen om woningen te bouwen, hebben we daar ook in de regulering van de middenhuur rekening mee gehouden. Denk aan de vormgeving van het puntenstelsel voor de middenhuur en de verduurzamingspunten die je daarmee kunt verdienen, maar ook aan de manier waarop we de nieuwbouwopslag onderdeel maken van de regulering van de middenhuur. Dat doen we heel bewust daarvoor, want we hebben juist investeerders nodig voor het hebben van voldoende nieuwbouw, zeker ook voor middengroepen. Dat was het einde van dit subblokje, voorzitter.

De **voorzitter**:
Kijk! De heer De Groot van de VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
We zullen de stormen van Egypte moeten doorstaan; zei de minister dat? Ik moest even zoeken …

Minister **De Jonge**:
De plagen. De plagen van Egypte. U komt van de Veluwe, dus u moet dit kennen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ja, zeker. Voorzitter, ik ben helemaal van mijn à propos. Het is toch wat.

De **voorzitter**:
Dat snap ik.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik heb het in mijn betoog gehad over de verzekeraars en de pensioenfondsen; daar sloeg het laatste stukje waar de minister over sprak ook op. Die moeten we niet kwijtraken. Dat was een onderdeel van mijn betoog. De kritiek op de middenhuurregulering is niet mals. Die kritiek komt vrij breed uit allerlei groepen. Ik noemde het voorbeeld van grote investeerders in Nederland, zoals a.s.r. en ING. U heeft de toezegging gekregen van IVBN-leden om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen, maar zij zijn ook kritisch. Niet alleen de rente is de grote showstopper. Zij zeggen

expliciet wat over de middenhuurplannen. Ik heb geen antwoord gehad op mijn vraag aan het einde van mijn betoog. Ik vroeg: waar kijkt u op dit moment naar, los van het stapelingsonderzoek, om vooral deze partijen, die maatschappelijk rendement moeten maken, aan boord te houden? Want dat zegt u niet.

De **voorzitter**:
Dank u wel. De minister.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
U benadrukt de importance, maar wat gaat u er eigenlijk aan doen om ze binnenboord te houden?

De **voorzitter**:
Wat gaat de minister daaraan doen?

Minister **De Jonge**:
Ik vind dat een zeer terecht punt. We hebben overigens veel overleg gevoerd met IVBN, zelfs al voordat we kwamen tot de consultatieversie. IVBN vertegenwoordigt de institutionele beleggers, onder andere de pensioenfondsen. Je wilt die inderdaad graag aan boord houden, want we hebben investeringskapitaal nodig om ervoor te zorgen dat we voldoende nieuwbouw blijven bouwen. De leden van IVBN zijn met name de nieuwbouwende partijen en die hebben we nodig. Als zij geen rendement meer kunnen maken of in ieder geval niet op zo'n manier dat ze daar op enig moment de pensioenen van kunnen indexeren, dan zullen ze uit de vastgoedmarkt stappen, maar dat is nu zeker niet het geval. Ik heb ze toevallig gisteren weer gesproken. Ik spreek met enige regelmaat met de pensioenfondsen, omdat ik het belangrijk vind dat zij con amore aan boord blijven bij de investeringen in de woningmarkt.

Maar voor hen geldt wel degelijk — dat geldt voor alle investeerders — dat de rente en het niet navenant dalen van de woningprijzen op dit moment de grootste showstoppers zijn voor nieuwbouw. Er is sprake van vraaguitval aan de kant van beleggers en pensioenfondsen, die heel veel eigen vermogen en veel minder vreemd vermogen hebben. Ook voor hen zijn de rente en de hoge prijs van woningen op dit moment de belangrijkste showstoppers. Onder de leden van IVBN wordt verschillend gedacht. Een partij als a.s.r. heeft zich inderdaad negatief uitgelaten over de regulering van de middenhuur, maar PME heeft zich daar uitgesproken positief over uitgelaten. Ik denk dat de achterban van IVBN grosso modo ziet dat we de middenhuur verstandig hebben gereguleerd.

De **voorzitter**:
Dank.

Minister **De Jonge**:
We beschermen niet alleen de huurders, maar ook het investeringsvolume van investeerders door ervoor te zorgen dat nieuwbouw uit blijft kunnen, onder andere door de nieuwbouwopslag. Op die manier willen we investeerders aan boord houden.

De **voorzitter**:
Ik wil de minister vragen om iets compacter te antwoorden. Iedere vraag is een pareltje, maar ik vraag u toch om iets compacter te zijn, met het oog op de tijd.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik zal een compacte vraag proberen te stellen, voorzitter. Naar mijn weten uitte de IVBN-voorzitter kritiek. Fijn dat u met ze in gesprek bent. Ik denk dat dat belangrijk is.

Mijn tweede vraag is: bent u ook in gesprek met de fondsmanagers van de verzekeringsmaatschappijen? U noemde a.s.r. en PME, maar we hebben er natuurlijk veel meer nodig. Bent u daarmee in gesprek en kunt u garanderen dat u deze partijen kunt verleiden om in Nederland te blijven investeren?

Minister **De Jonge**:
Die laatste vraag is natuurlijk ingewikkeld, want de investeringsbeslissingen worden helaas niet door mij genomen. Die worden genomen door de investeringsboard van dit type grote fondsen. Bij alle grote fondsen in Nederland is sprake van een overallocatie in vastgoed. Je ziet bij alle grote fondsen in Nederland dat de portefeuille wordt herschikt. Je wilt aantrekkelijk blijven voor pensioenfondsen. In de manier waarop we onze regulering vormgeven, kijken we naar de pensioenfondsen en naar andere grote institutionele beleggers. We kijken of ze, als ze een rustige rendementsverwachting hebben, nog voldoende uit kunnen met de manier waarop we onze regulering vormgeven.

Maar dat laat onverlet dat ik u blijf waarschuwen voor alle plagen van Egypte die ons in de komende periode zullen worden aangezegd. Er zijn in de afgelopen periode investeringen gedaan die heel veel minder gaan renderen door de regulering van de middenhuur. Die partijen zijn daar natuurlijk niet enthousiast over en die zullen dat ook aan u laten weten. Zij hopen dat u daarmee afziet van de regulering van de middenhuur. Zij zullen zeggen: juist in deze tijd, waarin de nieuwbouw al zo terugvalt, moet je dit niet willen. Mijn stelling is dat die redeneerlijn niet opgaat, want juist in deze tijd, waarin de schaarste nog veel langer bij ons blijft en misschien nog wel nijpender gevoeld zal worden, is de noodzaak om te willen reguleren en om huurders te willen beschermen, alleen maar toegenomen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Ik twijfel nog even. Ik heb het niet over de partijen die klagen omdat ze met hun huidige bezit misschien in de knel komen. Daar moeten we ook naar kijken, maar daar heeft u al een toezegging over gedaan in de stapeling. Wat ik zie, is dat investeerders letterlijk naar het buitenland rennen, omdat ze liever in een snelweg in Frankrijk investeren dan in een huis in Nederland. Dat kan toch niet waar zijn? Dat is het punt dat ik wilde maken. Het is gewoon gaande. Enkelingen daargelaten, hoor, daar heeft u gelijk in. Maar die uittocht is gaande. Ik zou graag willen dat er een mechanisme ontstaat waarin we die fondsen, waar die premies in zitten, kunnen binden aan onze opgave, namelijk twee derde betaalbare woningen in Nederland.

Minister **De Jonge**:
Zeker. Dat laatste ben ik zeer met u eens. De uittocht, zoals u dat noemt, is wel weer heel erg Bijbels. U noemt de exodus. Ik denk dat dat een beetje anders zit. Dat heeft namelijk gewoon te maken met een overallocatie die wordt gecorrigeerd. Dat heeft gewoon te maken met risicomanagement binnen een beleggingsportefeuille. Dat is wat er breed aan de hand is. Dat onderstreept eigenlijk de noodzaak dat je niet alleen maar Nederlandse fondsen en investeerders aan je moet willen binden, maar ook bonafide internationale fondsen. De Nederlandse woningmarkt is eigenlijk een hele interessante markt om in te kunnen blijven investeren, ook na de regulering van de middenhuur. Ik las gisteren een stuk van een internationale investeerder die zegt: "Juist met de regulering van de middenhuur hebben we een heel betrouwbaar investeringsobject gevonden. Je weet namelijk zeker dat er een markt voor is en dat er een zeker rendement aan verbonden is." Zeker voor investeringsmaatschappijen die een rustige rendementsverwachting hebben, zou middenhuur ook aantrekkingskracht moeten kunnen hebben bij internationale fondsen. Maar die regulering blijft belangrijk om huurders te beschermen.

De heer **Boulakjar** (D66):
Ik heb een ander punt. Ik zal het compact houden. Over compact gesproken: ik heb in mijn bijdrage gepleit voor het compacter bouwen. Want het gaat over betaalbaarheid. De minister gaf aan dat je bij woningen van 5 ton de vraaguitval ziet. Maar €405.000 is ook niet betaalbaar. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we de komende tijd meer écht betaalbare woningen voor mensen, jongeren en starters kunnen bouwen?

Minister **De Jonge**:
Dat heeft met een paar dingen te maken. Het eerste is dat we gaan afspreken en wettelijk gaan vastleggen dat twee derde betaalbaar moet worden gebouwd. Dat helpt enorm. Die duidelijkheid van overheidswege, van alle overheden — dat zijn dus het Rijk, provincies en gemeenten — helpt ontzettend. Want alle investeerders zullen, als u ze spreekt, tegen u zeggen: voorspelbaarheid is het aller-, allerbelangrijkste. Op voorspelbaarheid kun je namelijk programmeren. Twee derde betaalbaar betekent ook dat dat iets doet met de verwachtingswaarde die men kan hebben van grond. Als je weet dat je je grond voor twee derde betaalbaar kunt inbrengen in de gebiedsontwikkeling, dan doet dat iets met de taxatiewaarde. Daar kun je je verwachtingen dan ook op aanpassen. Alleen al het wettelijk vastleggen van twee derde betaalbaar zal uiteindelijk als effect hebben dat de inbrengwaarde van grond in gebiedsontwikkeling zal gaan dalen. Daar gaat natuurlijk wel tijd overheen.

Wat daarnaast echt moet dalen, zijn de bouwkosten. De bouwkosten kunnen we op verschillende manieren laten dalen. Eén manier is om inderdaad compacter te gaan bouwen. Er is een aantal veren dat je niet kunt laten: betaalbaarheid en circulariteit — verduurzaming, moet ik eigenlijk zeggen — kunnen we ons niet veroorloven. Daarbij kun je geen veer laten in de eisen die je stelt aan woningbouw. Maar we hebben gemiddeld genomen in Nederland nogal wat vierkante meters per hoofd van de bevolking. Daar kun je natuurlijk wel wat aan doen. Wennen aan compacter bouwen is dus een zinvolle gedachte, niet alleen uit het oogpunt van duurzaamheid, maar zeker ook uit het oogpunt van betaalbaarheid. Waar je ook iets aan kunt doen, is aan de bouwkosten. Daar kun je iets aan doen door verder te standaardiseren in de eisen — dat zullen we dus moeten doen — om daarmee fabrieksmatige bouw mogelijk te maken. Daar kom ik later op. Een aparte vraag in het blokje varia gaat over fabrieksmatig bouwen, want dat is ongelofelijk nodig.

De **voorzitter**:
U vervolgt uw betoog.

Minister **De Jonge**:
Voorzitter. Het volgende element van de tegenwind is alles wat met processen en procedures te maken heeft. Dat ga ik kort doen. Er was maar een enkele vraag over gesteld en maar een enkele opmerking over gemaakt. Ik heb net eigenlijk al gezegd dat ik echt vind dat we in Nederland in de bouw een lawyers' paradise hebben ingericht. Bij werkelijk ieder initiatief staan de brievenschrijvers klaar om bezwaar te maken en in beroep te gaan bij het bestemmingsplan, bezwaar te maken bij de vergunning, in beroep te gaan bij de vergunning en nog een keer in hoger beroep te gaan bij de vergunning. Er wordt dus in twee instanties in beroep gegaan bij de vergunningverlening. Dat houdt niet alleen de rechterlijke macht geweldig van het werk, maar leidt ook tot een enorme vertraging, waarbij de woningzoekende het nakijken heeft, de stem van de woningzoekende eigenlijk echt onvoldoende wordt gehoord en het recht op uitzicht belangrijker wordt gemaakt dan het recht op het überhaupt hebben van een woning.

