

8

Wonen en bouwen in Nederland

Wonen en bouwen in Nederland

Aan de orde is de voortzetting van het **debat over wonen en bouwen in Nederland**.

De voorzitter:

We zijn nu toe aan het antwoord van de regering in eerste termijn. Ik geef het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Minister De Jonge:

Dank u wel, voorzitter. Ik ben daar ook aan toe. Wat fijn dat we met elkaar in debat kunnen vandaag, een debat waar de heer Kemperman en ik al een hele tijd naar uitkijken. Het is een beleidsdebat, wat hier geen gebruikelijke aangelegenheid is. Maar het is toch wel wijs om te doen, denk ik, omdat er in de komende periode een aantal wetten behandeld gaan worden die goed beoordeeld moeten kunnen worden in de gehele context van de staat van de volkshuisvesting. Het gaat dan om de Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie volkshuisvesting. Dus ik denk dat het goed is dat we dit debat voeren.

U heeft zich niet onbetuigd gelaten: 84 vragen schoon aan de haak. Ik ga proberen daar zo goed mogelijk antwoord op te geven, maar ik wil die antwoorden vervolgens ook kunnen geven in een blokjesindeling. U neemt die gewoonte helemaal over, zeg ik in de richting van de heer Meijer. Fantastisch. Allereerst kom ik op de woningbouw en de regie daarop, vervolgens op het beter benutten van de bestaande voorraad en daarna heb ik een blok over de betaalbaarheid en de Wet betaalbare huur. Tot slot eindig ik — uiteraard, want geen debat kan zonder — met een blok varia, met diverse vragen die ik niet in deze blokjesindeling kwijt kon.

Voorzitter. Ik heb een aantal inleidende opmerkingen voordat ik aan de vragen in de blokjes toekom. Allereerst, we hebben veel werk te doen. We hebben een gigantische klus te klaren. We zitten midden in een enorme wooncrisis, die zo ongelofelijk veel mensen raakt in het dagelijks leven. Die crisis is niet gisteren ontstaan en is ook niet morgen opgelost. Maar we hebben niet de tijd om op een formatie te wachten. "U bent maar aan het afmaken wat u begonnen bent", zei de heer Kemperman, bijna als een verwijt. Maar ik hoorde het toch als compliment, omdat ik het inderdaad als mijn taak zie om af te maken wat we begonnen zijn, tot de allerlaatste dag dat ik in functie ben. Ik wil rennend het stokje overdragen aan mijn opvolger, want de gemeenten zijn niet demissionair, de provincies niet, de Tweede Kamer niet, de Eerste Kamer niet, en ook de problemen van mensen zijn niet demissionair. We hebben gewoon werk te doen. Natuurlijk is het aan het einde van de dag aan de Kamer om te besluiten welke wetten wel en niet in behandeling zullen worden genomen. Maar totdat de Kamer "ho" zegt, zeg ik "go!" tegen het departement, omdat we gewoon werk te doen hebben.

Voorzitter. Ik wil graag de heer De Vries feliciteren met zijn maidenspeech. Heidegger en Genesis aanhalen: dat is natuurlijk een schitterend begin hier in de Eerste Kamer.

Bouwen en bewaren als scheppingsopdracht: schitterend. Het was wel even schrikken van die profane en modernistische hertaling van prachtige Bijbelse woorden naar hedendaagse woorden als "circulair" en "duurzaam". Jammer vond ik dat, maar verder was het een steengoed betoog, dus zeer veel dank daarvoor.

De tweede opmerking die ik graag zou willen maken, gaat over wonen als grondrecht zien. Dat is denk ik heel belangrijk. Je zou kunnen zeggen dat dat de tournure is die we hebben gemaakt aan de start van deze kabinetsperiode. The regime change, zo je wilt. "Bevorderen van voldoende woongelegenheden is een voorwerp van aanhoudende zorg der overheid", artikel 22 van onze Grondwet. Wonen is een grondrecht. Althans, in de formulering van onze grondwetgever is het eerder een grondplicht dat op de overheid rust. Het is een voorwaarde voor bestaanszekerheid, zouden we misschien moeten zeggen, met de verkiezingscampagne van november nog in het achterhoofd.

De realiteit is helaas — een aantal van u heeft daar terecht aan gerefereerd — dat in het afgelopen decennium maar heel matig invulling is gegeven aan dit grondrecht. Niet alleen is het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geschrapt, maar we hebben ook de verhuurderheffing geïntroduceerd, midden in een economische crisis. We hebben een gebrek aan regie gehad, denk ik, met een veel te groot geloof dat de optelsom van decentrale beslissingen als vanzelf wel ongeveer onze nationale wooncrisis zou oplossen, en ook met een veel te groot geloof dat de markt als vanzelf vraag en aanbod in evenwicht zou gaan brengen. Ik denk dat we ons dat helemaal niet kunnen veroorloven. We zien nu wat het resultaat daarvan is geweest. Het resultaat is een fors woningtekort. Er is veel te weinig en veel te duur gebouwd en ondertussen is de bevolking veel harder gegroeid dan we kunnen hebben. Het resultaat daarvan landt in het leven van heel veel gewone mensen, vooral ook heel veel jonge mensen die hun leven in de pauzestand moeten zetten en die allerlei stappen die ze zouden willen zetten in het leven eigenlijk moeten uitstellen, zoals dat ze bij hun ouders thuis blijven wonen of de start van een gezin moeten uitstellen. Dat noopt ons tot actie.

Een volgend punt dat ik graag zou willen maken, is dat meer regie onvermijdelijk is. Toen ik bij de start van mijn aantreden zei dat er een noodzaak is om de regie weer te herkennen, zei iedereen: ja, regie, dat zou mooi zijn, dat hebben we nodig. Maar ook toen heb ik gezegd: "be careful what you wish for" want op het moment dat ik het ook ga doen, ga ik waarschijnlijk ook met een bil op andermans stoel zitten; en dat is altijd het moment waarop de regie opeens wat minder wordt gewaardeerd. Dus ja, de politiek moet in actie komen, want dat is onvermijdelijk. De regie moet ook gevoerd worden, maar regie gaat nooit zonder dat het elders schuurt. Goed luisterend naar alle inbrengen, constateer je dat er heel veel momenten zijn geweest in de geschiedenis waarop de overheidsregie hernomen is of er op een hernieuwde manier invulling aan gegeven is. Ruim 100 jaar geleden bij de eerste Woningwet was dat al zo. Ook in de periode van net na de wederopbouw, de periode van Pieter Bogaers bijvoorbeeld, was het zo dat de overheid opeens een stap naar voren zette. Ook in de Vinex-tijd zette de overheid die stap naar voren. Ik denk dat het al die keren door de politiek noodzakelijk werd geacht dat de overheid die stap naar voren zette omdat die crises zichzelf niet oplosten en er grote wooncrises waren en dus een grotere

rol van de overheid noodzakelijk was. Die overheid speelt altijd een grotere rol op het moment dat mensen in de knel komen en er een dusdanige schaarste is dat het ook echt een politiek vraagstuk is geworden.

Waar het gaat om de schaarste aan ruimte is er een geweldig politiek vraagstuk aan de orde. Daarom zijn we ook onderweg naar een nieuwe Nota Ruimte. Er is ook een bouwvraagstuk aan de orde, dat we ook ter hand moeten nemen, maar er is tot die tijd ook een serieus verdeelvraagstuk aan de orde. Kijk, niet iedereen gaat op dit moment gebukt onder de schaarste. Er zijn er zat die op dit moment wel varen bij de schaarste. Dat gaat bijvoorbeeld om een deel van de particuliere verhuurders, waarbij ik heel nadrukkelijk spreek van "een deel van de particuliere verhuurders", maar dat vraagt wel de hoofdprijs voor woningen die dat evident niet waard zijn. Dus betekent het dat de overheid in het nemen van regie ook echt beschermender moet zijn.

Dan nog een punt, ook ter correctie. Waar ik zelf vaak zeg dat we te veel aan de markt hebben overgelaten en we een te groot geloof hebben gehad in de markt, wordt dat vaak gehoord als een verwijt aan de markt, maar ik bedoel dat eigenlijk als een verwijt aan onszelf, namelijk het verwijt dat we zelf onvoldoende die regie hebben gevoerd, dat we zelf onvoldoende duidelijk zijn geweest en onvoldoende richting hebben gekozen. Ik denk dat het goed is om het op die manier ook te zeggen, want zonder die markt gaat het namelijk niet. Ministers staan niet op de steiger. Het investeringsvolume dat we nodig hebben om die 981.000 woningen te bouwen betreft een paar honderd miljard. Dat gaat dus alleen maar op het moment dat grote beleggers en kleine beleggers, nationale beleggers en internationale beleggers geïnteresseerd blijven in die woningmarkt in Nederland. Pensioenfondsen zullen goed voor hun pensioeneelnemers willen zorgen. Dus natuurlijk moet er rendement worden gemaakt. We zullen bij al onze beleidsvoor nemers ook gewoon de basiswetten van de economie moeten respecteren. U zult mij ook niet zo snel uitspraken horen doen als "woningen zijn om in te wonen en niet om aan te verdienen". Als we die uitspraken toepassen op de bakker, dan hebben we snel honger met elkaar. Dus we moeten, denk ik, ook wel gewoon de wetten van de economie willen respecteren. De kern is het vinden van een goede balans: een goede balans waar de markt zijn werk kan doen, maar we mensen die niet voor zichzelf op kunnen komen, beschermen tegen de uitwassen van diezelfde markt.