Dat is voor een deel door ons hier als wetgever aan te pakken, zeker. Een deel van die procedures heeft namelijk ook echt als achtergrond dat wij als wetgever de mogelijkheid voor al die procedures hebben opengezet. Maar voor een deel is het ook gewoon een samenlevingsvraagstuk. Het gaat erom dat je hier op een verjaardag over kunt vertellen zonder dat je wordt aangekeken en er wordt gedacht: wat is het eigenlijk asociaal dat jij andere mensen geen woning gunt in jouw achtertuin! Dat is ook echt een cultureel vraagstuk. Ik hoop dat op die verjaardagen ook eens wordt gezegd: joh, doe normaal; gun andere mensen ook een plekkie onder de zon. Volgens mij moeten we naar die sfeer en die scene toe. Ik kom daarop terug, want het luistert natuurlijk nauw; dat begrijp ik goed, ook in relatie tot het Verdrag van Aarhus. Ik kom hierop terug in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarin zit een element om die procedures verder te verkorten.

Dan de capaciteit van de medeoverheden, een volgend element van de tegenwind. Er is te weinig ambtelijke capaciteit. Dat is een groot probleem, want zowel bij provincies als bij gemeenten is er de komende tijd ongelofelijk veel werk in het ruimtelijk domein, onder andere met betrekking tot de bestemmingsplanwijzigingen en de vergunningverlening. Daarom zetten we flexpools in. Daar hebben we 90 miljoen voor beschikbaar gesteld. Dat bedrag is via het amendement-De Groot bij de laatste begrotingsbehandeling nog verhoogd. Maar het gaat om meer dan geld alleen. Ook kunnen we de capaciteit van marktpartijen meer laten inlenen bij gemeenten. Gemeenten, corporaties en marktpartijen kunnen over de grenzen heen ook beter met elkaar samenwerken, in die zin dat niet iedereen elkaars werk nog eens een keer gaat zitten overdoen. Daarnaast

zullen we de expertfuncties van het Expertteam Woningbouw moeten verbreden en beter moeten inzetten, en zullen we de helpdeskfunctie van het team moeten versterken. We zullen dus op alle mogelijke fronten moeten bijspringen als het gaat om de ambtelijke capaciteit. Ook dat is verkortend voor de procedure.

Voorzitter. Dan het vijfde element van de tegenwind, namelijk het onderwerp stikstof. Daarover moeten we volgens mij het volgende zeggen. Ik heb natuurlijk met belangstelling kennisgenomen van de discussie die zojuist in de eerste termijn plaatsvond. Ik denk dat ik, net zoals de heer Grinwis, zou willen onderstrepen dat het een heel groot probleem is. Stikstof is een ongelofelijk groot probleem, maar voor de woningbouw niet het grootste. Voor de woningbouw is de rente het grootste probleem. Daarnaast zijn er heel veel andere dingen. En dan is er ook nog stikstof. Met name het vervallen van de bouwvrijstelling is een groter probleem geworden voor de woningbouw. Dat leidt niet zozeer tot niet meer kunnen bouwen — de depositie van woningbouw is doorgaans zeer gering — maar het leidt natuurlijk wél tot vertraging in de woningbouw, tot enorme vertraging zelfs, omdat die ecologische toets moet worden gedaan om aan te tonen dat de uitstoot nihil is en dat men dus niet vergunningplichtig is. Dat leidt natuurlijk tot vertraging. Dat is niet op de hele korte termijn zo, want voor de meeste projecten die op heel korte termijn in aanbouw zouden worden genomen, bleek ook net na het vervallen van die bouwvrijstelling dat óf die stikstofruimte al gereserveerd was, óf de ecologische toets al gedaan was. Dat zag je bijvoorbeeld ook in Brabant; dat zal ik straks nuanceren. Natuurlijk is er sowieso al weinig ambtelijke capaciteit en is er sowieso al een tekort aan capaciteit die de ecologische toetsen kan doen. Als je voor al die projecten ecologische toetsen moet doen, dan levert dat natuurlijk een enorme bak papierwerk op, die we heel graag anders hadden willen inzetten. Dat is natuurlijk zo.

Er zijn ook aanpalende projecten, met name in de energietransitie en in de infra, die meer last hebben van de beperking die stikstof met zich meebrengt. Die kunnen vervolgens natuurlijk ook weer belemmerend zijn voor de woningbouw. Dat zie je met name bij infra. Grote infrastructurele projecten kunnen echt heel erg moeilijk aan voldoende stikstofruimte komen. Dat komt natuurlijk doordat die badkuip, zoals mevrouw Bromet terecht zei, helemaal vol zit. Dat is ook de reden dat we er 24 miljard voor uittrekken, dat we er een aparte minister voor hebben aangesteld en dat we een enorme aanpak, van hier tot gunter, hebben gemaakt om te zorgen dat we die stikstofuitstoot kunnen terugdringen. Want dat moet. Het moet voor de natuur. Het moet voor het legaliseren van de PAS-melders. En het moet om ruimte te bieden aan economische activiteiten, waaronder woningbouw. De komende jaren blijft dit vraagstuk echt bij ons. Dat motiveert extra om alles te doen wat mogelijk is om die stikstofuitstoot terug te dringen. Maar ik denk nog steeds dat het goed is om genuanceerd te blijven met betrekking tot wat er wel en niet kan.

Ik wil toch eventjes kijken naar Brabant, want Brabant is een aantal keren aangehaald. In Brabant heeft men op basis van natuuranalyses gezegd: je zou de vergunningverlening op basis van de Wnb maar even stop moeten zetten. Van de 100 projecten die dat betreft, ging het over 2 woningbouwprojecten. Het gros van alle woningbouwprojecten zoals die op dit moment al in de plannen staan en in aanbouw worden genomen, heeft die ecologische toets al achter de rug, waaruit is gebleken dat er geen vergunning nodig is, of heeft de stikstofruimte al gereserveerd, waardoor er gewoon gebouwd kan worden. Dat wil inderdaad niet zeggen — dat ben ik wel met mevrouw Bromet en ook de heer Boulakjar eens — dat dat niet betekent dat je in de nabije toekomst nog verder tegen problemen aan kunt lopen. Het blijft dus een extra motivatie om die stikstofuitstoot naar beneden te willen brengen. Maar de huidige woningbouw in Brabant — dus niet de infra, die veel meer last heeft — wordt op dit moment vooralsnog niet heel veel meer geraakt dan de woningbouw in Nederland überhaupt al geraakt wordt sinds het vervallen van de bouwvrijstelling.

De **voorzitter**:
Het is goed als de minister eerst alle vragen over stikstof even beantwoordt.

Minister **De Jonge**:
Ja, een integraal stikstofblokje; daar kijkt u naar uit. Er is gerefereerd aan het stikstofdispuut in het kabinet. Ik denk dat het helemaal niet dienstig is als ik daar nu op ga staan te freestylen. Het kabinet is natuurlijk sowieso van opvatting dat de stikstofdepositie naar beneden moet. We hebben namelijk een te hoge stikstofuitstoot en dus zullen we de stikstofuitstoot naar beneden moeten brengen. Dat is het standpunt van het kabinet en dat is de aanpak van het kabinet. Daar hebben we een aparte minister voor, daar hebben we 24 miljard voor en daar hebben we heel veel mensen voor die daar iedere dag mee bezig zijn. Die aanpak staat, omdat we het nodig vinden om de natuur te herstellen of om de kans te geven om de natuur te herstellen, omdat we dat nodig vinden om de PAS-melders te legaliseren en omdat we het nodig vinden dat er vergunningsruimte blijft voor economische activiteit. Dat is niet veranderd; dat vinden we nog steeds.

Wanneer ga ik mijn rol pakken in het stikstofdossier? De Partij voor de Dieren en GroenLinks vroegen dat. Ik kan u vertellen dat ik meer met stikstof bezig ben geweest dan mij lief is, maar gelukkig hebben we er ook een aparte minister voor, want je hebt er inderdaad een dagtaak aan. Zo groot is het dossier inmiddels geworden. Zo groot hebben we het laten worden; dat wil ik er ook nog wel aan toevoegen. We zijn er dus volle bak mee bezig, ikzelf ook, en echt niet alleen omdat het de woningbouw helpt, maar ook omdat we het überhaupt met elkaar te doen hebben. Ik heb ook een ruimtelijkeordeningsverantwoordelijkheid en ook daarin ligt een sterke relatie met het beschermen van de natuur bijvoorbeeld.

Dan vraagt het CDA: kan de minister uitzoeken of het op basis van de data van de AERIUS-berekeningen mogelijk is om met een generieke depositieberekening te komen voor kleine tot middelgrote woningbouwprojecten? Ja, maar dat moet wel in de goede volgorde gebeuren. We zullen eerst met elkaar gewoon de generieke aanpak om stikstofuitstoot naar beneden te brengen, moeten uitvoeren. Dat zullen we gewoon echt moeten doen. Dat is de hoofdroute die we te doorlopen hebben. Dat is één.

Twee. We moeten de ecologische toets die op dit moment moet worden gedaan, vereenvoudigen en standaardiseren. Ik wil dus een soort generieke voortoets doen op een gestandaardiseerde manier, zodat niet elk ieniemienieproo-

jectje waarvan je al wel kunt vermoeden dat er heel weinig uitstoot bij aan de orde is, een hele ecologische voortoets moet doen. Die voortoets moeten we dus vereenvoudigen. Die kan, gegeven de uitspraak van de Raad van State, niet komen te vervallen, maar die kan wel vereenvoudigd worden. Dat zullen we eerst moeten doen. Op de langere termijn zullen we het vergunningenstelsel überhaupt moeten vereenvoudigen. Daar heeft uw vraag ook mee te maken. Maar op dit moment, nu die badkuip zo vol zit, kan een nieuwe vrijstelling geven of een nieuwe drempelwaarde inbouwen nooit zonder dat je het ook compenseert. Je moet dat dus eerst verdienen, voordat je dat weer kunt doen. Daar zou je wel naartoe willen, maar dat betekent dus dat je eerst die aanpak moet inzetten.

Daarnaast zijn we natuurlijk bezig om de bouw schoner te maken. Daarvoor hadden we al 500 miljoen uitgetrokken, maar we hebben nog 400 miljoen uitgetrokken om de bouw te elektrificeren. Dat gaat ook best hard. Alle grote bouwers zijn daar heel erg mee bezig en mkb'ers trouwens ook. Voor met name het grote materieel is alleen het aantal leveranciers dat dit kan, gewoon heel erg beperkt. Dat betekent dat het met name voor die grotere bouwprojecten nog wel even zal duren. Dat is een extra motivatie om in te zetten op fabrieksmatige bouw. Daar ga ik zo nog even de loftrompet over steken. Fabrieksmatige bouw is voor ongelooflijk veel dingen een oplossing, niet alleen voor ons arbeidsmarktvraagstuk, maar ook voor alle mogelijke vormen van uitstoot, omdat de uitstoot op de bouwplaats namelijk nagenoeg nul is. Alleen van de kraan die de woningen assembleert op de bouwplaats en de vrachtwagen die er naartoe rijdt, heb je nog uitstoot. Maar voor de rest is alles met fabrieksmatige bouw eigenlijk best op te lossen.

Dan denk ik, voorzitter, dat ik hiermee door de vragen heen ben. Ja, hiermee ben ik door de vragen heen.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
De minister zegt dat stikstof op dit moment niet het grootste probleem is. De gestegen rente, de bouwkosten en de capaciteit bij gemeenten zijn het probleem. Dat geloof ik allemaal wel. Maar regeren is vooruitzien. Dat weet ik, maar dat weet de minister nog beter. De minister weet ook dat er in Noord-Brabant — hij heeft het daar net over gehad — een bouwstop is afgekondigd en dat de gemeenten daar zeggen: we kunnen geen nieuwe vergunningen meer verlenen. We zitten nu eind maart. Het zou zomaar zo kunnen zijn — sterker nog, die kans is heel groot — dat er dadelijk in april of mei ook andere provincies zijn die zeggen: de belasting op natuurgebieden is zo groot dat er geen activiteiten meer vergund kunnen worden. Nou, dan zal het probleem van die gemeentelijke capaciteit wel opgelost zijn, want dan kunnen er gewoon geen vergunningen meer worden afgegeven. De minister heeft ook te maken met een eigen kabinet. De fractieleider van de minister zegt: nou, misschien moeten we 2030 wel loslaten en misschien moet het wel 2035 worden. De Partij voor de Dieren zegt: als je 2030 loslaat, haal het dan maar naar voren. Maar bovendien zegt het kabinet: we willen de veehouderij niet aanpakken, we willen de agro-industrie niet aanpakken, we pakken de luchtvaart onvoldoende aan. Maar dan word je toch tegengewerkt door je eigen collega's? Dan heb je toch de grootste tegenwind in het kabinet? Want, nogmaals, dadelijk in april, mei, juni zullen er ook vergunningen moeten worden afgegeven. Als dat dan niet kan omdat alles stilligt omdat de schade voor de natuur te groot is, dan staat de minister helemaal met lege handen.