Voorzitter. Dan nog één punt. Dat punt is heel subtiel aangestipt door de heer Meijer, zoals hij dat doet, maar ik hoorde het wel: zijn we niet heel erg veel tegelijkertijd aan het doen in deze kabinetsperiode? Ik denk dat het eerlijke antwoord ja is. U vroeg ook naar dilemma's. Daar zit misschien wel een van mijn belangrijkste dilemma's. Iedereen weet dat de markt is gebaat bij stabiliteit, rust en voorspelbaarheid. Rust is niet echt de reflectie die ik zelf en anderen aan de beleidsperiode van afgelopen twee jaar zouden geven. De kwalificatie is zelden die. Ik denk dat het waar is dat we heel veel tegelijkertijd hebben beetgepakt. Er zijn zes beleidsprogramma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda gestart. We hebben Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector gemaakt. We hebben een enorm lijvig wetgevingsprogramma gemaakt. Het is dus waar: we hebben geen tegel onomgekeerd gelaten in de afgelopen periode. We hebben ons vaak afgevraagd of dit allemaal tegelijkertijd kan. Het allerbeste moment om al die

zaken beet te pakken, is vaak tien jaar geleden. Het een-na-beste moment is vrijwel altijd nu. Dat is de reden dat we heel veel tegelijkertijd hebben beetgepakt. Het is net op grondbeleid — ik kom daar later nog op — dat we hebben gezegd dat er een aantal aanvullende interventies nodig zijn. Maar in alles wat we doen, hebben we met de meest rigoureuze ingrepen juist even gewacht, wetende dat het nog wel noodzakelijk is om op dat punt een aantal zaken te doen.

Voorzitter. Dan helemaal tot slot van mijn algemene punten. Aan het einde van de dag is politiek gewoon kiezen voor wie je er wilt zijn. Het zal u niet ontgaan zijn dat ik fanatiek ben om een aantal wetsvoorstellen nog afgemaakt te krijgen en dat ik fanatiek ben op het herstellen van de regie op de volkshuisvesting. Een vergelijkbaar fanatisme ziet u bijvoorbeeld terug in de lobby van een deel van de particuliere verhuurders. "Een deel", zeg ik met nuance. Misschien mag ik dit nog nuanceren, omdat de heer Meijer dat aanreikte. De kop van het FD was inderdaad wat ongenueanceerd. In het interview was het volgens mij genuanceerder. Ik citeer mezelf even: "Wat wel echt opvalt, is het fanatisme bij een deel van de particuliere verhuurders en de mate waarin men die kritiek persoonlijk maakt. Dat is ook een uiting van egoïsme, die me nog meer overtuigt dat deze wet nodig is." In die nuance bedoel ik het ook. De meeste ondernemers, de meeste verhuurders zitten op een goede manier in de wedstrijd en zijn gewoon ondernemer. Dat type ondernemerschap hebben we juist nodig. Ik denk wel dat het ook waar is dat voor een deel te zeer wordt geprofiteerd van de bestaande schaarste. Die gaat ten koste van mensen die onze bescherming nodig hebben.

Dat er weerstand is tegen een aantal maatregelen die wij nemen, is logisch, onvermijdelijk en ook noodzakelijk. Toen ik bij de start aankondigde dat ik de regie wilde hernemen, heb ik er meteen bij gezegd dat het enthousiasme voor het hernemen van die regie vanzelf zal verdampen op het moment dat die regie mensen in de weg gaat zitten. Als de minister maatregelen neemt die het maximeren van het verdienvermogen als gevolg van schaarste beperkt, zit je natuurlijk ook mensen in de weg. We proberen hier iets recht te trekken wat jarenlang is scheefgegroeid. Als niemand dat zou voelen, doen we het gewoon niet goed genoeg. Natuurlijk doet dat ergens pijn, bijvoorbeeld in de portemonnee van een deel van de particuliere verhuurders. Die is overigens heel prima gevuld geweest in de achterliggende jaren, ten koste van de huurders die de hoofdprijs moeten betalen. Want daar doet het nu pijn. Laten we dat niet vergeten. Aan het einde van de dag is politiek ook kiezen voor wie je er wilt zijn, aan wiens kant je wilt staan. Dat is het punt dat ik probeer te maken. Dat is de keuze die wij alle dagen te maken hebben in ons werk. Juist bij de wetsvoorstellen die hier de komende tijd in behandeling komen, zal dat de kern van de vraag zijn: aan wiens kant wil je staan?

Voorzitter. Dan ga ik naar de vragen die zijn gesteld. Ik begin met het blok woningbouw. Ik begin bij de omvangrijke opgave. De heer Van Hattem heeft een aantal opmerkingen gemaakt over het effect van migratie en hoe bepalend die is voor de omvang van die opgave. Het antwoord is: zeer bepalend. We maken op dit moment een enorme demografische groei door. Die is eigenlijk al een tijd aan de gang, zou je kunnen zeggen. Die is heel bepalend voor de omvang van de opgave. Ik zeg vaak dat we in de afgelopen jaren veel te weinig regie op de volkshuisvesting hebben geno-

men, waardoor het tekort veel groter is dan het anders zou zijn geweest. Ook is het waar dat we te weinig grip op migratie hebben gehad, waardoor de groei van onze bevolking veel harder is gegaan dan we kunnen hebben.

Ik ga het even helemaal uitsplitsen. Wat is het effect van migratie op de omvang van de opgave? 981.000 woningen hebben we te bouwen. 41% daarvan, namelijk zo'n 400.000 woningen, is het effect van migratie. Het accommoderen van de natuurlijke aanwas is 5%, dus zo'n 50.000 woningen. Het wegwerken van het effect van het kleiner worden van huishoudens is zo'n 21%, dus dat gaat over 200.000 woningen. Het vervangen van sloop is 11%; dat zijn zo'n 110.000 woningen. Het opvangen van minder verpleeghuis-capaciteit en meer thuiswonende ouderen is 2%, dus zo'n 20.000 woningen. Ten slotte hebben we nog het huidige woningtekort dat moet worden teruggedrongen: 20% van de opgave, dus zo'n 200.000 woningen. Die 20% heeft overigens ook weer diezelfde ontwikkelingen als achtergrond: migratie, natuurlijke aanwas, sloop en het kleiner worden van huishoudens. Zo zou je die hele opgave kunnen deduceren.

Het is denk ik belangrijk dat we vanaf deze kabinetsperiode weer zijn gestart met het formuleren van wat eigenlijk onze opgave is. Dat is fascinerend. Iedereen heeft het nu over 900.000 woningen, 981.000 woningen, maar tot twee jaar geleden hadden we dat hele getal niet en noemde dus niemand wat onze opgave eigenlijk was. We waren bezig en de gemeenten waren heus wel aan het bouwen — dat is echt wel zo — maar we hadden nergens onze nationale opgave gearticuleerd. Ik denk dat dat juist heel belangrijk is. Er wordt vaak gezegd: ja, maar dat is wensdenken. Nou, het is niet zozeer een wens. Het is eigenlijk gewoon uitrekenen wat de omvang van de opgave is, als we tenminste nog steeds van plan zijn om het woningtekort op enig moment op te lossen.

Op dit moment hebben we het zo berekend dat we in 2030 weer in evenwicht willen zijn en dus op 2% willen zitten. Een woningtekort van 2% is een statistisch evenwicht, zou je kunnen zeggen. Als je lager gaat zitten, kachelen de huizenprijzen achteruit wegens een gebrek aan vraag. Je moet dus op een gezonde spanning willen blijven zitten en dat is een woningtekort van 2%. Als je daarop wilt uitkomen in 2030, zo hebben we becijferd, zit je op een woningbouwopgave van 981.000 woningen. Dat maakt het noodzakelijk dat we aan de slag gaan met de staatscommissie demografie. Dat is een van de keuzes die we hebben gemaakt in de afgelopen periode: het instellen van de staatscommissie demografie. Dat hebben we gedaan om de bevolkingsontwikkeling en haar betekenis voor verschillende beleidsvelden, onder andere het beleidsveld van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening, goed te doorgronden.