Minister **De Jonge**:
Er zit héél veel in deze vraag wat je zou kunnen kwalificeren als een niet helemaal adequate weergave van de werkelijkheid. Laten we beginnen met Brabant. U zegt dat er een vergunningenstop in Brabant is. Er is geen vergunningenstop in Brabant. Van de 100 vergunningen die men op dit moment niet afgeeft vanwege de schrik over de natuurdoelanalyses, zijn er twee vergunningen waarmee woningbouw gemoeid is. Alle andere woningbouwprojecten hadden al stikstofruimte gereserveerd of hadden al een ecologische toets gedaan waarbij bleek dat er geen stikstofruimte behoefde te worden gereserveerd vanwege de nihile bijdrage. Ik heb dat bericht destijds wel in de krant gezien, maar het is gewoon niet overeenkomstig de werkelijkheid in Brabant. Dus ik denk dat het goed is om dat dan ook niet te blijven herhalen, want er is geen stop op woningbouw in Brabant. Afgelopen jaar zijn er 10.000, 11.000 woningen gebouwd in Brabant. Er wordt daar volop gebouwd en dat blijven ze de komende tijd ook doen, wat ook heel hard nodig is. Ik relativeer hiermee niet het stikstofprobleem. Ik vind alleen dat juist omdat het zo belangrijk is om dat stikstofprobleem op te lossen, je er ook correct over moet spreken. En dit is een niet-correcte weergave van de werkelijkheid in Brabant.

Dan ten tweede. Ik heb zojuist al gezegd dat we als kabinet een enorme klus te klaren hebben. Dat komt ook doordat we daar in de afgelopen jaren veel te weinig hebben gedaan aan het onder ogen zien en erkennen dat we tegen de grenzen zijn aangelopen van wat we kunnen doen en van de mate waarin we de natuur kunnen belasten. Dat die badkuip nu zo vol zit, is natuurlijk nooit de bedoeling geweest. Wat we nu dus moeten doen, is die badkuip weer leeg krijgen. We moeten dus alles op alles zetten om te zorgen dat de stikstofaanpak van het kabinet daadwerkelijk effectief gaat zijn. Om daarin effectief te kunnen zijn, zal je tot samenwerking moeten komen. Daarover gaat het gesprek in kabinetskring natuurlijk. Daarover heb ik net gezegd dat ik niet geloof dat ik vreselijk aan dat dispuut bijdraag als ik hier nu ga staan freestylen over hoe ik vind dat dat zou moeten worden opgelost. Daar wordt natuurlijk over gesproken en daar wordt u als Kamer op enig moment over geïnformeerd. Ik hou staande dat de kabinetslijn is dat stikstofuitstoot moet worden teruggedrongen. Daar hebben we een aparte minister voor en daar hebben 24 miljard voor uitgetrokken.

De **voorzitter**:
Dat heeft u gezegd.

Minister **De Jonge**:
Daar hebben we een buitengewoon lijvige aanpak voor.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Dat is niet wat ik heb gezegd. Ik heb niet gezegd dat per direct alle vergunning worden gestopt; ik heb gezegd dat Brabant heeft gezegd: we kunnen dadelijk geen nieuwe vergunningen meer afgeven. Er bestaan inderdaad vergunningen die zijn vergund. Die vinden plaats. Daarom zei ik

ook: we hebben het nu over maart, maar het is dadelijk april, mei, juni en het zou heel goed kunnen dat er in de komende maanden geen nieuwe vergunningen, ook geen nieuwe bouwvergunningen, kunnen worden afgegeven. Nogmaals, ik heb het niet gehad over een stop van alle vergunningen die nu al afgegeven zijn. De bouwprojecten die plaatsvinden, vinden dadelijk ook plaats. Daarin verandert niks. Maar dadelijk, in de komende maanden — daarom zei ik: regeren is vooruitzien — zou dat weleens heel anders kunnen zijn. Dan heb ik het niet alleen over Noord-Brabant, want ook in al die andere provincies, zoals in Overijssel en Gelderland, ligt de natuur ongelofelijk onder een deken van stikstof. Daar gaat het hartstikke slecht met de natuur.

De **voorzitter**:
En uw vraag aan de minister?

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Mijn vraag aan de minister is de volgende. Nederland voldoet niet aan zijn taak van het beschermen van de natuur. De minister heeft te maken met collega's in het kabinet die gewoon weigeren om de echte uitstoters — de bouw is niet de grootste uitstoter — aan te pakken. Maar daar zijn de minister en zijn projecten dadelijk wel het slachtoffer van. Daarom zei ik: het lijkt mij heel goed als de minister daar wél iets over gaat zeggen, want hij is dadelijk degene die wordt aangesproken op het niet doorgaan van allerlei projecten. Die kunnen niet doorgaan omdat er te veel stikstof wordt uitgestoten. Dat wordt door zijn collega's toegestaan.

Minister **De Jonge**:
Ik ga dit toch maar weer even uitsorteren, want er zitten ook in deze vraag weer allerlei aannames die geen adequate weergave van de werkelijkheid zijn. Er zijn in het kabinet geen collega's te vinden die vinden dat de stikstofuitstoot niet moet worden teruggedrongen of dat grote stikstofuitstoters niet moeten worden aangepakt. Op dat punt kan ik u dus geruststellen. Daar gaat het dispuut helemaal niet over. Het tweede is dat er wel een enorm stevige aanpak is van dit kabinet, met heel erg veel geld, een aparte minister en heel veel mensen die daar dag in, dag uit mee bezig zijn. En dat is maar goed ook, want het stikstofvraagstuk is groot. Dat is het derde dat ik zou willen zeggen: we hebben een heel groot stikstofvraagstuk. Dat ontkent helemaal niemand. Ik zeg er wel altijd bij dat dit voor de woningbouw zeker niet het grootste probleem is, en ook niet het tweede probleem, het derde probleem, of zelfs het vierde probleem.

Het is wel een probleem, ook voor de woningbouw, omdat infra er bijvoorbeeld wel heel veel last van heeft en omdat energieprojecten er heel veel last van hebben. Als je heel veel meer huizen bouwt, heb je ook heel veel meer energieopwek nodig. Met name duurzame energieprojecten hebben flink wat last van de stikstoftegenwind. En ja, de woningbouw heeft daar ook last van, zeker sinds het vervallen van de bouwvrijstelling. Dat betekent namelijk dat je voor elk project moet aantonen dat de stikstofuitstoot niet dusdanige schade oplevert aan de natuur dat het project vergunningplichtig is. Maar dat betekent wel dat er iedere keer een ecologische toets moet worden gedaan. Dat kost ongelofelijk veel tijd en inzet, die we eigenlijk veel beter zouden kunnen benutten. Dus het klopt inderdaad dat de woningbouw er wel last van heeft. Is het showstoppend voor de woningbouw? Voor de meeste projecten niet.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Dat snap ik. Ik zeg ook niet dat het kabinet het stikstofprobleem ontkent, maar ik zeg wel dat de fractieleider van de minister, de heer Hoekstra, zegt: nou, misschien moeten we ...

Minister **De Jonge**:
Dat is de heer Heerma, of ik moet een carrièrewissel hebben gemist. De heer Heerma is mijn fractievoorzitter.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
De partijleider, bedoel ik.

Minister **De Jonge**:
O, oké.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
De heer Hoekstra zegt: we moeten 2030 misschien wel loslaten en naar 2035 gaan. Dat is natuurlijk funest voor de plannen van minister De Jonge, want dat betekent dadelijk gewoon dat die stikstofdoelen niet gehaald gaan worden. Daar zal de minister toch echt op worden aangesproken en afgerekend, want dat betekent dat die projecten überhaupt niet plaats kunnen vinden. Je kunt hoog of laag springen, maar als het stikstofprobleem niet wordt aangepakt, en het wordt niet aangepakt — die 24 miljard is namelijk een heleboel geld, maar het is nu al duidelijk dat dat dadelijk niet het probleem gaat oplossen, omdat het allemaal op vrijwillige basis is — wordt het gewoon prijsschieten door de rechtbank. Al die projecten zullen namelijk worden afgeschoten omdat de natuur nog steeds te zwaar belast wordt. Dat is gewoon mijn voorspelling. Daarom zeg ik ook: regeren is vooruitzien. Nu is misschien nog niet het grootste probleem, maar de komende maanden zal het niet anders worden dan een steeds groter probleem.

De **voorzitter**:
De minister. Ik hoor geen vraag.

Minister **De Jonge**:
Zo'n brij aan allerlei aannames die echt niet overeenkomstig de werkelijkheid zijn. Dit kabinet wil wel dat de stikstofuitstoot naar beneden gaat, dat moet namelijk. Ik ben het wel met u eens dat regeren vooruitzien is. Daarom moet dit ook, maar dat moet sowieso. We hebben er de afgelopen jaren te weinig aan gedaan, maar gaan de komende periode wel alles op alles zetten om dat grote stikstofvraagstuk op te lossen. Dat is niet van vandaag op morgen opgelost, maar het moet wel worden opgelost. Ondertussen hebben we daar ook in de vergunningverlening last van, de natuur heeft daar last van en de PAS-melders hebben er last van, want ze kunnen niet worden gelegaliseerd. En ook de vergunningverlening heeft daar last van. Andere typen vergunningverlening dan woningbouw hebben er veel meer last van dan de woningbouw zelf. Waar de woningbouw op dit moment last van heeft, is van de enorme bureaucratische

belasting die het met zich meebrengt om voor ieder projectje een ecologische toets te moeten doen. Nou, dat kunnen we aanpakken door de stikstofuitstoot naar beneden te brengen, want dan zit je niet meer tot aan de grenzen van de potentiële stikstofuitstoot of aan de maximale depositie. Dat is een manier om dat te doen, en het is de belangrijkste manier.

Daarnaast moeten we die voortoets, die ik zojuist in de richting van de heer Geurts toelichtte, op een eenvoudige manier kunnen doen, zodat je niet voor ieder individueel projectje een hele ecologische toets nodig hebt. Daarnaast moeten we de bouw schoner maken. Emissieloos bouwen is ongelooflijk belangrijk, zowel op de bouwplaats als in de fabriek. Al die andere dingen doen we ook, dat is allemaal nodig. Al uw reflecties over de discussie in het kabinet laat ik eventjes, ik ga hier niet staan freestylen.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Dan een laatste opmerking. Ik kan de minister meegeven dat het elektrificeren van de bouw veel minder effect heeft op de stikstofuitstoot dan het drastisch terugbrengen van het aantal dieren in de veehouderij. Als hij dat dadelijk ook meeneemt.

Minister **De Jonge**:
Natuurlijk.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Maar dat is wel een heel belangrijke boodschap. Daarom vind ik het wel fijn als de minister nu wat gaat freewheelen over stikstof, want dit is wel waar het op neerkomt.

Minister **De Jonge**:
Dat is geen nieuws, volgens mij. De bouw is helemaal niet zo'n grote uitstoot. Dus ja, als je de bouw helemaal elektrificeert en tot nul uitstoot reduceert, heb je niet eens heel veel uitstoot teruggedrongen. Je hebt één ding dan wel voor elkaar, namelijk dat je helemaal geen stikstof meer uitstoot en dus helemaal geen last meer hebt van beperkende regelgeving rondom stikstof. Daarom moet de bouw ook schoner gaan bouwen, dat is echt heel goed.

De **voorzitter**:
Mevrouw Bromet, laatste vraag.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Ik krijg bijna medelijden met de minister voor Woningbouw als het gaat over het immense stikstofdossier waar ik zelf net zo emotioneel over ben als de heer Wassenberg. We kijken nu al vier jaar naar een bewustwordingsproces bij de partijen die dit probleem veroorzaakt hebben en die het ook weer moeten oplossen. Eerlijk is eerlijk, als ik naar de heer De Jonge luister, dan denk ik dat hij dat bewustwordingsproces wel heeft doorgemaakt. Ik luister naar een CDA'er van voor de Statenverkiezingen, die gewoon het verhaal van dit kabinet volhoudt: we gaan het stikstofprobleem oplossen, want het is immens en we moeten er iets aan doen. Dat is positief. Mijn vraag aan de minister is dus eigenlijk: wat is er aan de hand? De discussie in het kabinet gaat dus niet over het reduceren van stikstof, want die notie staat nog steeds fier overeind, maar gaat alleen over het tempo waarin dat moet gebeuren.

Minister **De Jonge**:
Ik ga er niet nader op in, omdat ik denk dat dat niet dienstig is aan de discussie die op dit moment in het kabinet moet worden gevoerd. De belangrijkste notie die ik u aangeef, is dat aan de noodzaak om stikstof te reduceren door niemand iets wordt afgedaan. Die noodzaak was er al en is er nog steeds. Ik geloof inderdaad dat we met z'n alleen meer doordrongen zijn geraakt van die noodzaak. Je hebt de natuur te beschermen, je wilt de PAS-melders legaliseren en je wilt aan economische activiteiten doen om tot vergunningverlening te komen. Dat lukt alleen maar als we met elkaar die stikstofuitstoot naar beneden weten te krijgen. Daaraan doet niemand iets af. Zeker, ook voor woningbouw is dat noodzakelijk, maar ik hecht er wel aan om dat in die zin enigszins te relativeren dat voor de woningbouw er heel veel andere showstoppende tegenwind is die dusdanig remmend is dat er veel moeilijker gebouwd kan worden. Dat is veel meer het hele financieel-economische gesternte dan dat het stikstof is. Daarmee misken ik niet dat stikstof een levensgroot vraagstuk is.

De heer **Boulakjar** (D66):
Een korte vraag, gerelateerd aan stikstof. De woningbouw heeft relatief bijna geen uitstoot, maar is wel het grootste slachtoffer. De grootste slachtoffers zijn de jonge woningzoekenden. Ik stoor me er wel aan — zeg ik ook in de richting van de heer Grinwis — dat er wordt gezegd dat het geen groot effect heeft op de woningbouw, waar ik het mee eens ben, maar een groot effect op infra. Maar infra is juist gekoppeld aan woningbouwplannen. Regeren is vooruitzien, zoals de heer Wassenberg aangaf. Zonder Lelylijn geen 200.000 woningen. Zonder nieuw station in Eindhoven geen 40.000 woningen. Ga zo maar door. Ik wil de minister vragen om ook de rem op infraprojecten wat serieuzer te nemen, zeker waar die gerelateerd is aan woningbouw.

Minister **De Jonge**:
U heeft mij en ook de heer Grinwis de omvang van het stikstofvraagstuk niet horen relativeren. Ik heb mezelf, maar ook de heer Grinwis, niet de noodzaak horen relativeren om die enorme stikstofuitstoot naar beneden aan te passen. Ik heb mezelf en ook de heer Grinwis, en ook de heer Geurts overigens, wel de mate horen nuanceren waarin stikstof op dit moment een belangrijk showstoppend issue is voor de woningbouw. Zoals ik het u nu hoor zeggen, kan ik niet helemaal meegaan in de conclusie die u trekt. Het is niet zo dat de woningbouw het grootste slachtoffer is van de stikstofuitstoot. Dat zijn de PAS-melders en dat is de natuur. Wat betreft vergunningverlening is het de verduurzaming van de energievoorziening. Wat betreft vergunningverlening is het ook de infrastructuur.

Inderdaad, daar raakt het de woningbouw. Neem bijvoorbeeld Brabant. Ik heb een aantal weken achter elkaar horen vertellen dat iedere vorm van vergunningverlening daar zou zijn gestopt. Dat is natuurlijk niet waar. De woningbouwvergunningverlening is daar gewoon doorgegaan. Dat zijn gewoon gemeentelijke vergunningen. Wat betreft de Wet natuurbescherming, de Wnb-vergunningen, zitten er bij de

100 Wnb-vergunningen die op dit moment bij de provincie worden aangehouden, inderdaad 2 woningbouwprojecten. Al die andere woningbouwprojecten gaan gewoon door. Er worden 10.000-11.000 woningen per jaar gebouwd in Brabant. Ze zijn daar dus lekker bezig. Ze moeten nog veel harder doorbouwen, want ze moeten er 130.000 bouwen tot en met 2030. Dat is mijn afspraak met de provincie Brabant. Die woningbouwprojecten hebben wel last van het teveel aan stikstofuitstoot, zeker naast natuurgebieden, maar ook überhaupt, omdat ze dan die ecologische toets moeten doen. Dat is voor woningbouwprojecten op zijn minst vertragend, maar showstoppend is met name de rente, ook in Brabant. Daar zit echt het grootste probleem voor de woningbouw.

De **voorzitter**:
Dan gaan we naar varia.

Minister **De Jonge**:
Ja? Bent u daaraan toe?

De **voorzitter**:
Ik kijk ernaar uit.

Minister **De Jonge**:
U kijkt ernaar uit. Dat was het blokje waar u zich op verheugde. Dat is eigenlijk elk debat zo.

De **voorzitter**:
Altijd.

Minister **De Jonge**:
Dan begint het einde toch een beetje in zicht te geraken.

Ik begin met de loftrompet op industriële productie. CU en D66 hebben ernaar gevraagd. Mijn stelling is dat we richting 2030 misschien wel voor de helft van alle nieuwe woningen per jaar naar fabrieksmatige bouw moeten gaan. Alle grote bouwers, Van Wijnen bijvoorbeeld, Dijkstra Draisma, Heijmans, Plegt-Vos, om er maar een paar te noemen, zijn allemaal in toenemende mate aan het investeren in fabrieksmatige bouw. Dat levert waanzinnige resultaten op. Van Wijnen bijvoorbeeld heeft voor de eerste 4.000 woningen die het bouwt 2.700 mensen nodig. Ze hebben nu een fabriek neergezet waar ze ook een potentie hebben voor 4.000 woningen en daar zouden ze 100 mensen nodig hebben om die 4.000 woningen erbij te bouwen. Tel daarbij op dat de bouwkosten veel lager zijn. Dat is echt veel en veel goedkoper. Tel daarbij op dat er bijvoorbeeld in de gevels een variatie mogelijk is die metselaars op dit moment echt niet meer in de vingers hebben. Tel daarbij op dat de uitstoot aan CO_2 en stikstof op de bouwplaats naar nul gaat, op die ene kraan na die je nodig hebt voor de assemblage. Tel daar ook de enorme bouwsnelheid bij op. Ze kunnen namelijk in een paar dagen een woning uit de grond stampen. Dat is waanzinnig.

Ik was op bezoek bij Dijkstra Draisma. Daar werd verteld wat men doet met het verwerken van circulaire bouwmaterialen. Hij heeft bijvoorbeeld zelf boeren gecontracteerd die zijn omgeschakeld van veeteelt naar lisdoddeteelt. Dat is echt waanzinnig. Dat is helemaal de toekomst. Daar gaan we de grote aantallen mee halen. Daarmee gaat het lukken om tegen de tegenwind in toch de productie omhoog te krijgen. Maar ook voor hen geldt op dit moment de enorme showstopper van de rente. Dat is het enige wat met fabrieksmatige bouw niet is op te lossen. Ongeveer alle andere problemen kunnen daar wel mee worden opgelost. Daarom ben ik daar heel enthousiast over en wil ik dat in alles stimuleren. Ik doe dat met name door zo voorspelbaar mogelijk te zijn in de bouwstroom die op die fabrieken afkomt. Daarvoor moeten we weer één ding in ieder geval extra doen, en dat is dat we een beetje dimmen op alle variatie in gemeentelijke eisen die worden gesteld, bijvoorbeeld op het thema van duurzaamheid. Op zich is het natuurlijk goed om de voorhoede te willen zijn en om hoge eisen te stellen. Alleen is die variatie in eisen tussen gemeenten die allemaal een beetje het eigen wiel aan het uitvinden zijn geweest in de afgelopen tijd voor fabrieksmatige bouw echt showstoppend. Daar moeten we dus vanaf. Ik denk ook dat gemeenten dat in toenemende mate beginnen in te zien. Ik ben met gemeenten in gesprek om de lat hoog te leggen, maar dan wel een eenduidige en voorspelbare lat over meerdere jaren.

Daarnaast heeft mevrouw Den Haan een vraag gesteld over de certificering van prefab bouwen. De Wkb, de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, gekoppeld aan de Omgevingswet, die per 1 januari ingaat, maakt het ook mogelijk om fabriekswoningen in een keer goed te keuren vanaf de fabriek, zodat het ook niet een repeterend fenomeen hoeft te zijn bij gemeenten. Ook in het kader van ouderenhuisvesting — dat is een vraag van mevrouw Den Haan — is het echt mogelijk om meer prefab te bouwen. Ook gestapeld, dus appartementsgebouwen, kunnen inmiddels prima uit de fabriek komen. Het is echt waanzinnig wat we op dat punt al kunnen en waartoe men al in staat is.

De heer Nijboer vraagt: wordt een rem gezet op de ontwikkeling van vakantieparken in het groen? Die rem … Nee? Dan heeft men alvast geanticipeerd op de fusie. Dan beantwoord ik hem gewoon niet. Het was een fantastisch antwoord op een vraag die niet is gesteld. Dat is teleurstellend. Ik snap het. Nee?

De **voorzitter**:
Niemand herkent zich in de vraag.

Minister **De Jonge**:
Als niemand zich eigenaar voelt van deze vraag, dan krijgt u ook het antwoord niet.

De **voorzitter**:
Dat is eigenlijk wel heel sneu.

Minister **De Jonge**:
Ik moet daar heel streng in zijn.

De **voorzitter**:
Meneer Wassenberg, herkent u zich in de vraag? Misschien kunt u dan toch de vraag beantwoorden.

Minister **De Jonge**:
Toch wel. Oké dan, vooruit. Het is een mooie middag. Ik denk dat vakantieparken in het groen op dit moment natuurlijk dezelfde belemmeringen hebben als iedereen heeft in het groen. Dus bouwen in het groen, echt in Natura 2000, is niet zo makkelijk, ook niet voor vakantieparken. Ook voor vakantieparken aan de rand van Natura 2000 is dat niet makkelijk. Ik denk dat we met de vakantieparken tot een nieuwe agenda moeten komen. Ik heb dat toegezegd aan het duo Beckerman en De Groot, omdat met name mevrouw Beckerman terecht — ja, nu vond ik het een keer terecht — veel vragen heeft gesteld over de kwetsbaarheid van heel veel mensen die op een vakantiepark wonen. Daar moeten we ons ook echt gewoon grote zorgen over maken. De vraag is overigens wat je eraan kunt doen. Dan zijn de opties wel beperkt, maar ik vind dat we er wel mee aan de slag moeten gaan.

Met name de heer De Groot heeft gevraagd naar het transformatiepotentieel van vakantieparken, namelijk: in welke mate zouden vakantieparken ook te transformeren zijn naar woningbouwlocaties? Daar hebben we een inventarisatie voor gedaan. Die inventarisatie is gereed. Met die inventarisatie kom ik binnenkort naar de Kamer. Ik ga proberen om een aanpak voor vakantieparken te maken, waar we ieder kwartaal een nieuw onderwerp aan toevoegen. Anders moet ik te lang wachten met de hele aanpak. Ik begin eigenlijk met datgene wat we doen met de transformatie van de woningbouw en vervolgens met wat we zouden kunnen doen met de mensen die te zeer kwetsbaar zijn geworden. Ook ondermijning — ik doe dat samen met collega Yeşilgöz — is echt een thema waar we wat mee moeten doen, want ook dat vindt naar hartenlust plaats op vakantieparken. Daar moeten we wat mee.

Dan nog de waarborggrens voor corporaties. Op dit moment kunnen corporaties voor maximaal 3,5 miljard aan leningen aangaan door het borgingsplafond. Dat plafond is er niet voor niets. Als er iets misgaat bij de corporatie is het WSW natuurlijk aan zet, daarna alle corporaties, dan de gemeente en dan de Staat. Dus dat waarborgfonds is er niet voor niets. Ook die begrenzing is er niet voor niets. We willen namelijk niet dat er een too-big-to-failcorporatie gaat ontstaan. Dit vloeit natuurlijk helemaal voort uit het Vestiadrama dat we achter de rug hebben. Gelukkig hebben we dat net helemaal met elkaar afgerond, maar dat was niet zonder heel veel verdriet en pijn bij onder andere heel veel huurders.

Tegelijkertijd is het de vraag of de 3,5 miljard nog passend is, gezien de huidige omvang van de sector. Het WSW houdt op dit moment die maximale borg tegen het licht. Ik zal het WSW ook vragen om met voorstellen te komen voor een methodiek voor de onderbouwing en de ontwikkeling van de maximale borg, met als doel om in 2023 helderheid te scheppen voor corporaties. Overigens betreft het op dit moment één corporatie die al echt aan dat plafond zit.

Voorzitter. U zult het niet geloven, maar ik ben echt aan het eind van de beantwoording gekomen.

De **voorzitter**:
Ik kijk even of ik nog beweging in de zaal zie. Dat is niet het geval. Daarmee zijn we gekomen aan het einde van de eerste termijn van de kant van het kabinet. Ik stel voor dat we heel kort schorsen en daarna meteen van start gaan met de tweede termijn. Daarbij geef ik aan dat de heer Van Baarle zich heeft afgemeld voor de tweede termijn in verband met een commissiedebat, en de heer Kops vanwege privéomstandigheden. Na de schorsing starten we met de tweede termijn van de kant van de Kamer. We starten dan met de heer Nijboer.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Voorzitter: **Van der Lee**

De **voorzitter**:
Aan de orde is het vervolg van het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. We zijn toe aan de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Als eerste zal de heer Nijboer namens de Partij van de Arbeid het woord voeren.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Dank, voorzitter. Wij zien uit naar de analyses over grondpolitiek en verdere instrumenten. Ik denk echt dat er meer nodig is. Dat weet de minister ook. Ik blijf hem aanjagen, zoals hij achter de gemeenten aan zit. Ik hoop dat dit resultaat heeft.

Ik heb nog wel een aantal moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bouwprojecten dreigen te worden gestaakt als gevolg van gestegen bouwkosten;

verzoekt het kabinet beleid te maken om een constante bouwstroom te bewerkstelligen door anticyclisch te investeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Bromet en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1015 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bouwprojecten geen doorgang vinden vanwege de stikstofproblematiek;

overwegende dat er beperkt stikstofruimte nodig is om de bouw aan de gang te houden;

verzoekt het kabinet te onderzoeken of er bij extern salderen stikstofruimte kan worden afgeroomd voor de woningbouw boven op de 30% die af wordt geroomd voor de natuur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer en Bromet.

Zij krijgt nr. 1016 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):
De laatste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat steeds meer woningbouwprojecten worden gestaakt, maar er geen overzicht is waar deze projecten zich bevinden;

overwegende dat het noodzakelijk is voor goed woningbouwbeleid om hier inzicht in te hebben;

verzoekt de regering de Kamer een halfjaarlijks overzicht te sturen met gestaakte bouwprojecten en de oorzaken daarvan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Bromet en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1017 (32847).

Er is een interruptie van de heer Grinwis. Gaat uw gang.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ja, over de tweede motie, die onderzoeksmotie, over het afromen. Het kabinet heeft naar aanleiding van het advies-Remkes al aangekondigd het percentage te verhogen van 30% naar 40%.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Hartstikke goed.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Die afroming is bedoeld om eventuele latente ruimte weg te krijgen en is inderdaad ten behoeve van natuurherstel. Als je meer gaat afromen, kun je dat niet generiek gebruiken omdat het er in AERIUS om gaat — we gebruiken dat vermaledijde model nu eenmaal — dat je de goede vakjes, de hexagonen, wel raakt. Wat wil de heer Nijboer hier precies mee doen? Wil hij hiermee een soort huizenbouwstikstofbank gaan vullen?

De heer **Nijboer** (PvdA):
Het is inderdaad maar beperkt, dat zei de minister ook. De heer Grinwis zei het zelf ook in het debat. Maar er zijn natuurlijk gebieden waar woningbouw, stikstof en natuurgebieden elkaar wel raken. Op die plekken kun je het wél gebruiken en dan niet alleen voor natuur, maar ook voor woningbouw. Het is inderdaad maar heel klein, dat begrijp ik, maar het is wel een enorme belemmering als je daar met al je sommen en doorrekeningen de woningbouw mee ophoudt. Die weg probeer ik hier te zoeken.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. De heer Wassenberg is de volgende spreker. Hij voert namens de Partij voor de Dieren het woord.

De heer **Wassenberg** (PvdD):
Dank je wel, voorzitter. Het CDA en de ChristenUnie hebben vandaag in hun betoog gezegd dat zij stikstof eigenlijk wel het allerkleinste probleem voor de woningbouw vonden. De minister vindt dat ook, want hij behandelde het blokje stikstof als laatste; hij had de onderwerpen gesorteerd naar zwaarte. Stikstof was niet zo belangrijk. De boodschap was duidelijk: om de daklоosheid terug te dringen, om starters te helpen en om aan de grondwettelijke plicht voor volkshuisvesting te voldoen, hoopt het kabinet dat de stikstofcrisis de woningbouw niet zo gaat raken.

Mijn voorspelling is dat dat wel gaat gebeuren. Dat is nu al gebeurd in Brabant en dat gaat ook gebeuren in andere provincies. Je moet dat niet bagatelliseren. Wat de stikstofaanpak betreft gaat het eerder de verkeerde kant op dan de goede kant. We kunnen bijna concluderen dat de coalitie de handdoek in de ring werpt voor wat betreft de woningbouw. De luchtvaart, de big agro en de industrie krijgen allemaal voorrang op de woningbouw. De woningbouw is daar slachtoffer van en niet de grote uitstoot. Ik zei net dat de minister dat op zijn bord gaat krijgen, maar degenen die dat echt op hun bord gaan krijgen, zijn de mensen die een nieuw huis zoeken. Ik zou willen zeggen: sterkte aan iedereen die dadelijk een nieuwe woning zoekt, want het kabinet zal u niet helpen.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. De volgende spreker is de heer Boulakjar, die namens de Democraten 66 het woord gaat voeren.

De heer **Boulakjar** (D66):
Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister voor zijn energieke beantwoording van alle vragen. Ik vond het zelf vandaag een heel mooi debat. Een debat waarin het zicht op een betaalbare woning centraal stond. Ik hoop dat de minister, naast het twaalfpuntenplan van Boelhouwer, ook het achtpuntenplan van Boulakjar ter hand gaat nemen.

Er zijn twee moties van mijn kant.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel starters op dit moment geen betaalbare woning kunnen vinden;

constaterende dat de NHG-grens van €405.000 voor veel starters, zowel alleen als samen, niet haalbaar en betaalbaar is;

overwegende dat starters geen behoefte hebben aan woningen met kolossale zolders, veel extra slaapkamers of een individuele grote berging;

overwegende dat starters behoefte hebben aan betaalbare, compacte en duurzame woningen;

overwegende dat dit mogelijk is als we slimmer, compacter en sneller bouwen, bijvoorbeeld door de bouw van kant-en-klare woningen op te schalen;

verzoekt de regering om sterker te sturen, zodat echt betaalbare woningen voor starters mogelijk worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar en Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 1018 (32847).

De heer **Boulakjar** (D66):
Dan de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er op dit moment een tekort is van 25.000 studentenwoningen en dat dit op kan lopen tot een tekort van 60.000 studentenwoningen in 2030;

constaterende dat er nog steeds geen groen licht is voor de bouw van meer dan 2.500 studentenwoningen op Kronenburg aan de rand van Amsterdam;

overwegende dat we het ons niet kunnen permitteren om langer niets te doen voor studenten;

verzoekt de regering om de impasse bij Kronenburg te doorbreken door te verkennen of het mogelijk is om regels en kaders uit te werken, waardoor in specifieke gevallen tot maatwerkafspraken gekomen kan worden in afwijking van het LIB, zoals toegezegd in de Kamerbrief van 5 juli 2019, bijvoorbeeld voor studentenwoningen met campus-contracten;

verzoekt de regering tevens om te verkennen of het mogelijk is om, zolang er geen permanente studentenkamers gebouwd kunnen worden op Kronenburg, hier met spoed tijdelijke studentenwoningen mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Boulakjar en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1019 (32847).

Dank voor uw inbreng. Mevrouw Bromet gaat namens GroenLinks het woord voeren.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Ik heb drie moties, voorzitter. Ik dacht dat ik twee minuten had, maar het is korter.

De **voorzitter**:
Het is een derde van de vier minuten.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
O. De eerste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat veel gronden die geschikt zijn voor woningbouw in handen zijn van commerciële partijen die niet altijd gericht zijn op het bouwen van betaalbare nieuwbouwwoningen;

overwegende dat woningbouwcorporaties een grote staat van dienst hebben bij het realiseren van betaalbare nieuwbouwwoningen, maar dat de huidige Woningwet hen belemmert om grondposities langer dan vijf jaar in bezit te hebben;

verzoekt de regering om bij de plannen voor het grondbeleid met voorstellen te komen om het voor corporaties eenvoudiger te maken om grondposities voor betaalbare woningen te verkrijgen en te behouden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet, Nijboer, Wassenberg en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1020 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er sprake is van een stikstofcrisis en hierdoor ook nieuwbouwprojecten voor woningbouw in de knel (dreigen te) komen;

constaterende dat er stikstofruimte beschikbaar komt en deze nu wordt opgekocht om bijvoorbeeld luchthavens uit te breiden of snelwegen te verbreden;

overwegende dat het hoognodig is om regie te nemen in de stikstofhandel, zodat de overheid na een maatschappelijke afweging kan bepalen waarvoor de schaarse stikstofruimte wordt ingezet;

verzoekt de regering om een stikstofbank op te richten om stikstofrechten voor natuurherstel en woningbouw op te kopen en te verdelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet, Nijboer en Beckerman.

Zij krijgt nr. 1021 (32847).

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Dan de laatste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een groot stikstofprobleem is waardoor ook de bouw van woningen in de knel komt;

overwegende dat bij de bouw van woningen met elektrische machines vrijwel geen stikstof vrijkomt;

verzoekt de regering om op korte termijn in overleg te treden met de bouwsector en te bezien op welke wijze het gebruik van elektrische machines kan worden gestimuleerd en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Bromet en Nijboer.

Zij krijgt nr. 1022 (32847).

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Er is toch nog een vraag van de heer Geurts. Blijft u nog even staan, mevrouw Bromet.

De heer **Geurts** (CDA):
In het kader van overbodige moties en motiedruk, zeg ik het volgende. Eén motie van mevrouw Bromet betrof corporaties en grond. Op 14 september hebben de heer Grinwis en ondergetekende een gelijksoortige motie ingediend. Het dictum was: verzoekt de regering om de belemmeringen voor woningbouwcorporaties om bouwgrond te kopen om betaalbare woningen te kunnen bouwen, weg te nemen. Die motie is aangenomen. Dat misschien even ter overweging.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Zolang die motie nog niet is uitgevoerd, lijkt het me nuttig om deze motie gewoon even in stand te houden. En ik verwacht een positief oordeel van het CDA.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. De heer Van Haga gaat nu het woord voeren namens de Groep Van Haga. Gaat uw gang.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Voorzitter. Toch nog even over de kostendelersnorm. Daarover had ik de vorige keer een motie ingediend en die werd ontraden omdat er geen dekking bij zat. Nou heb ik een rapport gevonden uit mei 2021 en er bleek dat er inderdaad voor de 27-plussers 253 miljoen nodig was. Maar in geen enkel rapport kon ik vinden wat de effecten waren van het afschaffen van de kostendelersnorm voor 27-plussers. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering te onderzoeken wat het verwachte effect is van het ook afschaffen van de kostendelersnorm voor mensen boven de 27 jaar, met betrekking tot het aantal woningen dat vrij zou kunnen komen, doordat mensen hierdoor juist wel zouden kunnen gaan samenwonen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Van Haga en Smolders.

Zij krijgt nr. 1023 (32847).

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):
Voor het overige heeft BVNL er geen enkel vertrouwen in dat de woningbouwopgave wordt gehaald.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. Mevrouw Den Haan gaat namens de Fractie Den Haan het woord voeren.

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):
Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister en zijn ambtenaren voor het beantwoorden van vragen.

Ik ben blij dat de minister zo positief blijft, gezien alle tegenwind, zoals hij het zelf noemt. Ik maak me toch nog wel een beetje zorgen over het achterblijven van de bouw van passende ouderenhuisvesting. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de bouw van onder andere ouderenhuisvesting veel vertraging oploopt;

overwegende dat ruim 340.000 ouderen nu al in een ongeschikt huis wonen;

overwegende dat de bouw van ouderenhuisvesting zorgt voor doorstroming op de woningmarkt;

verzoekt de regering te bezien of er ouderenhuisvestingsprojecten zijn die versneld kunnen worden door de inzet van prefabwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Den Haan.

Zij krijgt nr. 1024 (32847).

Mevrouw **Den Haan** (Fractie Den Haan):
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. De volgende spreker is mevrouw Beckerman. Zij zal namens de Socialistische Partij het woord voeren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Goedemiddag namens de Socialistische Partij. Ik heb twee moties. Kan gebeuren!

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Rijksvastgoedbedrijf op sommige woningbouwlocaties, zoals in de gemeente Katwijk, slechts een derde betaalbare huur- en koopwoningen wil realiseren;

overwegende dat het kabinet in de woningbouwambities aangekondigd heeft dat minstens twee derde betaalbaar moet zijn;

overwegende dat juist het kabinet in deze woningbouwambities een voorbeeldfunctie heeft;

verzoekt de regering om bij woningbouw door het Rijksvastgoedbedrijf ook minstens twee derde betaalbaar te realiseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Bromet en Nijboer.

Zij krijgt nr. 1025 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
De tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet de volkshuisvesting in ere wil herstellen;

verzoekt de regering:

- de bouw van sociale huurwoningen naar voren te halen, zodat in ieder geval begonnen kan worden en bouwcapaciteit benut kan worden door woningcorporaties;
- het aandeel sociale huurwoningen te verhogen, zodat er meer woningen gegarandeerd door woningcorporaties afgenomen zullen worden;
- corporaties in staat te stellen de te bouwen woningen in het middenhuursegment tegen gereduceerde prijs te laten overnemen van partijen die een stap terug doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Bromet.

Zij krijgt nr. 1026 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Voorzitter. Mijn laatste opmerking zou zijn: recht gaat boven rendement. We vinden dat de minister positieve antwoorden geeft, maar dat het daarmee natuurlijk nog niet een realiteit is dat de wachtlijsten voor sociale huurders ook korter worden. We maken ons ernstig zorgen over het aandeel en het aantal sociale huurwoningen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Hartelijk dank voor uw inbreng. De heer De Groot gaat spreken, en dat zal hij doen namens de Volkspartij voor Vrijheid en Democratie. Gaat uw gang.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Zeker. Schitterende naam! Dank u wel, voorzitter. Dank aan de minister van Woningbouw, zoals mevrouw Bromet hem tegenwoordig noemt — mag dat? — voor de antwoorden. Het grootste punt van tegenwind is de rente, zo hoorde ik de minister zeggen. Daarop heeft hij weinig invloed. Daarom zou ik hem willen vragen om aan de knoppen te draaien waaraan hij wél kan draaien; daartoe heb ik hem ook opgeroepen. Houd marktpartijen en investeerders binnenboord en zoek de buitenstedelijke goedkopere doorbouwgronden.

Daarvoor heb ik twee moties ter aanmoediging meegenomen. De eerste.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat ons land een enorme bouwopgave heeft;

constaterende dat de verplichte toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn oorsprong heeft in het terugdringen van plancapaciteiten en overprogrammering;

constaterende dat meerdere onderdelen van de ladder in de huidige omstandigheden een onnodige procedurele blokkade opwerpen voor de buitenstedelijke bouwopgave;

verzoekt het kabinet om de in de ladder aanwezige belemmeringen voor buitenstedelijke bouw te verwijderen om de bouwopgave te versnellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Peter de Groot, Pouw-Verweij en Geurts.

Zij krijgt nr. 1027 (32847).

De heer **Peter de Groot** (VVD):
De tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningbouwopgave in Nederland groot is en de vergunningverlening daalt;

constaterende dat de grondprijs samenhangt met de haalbaarheid van een woningbouwproject;

overwegende dat in het coalitieakkoord is opgenomen dat er in heel Nederland gebouwd wordt, zowel binnen- als buitenstedelijk;

overwegende dat buitenstedelijke bouw vaak minder complex is;

overwegende dat buitenstedelijke locaties in eigendom van gemeenten, private partijen en de Rijksoverheid ruimte kunnen bieden voor ten minste 300.000 te bouwen woningen;

verzoekt de regering deze locaties te bundelen en versneld aan te wenden voor woningbouw, waarbij elk van de genoemde partijen zich committeert en investeert om doorbouwen op de locaties te realiseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 1028 (32847).

Er is een vraag van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Waren de pacificerende antwoorden van de minister niet voldoende? Ik zie namelijk geen enkel licht, geen enkel verschil, tussen wat de minister heeft gezegd en wat de heer De Groot hier vraagt.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Waar doelt de heer Grinwis op? Gaat het over de wenk naar de buitenstedelijke locaties of over de ladder? Dat is mijn wedervraag, voorzitter.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Nee, ik reageerde op de laatste motie. Laat ik het over de ladder vandaag niet hebben.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Het zit voornamelijk in de bundeling, en dat zie ik nog niet terug. De minister heeft gezegd dat hij later in de tijd met een overzichtskaart komt. De VVD wil heel erg graag een overzicht hebben, niet alleen van waar binnenstedelijk gebouwd wordt, maar vooral ook van waar de buitenstedelijke bouwgronden liggen. Ik zou graag ook een aanpak voor de coördinatie zien, mede wat betreft de eigendomsverhoudingen. Het gaat er daarbij om buitenstedelijk in de gezamenlijkheid een aanpak te ontwikkelen voor gronden die inderdaad in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf, gronden die wellicht al in eigendom zijn van bijvoorbeeld ontwikkelaars of ontwikkelende bouwers, maar ook gronden die in eigendom zijn van gemeenten, dit alles ook wat betreft de vraag wat eigenlijk de waarde van die grond is. Dat heb ik de minister nog niet horen zeggen vandaag. Daarom dien ik dus deze motie in.

De **voorzitter**:
Dank voor uw antwoorden en uw inbreng. De een-na-laatste spreker van de Kamer is de heer Grinwis, die namens de ChristenUnie het woord gaat voeren.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Dank, voorzitter. Dank ook aan de minister. Ik heb hem veel antwoorden horen geven, ook gloedvol en vaak in mooie Bijbelse taal; dat spreekt mij natuurlijk aan. Maar ik heb hem over één ding niet gehoord. Dat was ook een niet zo mooi verwoord puntje, namelijk de "boomer en zoomer"-kwestie. Ik heb niet gehoord of daar nog iets in te bewerkstelligen is. Ik heb twee moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) sinds 2013 een financieringsplafond van 3,5 miljard kent, dat door twee corporaties reeds is bereikt, en minstens tien corporaties op dit financieringsplafond afstevenen;

overwegende dat dit de financiering van nieuwbouw van sociale huurwoningen onder druk zet, doordat ongeborgde financiering aanmerkelijk duurder is dan geborgde financiering;

verzoekt de regering te onderzoeken of het financieringsplafond bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aangepast kan worden, zodat woningcorporaties maximaal kunnen bijdragen aan de nieuwbouw van vooral sociale huurwoningen en deze investeringen niet in het geding komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Geurts.

Zij krijgt nr. 1029 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Voorzitter, ten slotte de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat met prefab-, modulaire bouw en andere innovatieve bouwconcepten razendsnel, betaalbaarder, duurzamer en met hogere isolatiewaarden en zonder uitstoot van stikstofoxiden woningen kunnen worden gebouwd;

verzoekt de regering te inventariseren welke belemmeringen er zijn om veelbelovende woonconcepten grootschalig te introduceren en gegeven die inventarisatie en de ontwikkelingen sinds 2021 het programma conceptuele bouw en industriële productie te actualiseren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Peter de Groot en Boulakjar.

Zij krijgt nr. 1030 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Tot zover.

De **voorzitter**:
U krijgt nog een interruptie van de heer De Groot, meneer Grinwis. Ik zie dat er ondertussen even een taalkundig probleempje in de motie wordt opgelost. De heer De Groot, gaat uw gang.

De heer **Peter de Groot** (VVD):
Mijn interruptie gaat over de eerste motie. Ik heb de minister daar ook antwoorden over horen geven. U spreekt over twee woningcorporaties die dat financieringsplafond van 3,5 miljard al hebben bereikt, maar de minister had het over één woningcorporatie. Hij gaat dit ook onderzoeken. Hij gaat onderzoeken of het nodig is om het plafond te verhogen, maar u dient daarover toch een motie in. Ik ben dus even benieuwd wat uw afdronk van de woorden van de minister dan is, om vervolgens deze motie in te dienen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Ik ben ervan overtuigd dat het nodig is. Achter deze motie zit dus echt een wens om het te gaan doen. Tegelijkertijd wil ik ook niet op voorhand een claim leggen; vandaar dat die is geformuleerd zoals die is geformuleerd. Ik dien de motie in op basis van de Staat van de Volkshuisvesting 2022 en wat daarin staat toegelicht over het waarborgfonds, het plafond, hoe dit functioneert en hoe dit kan leiden tot suboptimale investeringen, te weinig investeringen of tot splitsing van corporaties, die zonder dat plafond misschien niet zouden splitsen of juist zouden fuseren. En ook gezien de opmerkingen van de autoriteit die toezicht houdt op de woningcorporaties leek het mij wel dienstig om dit signaal als Kamer af te geven. Vandaar dat ik dus de motie indien.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. Tot slot is de heer Geurts namens het Christen-Democratisch Appèl de laatste spreker van de Kamer.

De heer **Geurts** (CDA):
Dank, voorzitter. We zouden vaker de partijnamen voluit moeten uitspreken. Maar goed, dat terzijde.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat vooral bestuurders in de steden aan de vooravond staan van ingrijpende besluiten voor de nieuwbouw van wijken;

overwegende dat een eenzijdige focus op bouwen, bouwen, bouwen het risico van gefragmenteerde woningbouw oplevert;

van mening dat we in heel Nederland moeten bouwen aan wijken die zich ontwikkelen tot sterke gemeenschappen en gemengde woningbouw daar een cruciaal rol in speelt;

verzoekt de regering in samenwerking met de provincies te monitoren of er in de steden een gezonde mix van sociaal, middenhuur en koop tot stand wordt gebracht en bij te sturen indien nodig,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Geurts en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1031 (32847).

De heer **Geurts** (CDA):
Voorzitter. De tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat veel kleine tot middelgrote woningbouwprojecten zo weinig stikstof uitstoten dat ze onder de stikstofdepositiegrens blijven;

overwegende dat er te veel tijd gestoken wordt in het berekenen van woningbouwprojecten waar eigenlijk nauwelijks stikstof bij wordt uitgestoten;

van mening dat het van groot belang is dat er sneller stikstofberekeningen worden gemaakt;

verzoekt de regering te onderzoeken of het op basis van data van AERIUS-berekeningen mogelijk is om met een generieke depositieberekening te komen met standaardeenheden voor kleine tot middelgrote woningbouwprojecten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Geurts en Grinwis.

Zij krijgt nr. 1032 (32847).

De heer **Geurts** (CDA):
Voorzitter. Ik heb eigenlijk geen spreektijd meer, anders had ik over de zeven plagen van Egypte gesproken. Daar zat altijd de mogelijkheid van herstel in — dat is de kern hiervan — en ook de waarschuwing voor ongehoorzaamheid. Ik ben dus heel nieuwsgierig hoe we dat in het vervolg gaan doen.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. We zijn aan het einde van de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Er zijn achttien moties ingediend. We gaan schorsen tot 16.15 uur en dan krijgen we een appreciatie van de minister over deze moties.

De vergadering wordt van 16.04 uur tot 16.20 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Ik heropen het debat over het niet waarmaken van de woningbouwambities. We zijn toegekomen aan de tweede termijn van de zijde van de regering. In die termijn zal de minister een appreciatie geven van de achttien ingediende moties. Ik geef hem het woord. Gaat uw gang.

Minister **De Jonge**:
Voorzitter, dank u wel. Dit debat heeft een beetje een merkwaardige titel, want het gaat natuurlijk niet over ambities, maar over de enorme taak die we hebben en de enorme tegenwind die we daarbij ervaren. Sinds de start van dit kabinet is die taak alleen maar groter geworden, want we groeien harder dan eerder voorspeld werd. Maar sinds de start van dit kabinet is de tegenwind ook fermer geworden. Daar hebben we tegenin te trappen en dat doen we ook op alle mogelijke fronten.

Er is met name tegenwind als het gaat om de rente. De rente is fors gestegen, maar de woningprijzen zijn niet navenant gedaald. Die rente speelt ons echt parten. Daarom kijken we tegen een dip aan in de woningbouwproductie. Die dip is onvermijdelijk, maar die mag ons niet afhouden van de enorme taak die we hebben. We moeten ervoor zorgen dat die dip zo kort mogelijk is en dat die zo min mogelijk diep gaat. Niettemin zullen we ervoor moeten zorgen dat we de taak van 900.000 woningen tot en met 2030 zien waar te maken. Dat is de klus waar we voor staan.

We hebben een mooi en heel inhoudelijk debat gevoerd. We hebben het zelfs nog over stikstof gehad! Daar hebben we het bijna nooit over, dus dat is ook weleens goed. En dat zonder de naam van Johan Remkes te noemen! Zijn naam zij geloofd en geprezen. Het is helemaal niet over Johan Remkes gegaan vanmiddag. Dat is bijna nooit voorgekomen. In de meeste debatten vindt wel een verwijzing plaats naar de brief van Johan Remkes, Efeziërs 3, vers 16. Zo gaan we er meestal mee om, maar vanmiddag niet. We hebben er vanmiddag helemaal omheen kunnen zeilen.

Voorzitter. Ik kom op de moties. De motie op stuk nr. 1015 is van Nijboer, Bromet en Beckerman. Ik laat het oordeel aan de Kamer. Het is heel verstandig om op een continue bouwstroom te sturen en om anticyclisch te bouwen. Dit helpt ook heel erg voor de industrialisatie. Hoe continuer de bouwstroom, hoe beter het is.

Ik vraag u om de motie op stuk nr. 1016 aan te houden. U gaat waarschijnlijk zeggen: het is slechts een onderzoeksmotie, dus onderzoek het nou gewoon. Maar ik moet dit

echt eventjes met de collega wegen in het geheel van alles wat we al doen op dit punt. Dat is onder andere gememoreerd door de heer Grinwis. Daarnaast bestaat die bank al, in de vorm van het SSRS. Als er al extra ruimte vrij te maken is, dan doe je dat niet apart voor de woningbouw. Maar je zou het wel kunnen toevoegen aan het SSRS. Dat zou technisch gezien een meer logische vormgeving zijn, maar ik wil dit echt eventjes kunnen bespreken met mijn collega, want anders ga ik ook op dit punt freestylen en dat moeten we niet willen.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Dat begrijp ik. Het is ook best een gevoelig thema. Ik wil de motie best aanhouden, maar ik wil de minister wel vragen wanneer die beraadslaging plaatsvindt en wanneer de Kamer daar kond van wordt gedaan.

Minister **De Jonge**:
Is dat in- of exclusief de opvatting van de heer Remkes daarover? Nee hoor, even zonder gekkigheid: ik ga dat in het tweede kwartaal aan uw Kamer laten weten. Ik doe dat bij gelegenheid van een voortgangsbrief, die sowieso door collega Van der Wal wordt gemaakt. Het gaat niet zozeer om de gevoeligheid maar vooral om de techniek, waar ik correct in wil opereren.

De **voorzitter**:
Op verzoek van de heer Nijboer stel ik voor zijn motie (32847, nr. 1016) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **De Jonge**:
De motie op stuk nr. 1017 verzoekt om een halfjaarlijks overzicht. Ik wil in het tweede kwartaal het gehele overzicht geven van de wat grotere locaties die op dit moment in beeld zijn. Dat was al een toezegging aan de heer De Groot. In het derde kwartaal wil ik komen met wat je een "nieuwbouwthermometer" zou kunnen noemen, een voorspelling van hoe de nieuwbouwproductie zich zal gaan ontwikkelen. In het laatste kwartaal wil ik komen met alle woningbouwprojecten die op dit moment in de pijplijn zitten. Dat heb ik al toegezegd aan de heer De Groot. Ik zou daar liever niet nog een corveeprojectje aan toe willen voegen. Ik vind het overigens ook ingewikkeld, want er is bij projecten vaak sprake van uitstel, in de zin van: nu nog niet. Maar daarmee is het nog geen gestaakt bouwproject. Het zou ondoenlijk zijn om daar een overzicht van te creëren. Dan moet ik een klooster gaan runnen in plaats van een departement, want je hebt wel heel veel monniken nodig om dat bij te houden.

De **voorzitter**:
U wilt de motie ontraden, denk ik.

Minister **De Jonge**:
Ja, ik vermoed het wel.

De heer **Nijboer** (PvdA):
De minister legt wat uit en zegt "onder die condities kan ik die oordeel Kamer geven". De aanleiding hiervan is dat ik de brief voor dit debat zo mager vond, van: we hebben geen inzichten en we weten het eigenlijk niet. Het was tweeënhalf kantje; dat was niet veel. Ik dacht: we moeten daar toch wel wat meer grip op hebben. Ik snap best dat de definitie "gestaakt woningbouwproject" misschien niet de meest handige is om over te rapporteren, dus dat geef ik de minister direct mee. Ik wil de motie op stuk nr. 1017 ofwel aanpassen, of ik breng die wel in stemming. Want ik vind wel dat we moeten weten hoe het verder loopt. Ik heb geen zicht op wat al die gemeenten doen.

Minister **De Jonge**:
Dat snap ik heel goed. Ik snap heel goed dat u zicht wilt hebben. De heer De Groot heeft mij daar eerder behoorlijk over ondervraagd. Toen heb ik om dat te appreciëren toegezegd aan de heer De Groot dat ik in het tweede kwartaal kom met een overzicht van alle locaties zoals die nu in beeld zijn in het kader van de regionale woondeals. In het derde kwartaal komt er dus een nieuwbouwthermometer; dat is een voorspelling van hoe de nieuwbouw zich zal gaan ontwikkelen. In het vierde kwartaal komt er een pijplijnmonitor. Dat laatste lijkt het meeste op wat u vraagt, denk ik. Maar de definitie van gestaakte woningbouwprojecten is inderdaad een definitie die niet hanteerbaar is. Ook om die reden ontraad ik de motie dus.

De **voorzitter**:
Daarmee is de motie op stuk nr. 1017 dus ontraden.

Minister **De Jonge**:
Dan de motie op stuk nr. 1018. Daarover wil ik het oordeel aan de Kamer laten, omdat ik heel graag wil sturen op betaalbare woningbouw. Ik wil daar wel één misverstand uithalen, namelijk dat een woning van €405.000 ook door het kabinet niet wordt gezien als een betaalbare woning. Juist om die reden heb ik de betaalbaarheidsgrens en de NHG-grens, die jarenlang gekoppeld zijn geweest, losgekoppeld. Waar wij sturen op betaalbare woningbouw, gaat het over de NHG-grens van het vorige jaar. Dat is 355. Al moet je met de huidige rentes nog steeds behoorlijk verdienen en eigenlijk twee goede middeninkomens hebben om voor dat bedrag te kunnen lenen. Maar dat is in ieder geval niet meer 405. Ik vind dat we tot een aparte indexatie moeten komen van wat we dan een betaalbare koopwoning noemen. Ik kom met een voorstel in de richting van uw Kamer om dat te doen. Over deze motie kan ik het oordeel in ieder geval aan de Kamer laten.

Dan de motie op stuk nr. 1019 over Kronenburg. Ik ga vragen om die aan te houden. Dat doe ik niet omdat ik het oneens zou zijn met wat hier staat; u vraagt ook slechts om te verkennen. Maar geef me nou even de gelegenheid om daaruit te komen. U heeft mij al meermaals bestookt met deze vragen. Dat begrijp ik ook echt. Ik snap ook heel goed waar de vraag vandaan komt. Maar geef ons even de gelegenheid om dit in een goede sfeer op te lossen, zou ik willen zeggen.

De heer **Boulakjar** (D66):
In de hoop dat het goedkomt, en redelijk vlot, wil ik de motie aanhouden.

Minister **De Jonge**:
Sprak hij dreigend vanuit Democraten 66.

De **voorzitter**:
Op verzoek van de heer Boulakjar stel ik voor zijn motie (32847, nr. 1019) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **De Jonge**:
Dan de motie op stuk nr. 1020. Die gaat over de plannen voor het grondbeleid, om het voor corporaties makkelijker te maken om grondposities in te nemen. Daarover laat ik graag het oordeel aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 1021 verzoekt de regering om een stikstofbank op te richten voor stikstofrechten, voor natuurherstel en woningbouw. Ik denk dat daar een aantal dingen door elkaar lopen. Voor natuurherstel hoeft dat niet, want er is natuurlijk gewoon sprake van het additionaliteitsbeginsel. Dus alles wat je vrijmaakt aan stikstofruimte, komt sowieso altijd ten goede aan natuurherstel als er sprake is van natuurgebieden die onder druk staan. Daar is in grote delen van Nederland natuurlijk sprake van. Daarnaast geldt het SSRS — dat is de stikstofbank — al voor woningbouw, maar ook voor infra en voor pasmelders. Daar kan inderdaad stikstofruimte aan worden toegevoegd. "Punt" eventjes, voor nu. Om die reden ontraad ik deze motie.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Het gaat mij niet zozeer om het instrument, die bank. Het gaat mij erom dat we als Rijk, als Tweede Kamer, regie hebben over waar de stikstofruimte die komt, naartoe gaat. Dat is nu niet geregeld. Ik heb al tien keer van Van der Wal gehoord: we gaan het regelen. Maar ze regelt het niet. Dus kan ik het woord "natuur" eruit halen? Is het dan wel ssrr? Het kan aan mij liggen, maar ik weet als stikstofwoordvoerder niet waar het over gaat.

Minister **De Jonge**:
Dat is het SSRS, de stikstofbank die ten goede moet komen aan prioritaire projecten. Dat is al in de vorige kabinetsperiode, nog onder collega Schouten, besloten. We hebben toen een heftig dispuut gehad over waar de prioritaire ruimte dan voor gevonden moet worden. Dat is voor woningbouw, voor infra en voor het legaliseren van PAS-melders. Uiteraard, als je daar nu naar kijkt, zou je daar wellicht ook energieprojecten aan kunnen toevoegen en zo. Binnen het kabinet hebben we afgesproken dat het to be debated is hoe we moeten omgaan met de ruimte die er in het SSRS zit. Overigens is onze voornaamste zorg op dit moment om dat SSRS te vullen. Woningbouw heeft al geprofiteerd van de stikstofbank. Er zijn al 40.000 woningen gebouwd met stikstofruimte uit de stikstofbank, dus daar heeft de woningbouw al van geprofiteerd.

Ik deel zeer wat mevrouw Bromet zegt over de prioriteitstelling, want zij wil het Wilde Westen tegengaan, zegt zij, en zij wil dat er een publieke afweging van belangen plaatsvindt. Dat is totaal terecht. Daarom zijn we ook bezig om het instrumentarium te ontwikkelen dat daartoe moet leiden. Daarmee zijn we inderdaad nog niet gereed, maar extra moties helpen daar ook niet aan. Het is technisch best ingewikkeld. We komen met een voorstel richting de Kamer.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Wanneer komt dat voorstel? We wachten er al heel erg lang op.

Minister **De Jonge**:
Daar moet ik u nu even het antwoord op schuldig blijven. Dat weet ik niet.

De **voorzitter**:
Vooralsnog blijft de motie ontraden. De heer Grinwis, ook over deze motie?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Nou, over de vorige motie. De minister ging daar snel aan voorbij en gaf oordeel Kamer. Er was dit dispuut over het stikstofregistratiesysteem SSRS. De minister zegt: oordeel Kamer. Maar deze motie is al een keer aangenomen, in november. Oordeel Kamer kan, maar wanneer gaat de minister de motie uitvoeren? Komt dat ook in die grondbrief van mei?

Minister **De Jonge**:
Ja, dat klopt. Overigens snap ik best dat u zegt: is het wel een goed idee om moties die al ingediend zijn, al aangenomen zijn en al worden uitgevoerd, nog een keer in te dienen, aan te nemen en uit te voeren? Maar dat is natuurlijk de werkwijze van de Kamer. Daar heb ik geen mening over.

De **voorzitter**:
Dan gaan we door naar de motie op stuk nr. 1022.

Minister **De Jonge**:
En dat is maar goed ook. Deze motie op stuk nr. 1022 verzoekt de regering om op korte termijn in overleg te treden met de bouwsector en te bezien op welke wijze het gebruik van elektrische machines kan worden gestimuleerd en de Kamer hierover te informeren. Dat is een hele hartstochtelijke ondersteuning van ons beleid, dus ik laat ook hierover het oordeel aan de Kamer. Ook dit heeft de Kamer al een keer verzocht en hier zijn we al heel hard mee bezig, maar ik ben het er wel heel erg mee eens. Daarom onderstreept die motie … of zie ik die motie als extra aanmoediging om daarmee door te gaan.

De motie op stuk nr. 1023 gaat wel echt over een grens heen. Ik heb vorige week aan de heer Van Haga toegezegd om dat sommetje te maken. Overigens had u ook toen geen dekking, maar ik ga het sommetje wel maken, dat heb ik al toegezegd, dus ik ontraad deze motie. Dat was echt vorige week. Die ritmiek wordt wel heel erg intens, als we iedere week dezelfde vragen gaan stellen.

Dan de motie op stuk nr. 1024: verzoekt de regering te bezien of er ouderenhuisvestingsprojecten zijn die versneld kunnen worden door de inzet van prefabwoningen. Daar wil ik graag mee aan de slag. Ik laat het oordeel graag aan

de Kamer, zij het dat prefab nooit alleen voor één doelgroep is, maar het kan zeker ook voor ouderenhuisvesting worden toegepast.

Dan de motie op stuk nr. 1025. Die ga ik ontraden, om een aantal redenen. Een reden is dat wij de tweederdebetaalbaarheid heel bewust niet op projectniveau, niet op gemeenteniveau, maar op regionaal niveau verplichten. Dat geldt dus ook voor alle projecten die het RVB moet bouwen. Twee: ik ben het heel erg niet eens met de eerste constatering, namelijk dat het Rijksvastgoedbedrijf in Katwijk slechts een derde betaalbaar wil realiseren. Juist niet! Het Rijksvastgoedbedrijf wil juist heel veel meer realiseren. De gemeente Katwijk wil dat ook. En daarom gaan we dat ook doen. Er ligt al een motie-Grinwis dat het verdict heeft om naar 50% te gaan, maar dat was nog voordat de heer Grinwis in deze nieuwe kabinetsperiode nog veel strenger werd voor het kabinet. Er ligt dus al een andere opdracht en wij willen meer dan een derde, dus die constatering klopt niet.

De **voorzitter**:
Mevrouw Beckerman, over deze motie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dit is natuurlijk een beetje flauw. Die constatering klopt met zoals nu de status quo is. Ik zou ook best kunnen leven met deze constatering daaruit, maar het dictum lijkt mij juist wel van belang. Als het Rijk op eigen grond niet het goede voorbeeld geeft en niet twee derde betaalbaar realiseert, wat betekent dat dan voor anderen?

Minister **De Jonge**:
Voor alle grondeigenaren, overal, dus ook daar, geldt: twee derde betaalbaar op regionaal niveau en niet op project- of op gemeenteniveau. Dat moeten we echt overeind houden, anders hebben we nul flexibiliteit.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dan krijg je de situatie dat het Rijksvastgoedbedrijf vooral wat duurder bouwt en dat anderen dus meer betaalbaar moeten bouwen, terwijl je als rijksoverheid juist het goede voorbeeld moet geven en de minister zelf zegt dat we het Rijksvastgoedbedrijf juist gaan inzetten om die wooncrisis te slechten.

Minister **De Jonge**:
Zo is het.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Nou, als er iets is wat een wooncrisis veroorzaakt, dan is het een gebrek aan betaalbare woningen.

Minister **De Jonge**:
Zo is het, en daarom houden we ook vast aan die tweederdebetaalbaarheid. Ook het Rijksvastgoedbedrijf moet daaraan bijdragen.

De **voorzitter**:
Deze motie is ontraden.

Minister **De Jonge**:
Dan de motie op stuk nr. 1026.

De **voorzitter**:
O, toch nog de heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):
Voorzitter, ik probeer hier even een verbinding te maken tussen mevrouw Beckerman en …

Minister **De Jonge**:
Ach, dat is zo mooi.

De heer **Boulakjar** (D66):
Die constatering gaat eruit, maar mevrouw Beckerman verzoekt de regering om bij woningbouw door het Rijksvastgoedbedrijf ministens twee derde betaalbaar te realiseren. Dat is dus niet per project; dat bedoelde mevrouw Beckerman niet. Zij bedoelde overall.

Minister **De Jonge**:
Ja, dan wel, maar dan interpreteer ik 'm zo dat het Rijksvastgoedbedrijf dan moet bijdragen aan twee derde betaalbaar. Maar dan gaan we dus én de eerste constatering schrappen én het dictum wijzigen. Dan kan ik het oordeel aan de Kamer laten. Als u dat voor elkaar weet te krijgen bij uw collega Beckerman, dan kunnen we natuurlijk zakendoen.

De **voorzitter**:
Misschien mag ik dan even interveniëren. Als de constatering eruit gaat, dan is dat een wijziging. Maar in het dictum staat niet dat het per project is, hè. Dus ik weet niet wat er dan aan het dictum gewijzigd moet worden.

Minister **De Jonge**:
Gaat u nu ook nog een eigen interpretatie van de motie geven? Dan wordt het wel heel verwarrend.

De **voorzitter**:
Neenee, ik probeer even verwarring te voorkomen.

Minister **De Jonge**:
Volgens mij voegt u juist verwarring toe. We hadden net zakengedaan! Als ik het dictum zo mag lezen dat het Rijksvastgoedbedrijf ook bij moet dragen aan twee derde betaalbaar, dan kan ik het oordeel aan de Kamer laten, mits de constatering wordt geschrapt.

De **voorzitter**:
Ik kijk even naar de indiener. Mag het dictum zo geïnterpreteerd worden? Ja. En de constatering gaat eruit. Als u een

zo gewijzigde motie indient — een motie met zonder de constatering — dan krijgt die motie oordeel Kamer. Dan zijn we weer bij.

Minister **De Jonge**:
Met zonder de constatering. Dan zijn we er helemaal uit. Dit is perfect.

De **voorzitter**:
We gaan door naar de volgende.

Minister **De Jonge**:
Dit biedt natuurlijk allerlei kansen voor de moties die er nog aankomen.

De motie-Beckerman c.s. op stuk nr. 1026. Die is wel duur en er zit geen dekking bij. Deze motie ontraad ik dus.

Dan de motie-Peter de Groot c.s. op stuk nr. 1027 over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ja, mits ik die zo mag uitleggen dat wij het onderzoek waartoe u ons eerder heeft aangemoedigd, afronden en de belemmeringen die uit het onderzoek blijken, ofwel in de ladder zelf ofwel in de toepassing en de uitleg ervan, vervolgens wegnemen. Als ik deze motie zo mag uitleggen, kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

De **voorzitter**:
Een ogenblik. Dat roept een vraag op van mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Wij hebben een kort debatje gehad over het belang van een afweging tussen groene ruimte rond de steden en bouwen in het groen. Betekent het oordeel van de minister over deze motie dat we het hele idee van afwegen wat belangrijk is bij het grofvuil zetten?

Minister **De Jonge**:
Daarover heb ik in de eerste termijn een heel erg verbindend verhaal gehouden, vind ik zelf, om daarmee de religieuze twist tussen binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen te overbruggen. Dat kan ik natuurlijk nog een keer afsteken, als de voorzitter mij daartoe de ruimte laat. Het is een van mijn lievelingsonderwerpen.

Mijn punt is dat we in hoofdzaak binnenstedelijk zullen moeten bouwen. Gelet op alle woningen die tot en met 2050 zullen moeten worden toegevoegd, zullen we in hoofdzaak binnenstedelijk moeten bouwen. Waarom? Omdat we met heel veel meer mensen in dat veel te drukke landje komen te wonen en omdat we open ruimte, natuur en landbouw et cetera nodig hebben. Als we daar tot en met 2030 al te dogmatisch in blijven — dat geldt zeker voor een aantal provincies — dan gaan we dat tempo niet halen en dan gaan we dat aantal niet halen. Juist omdat we zien dat sommige locaties naar achteren gaan, moet je andere locaties naar voren halen. Dat gaan we in de regio bekijken. Ik wil juist dat ook aan de rand van gemeenten gewoon gebouwd kan worden. Inderdaad, daarmee al te dogmatisch omgaan, vertraagt de woningbouw voor de komende periode, en dat kunnen we ons niet veroorloven. Is dat dan bouwen in het groen? Nee. Ik vind het flauw om dat zo te zeggen, want dat is natuurlijk niet midden in het groen, maar aan de rand van gemeenten. Moet dat per se aan de rand van gemeenten en ten koste van het groen? Nee, natuurlijk niet. Je wilt alleen iets meer ruimte hebben aan de rand van gemeenten, al was het maar omwille van de leefbaarheid, maar zeker ook omwille van de beschikbaarheid van locaties.

Nu heb ik het toch gedaan, voorzitter!

De **voorzitter**:
Ja, dat dacht ik al. Mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):
Dit verhaal ken ik, dus dat snap ik. Maar mijn vraag was eigenlijk de volgende. Als deze motie wordt aangenomen, hebben we daarmee dan de Ladder voor duurzame verstedelijking afgeschaft?

Minister **De Jonge**:
Nee, wat mij betreft niet. Ik heb daarmee de opdracht aanvaard die ik onder anderen van de heer De Groot heb gekregen, namelijk om na te gaan waar die ladder de mogelijkheden om ook buitenstedelijke locaties te benutten, belemmert of waarbij die ladder daarbij belemmerend werkt en om dan te kijken naar het functioneren van die ladder. Dat is de opdracht die ik heb aanvaard. Maar de ladder wordt daarmee niet bij het grofvuil gezet. Dat was uw uitspraak, geloof ik. Die ladder wordt niet bij het grofvuil gezet. Bezien wordt in welke mate hij praktisch wordt toegepast.

De **voorzitter**:
De motie op stuk nr. 1027 krijgt dus oordeel Kamer. We gaan nu naar de motie-Peter de Groot op stuk nr. 1028.

Minister **De Jonge**:
De veertiende motie, die op stuk nr. 1028. Als u "versnelt" juist schrijft, dan kan ik het oordeel daarover aan de Kamer laten.

De motie op stuk nr. 1029 over het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als ik "onderzoeken" in het dictum mag highlighten, dan kan ik ook hierover het oordeel aan de Kamer laten, met verwijzing naar wat ik daarover heb gezegd in eerste termijn.

De motie op stuk nr. 1030 "verzoekt de regering te inventariseren welke belemmeringen ... veelbelovende woonconcepten grootschalig ...". Ja, daarover kan ik het oordeel aan de Kamer laten, want er moet meer fabrieksmatig worden gebouwd.

Dan de zeventiende motie, die op stuk nr. 1031. De gezonde mix van sociaal, midden en koop, daar sturen we natuurlijk heel stevig op. En de wet Versterking regie op de volkshuisvesting die aanstaande is, geeft er nog veel meer mogelijkheden voor om daar goed op te sturen. Dus ook daar laat ik het oordeel aan de Kamer.

Dan de depositieberekening bij kleine en middelgrote woningbouwprojecten, in de motie op stuk nr. 1032. Dit sluit aan bij wat ik noemde als generieke voortoets, dus dat je eigenlijk een gestandaardiseerde berekening maakt als alternatief voor de voortoets die je moet doen, die ecologische toets, die nu heel erg arbeidsintensief is, waarbij je inderdaad wilt komen tot een gestandaardiseerde werkwijze. Dat is iets anders dan een drempel, hè. Dat wil ik er ook wel even bij benadrukken en onderstrepen.

De **voorzitter**:
En u geeft als oordeel?

Minister **De Jonge**:
Ik kan daarvoor het oordeel aan de Kamer laten.

Dan de boomer en de zoomer. Ja, fantastisch gevonden weer. Ik weet niet naar welk Bijbelvers dit verwijst, maar fantastisch gevonden. Kijk, binnen een maand kom ik met een brief over het beter benutten van de bestaande voorraad. En dit hoort daarbij. Het is woningdelen eigenlijk; "intergenerationeel woningdelen", zou je dat in beleidstermen kunnen noemen. Maar "van boomer naar zoomer"... Het is natuurlijk veel hipper om het op die manier te doen. Dus ik ga buitengewoon geïnspireerd met die vraag aan de slag, en ik kom erop terug.

Tot slot, voorzitter. De heer Geurts sprak over de "zeven" plagen van Egypte, maar het zijn er tien. En ik weet dat u eigenlijk Bijbelvaster bent dan ikzelf, maar het zijn er echt tien, waarvan overigens de ernstigste voor de woningbouw de rente is. Had ik dat al eens gezegd? Dat is de rente.

Voorzitter, dank.

De **voorzitter**:
Dank voor uw beantwoording.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
We gaan stemmen over de ingediende moties op dinsdag 4 april aanstaande.

We gaan nu ook beginnen aan de dinerpauze. En het heuglijke nieuws is dat we vanavond een halfuur eerder kunnen beginnen met het volgende debat. Ik ga schorsen tot 18.00 uur, en dan vindt het tweeminutendebat over pfas plaats.

We zijn geschorst.

De vergadering wordt van 16.41 uur tot 18.00 uur geschorst.