Het migratiesaldo waarvan wordt uitgegaan door het CBS — de CBS-cijfers zijn dus de onderlegger geweest voor het berekenen van die 981.000 — is 83.000. Daar zitten we op dit moment nog heel ver vanaf. Het migratiesaldo is heel veel hoger. Het bestaat uit verschillende componenten, maar het is veel hoger dan die 83.000. Als je op zoek bent naar een richtgetal waarop we ons zou moeten richten, denk ik dat we terug zouden moeten naar dat aantal. Het voert natuurlijk te ver om hier een hele migratiediscussie te voeren, maar misschien toch een paar zinnen daarover. Je hebt natuurlijk partijen — ik denk dat Van Hattem lid is

van een van die partijen; althans, geen lid, maar vertegenwoordiger van een van die partijen — die zeggen: eigenlijk zou je zo dicht mogelijk bij nul moeten uitkomen. Ik denk dat dat echt onverstandig is. Dat zie je ook terug in het rapport van de staatscommissie. Het is niet alleen onmogelijk, maar het is ook echt onverstandig. Als je dat zou doen, dan mis je eigenlijk het potentieel dat je nodig hebt op de arbeidsmarkt om gewoon je voorzieningen overeind te houden. Je mist dan bijvoorbeeld de werknemers van ASML en een deel van de werknemers in de landbouw. Je mist dan gewoon arbeidspotentieel dat je nodig hebt om je economie overeind te houden en om daarmee je voorzieningen betaalbaar te houden.

Dus nul migratie kan niet. Dat zou echt heel erg onverstandig zijn. Dat leidt tot economische krimp en dat betekent uiteindelijk gewoon krimp van je voorzieningenniveau. Japan is bijvoorbeeld een land dat bevolkingskrimp doormaakt. Als je daar bent of als je met Japanners spreekt, dan zie je hoe desastreus bevolkingskrimp eigenlijk uitpakt. Dat is dus echt het allerlaatste dat we zouden moeten willen. Je zult moeten groeien, zij het beheerst.

Aan de andere kant zou je door geen maatregelen op migratie te nemen — ik geloof niet dat er nog heel veel mensen die daarvoor pleiten — zo onbeheerst groeien dat er mensen in de knel komen. Dat kun je je ook niet veroorloven. Nul migratie of migratie op het niveau dat we nu hebben, zijn dus beide niet vol te houden. Met beide kun je geen samenleving vormgeven. Uiteindelijk gaat om de vraag: wat voor samenleving wil je zijn en wat voor economie denk je nodig te hebben naar de toekomst? Wat ik sterk vind aan de staatscommissie demografie, is dat ze dát zo goed duidelijk maakt, dat het doordenken van het migratiebeleid en het doordenken van je demografisch beleid de basis is van de beleidsvorming voor de komende periode. Ik denk dat we dat in de afgelopen kabinetsperiodes inderdaad op de mat hebben gelegd. Ik had heel graag gewild dat we er in de vorige zomer uit waren gekomen op migratie. Ik had ook echt gedacht — dat meen ik nog steeds — dat we eruit hadden moeten komen en dat we eruit hadden kunnen komen, maar we zijn er niet uit gekomen. Dat is het feit. Daarom sta ik hier demissionair, hebben we een tijdje geleden een verkiezing achter de rug gehad en wordt er op dit moment geformeerd.

Die demografische opgave voor Nederland staat als een paal boven water. We zullen toe moeten naar beheerste groei en dat betekent dat we een serieus aantal maatregelen moeten nemen om die migratie weer beheersbaar te maken. Daarbij moeten we doordenken wat voor economie en wat voor samenleving we willen zijn. Maar laten we ook eerlijk zijn: nul migratie is een ondoenlijk en heel onverstandig scenario.

Ik ga weer terug naar de volkshuisvesting en dat gaat over de regie. Inderdaad, er is een gebrek aan grip op migratie, maar er is ook een gebrek aan regie op de volkshuisvesting. Die regie gaan we weer hernemen. Dat brengt mij bij een aantal vragen, waaronder een vraag van de heer Kemperman over de plancapaciteit. Is er op dit moment niet sprake van te veel zachte plancapaciteit en zouden we eigenlijk niet veel meer harde plancapaciteit moeten hebben? Ook daarvoor geldt dat we zijn begonnen met 981.000 woningen, maar ook met het sturen op plancapaciteit. Hoe doen we dat? Dat doen we door in het hele land afspraken te maken

over hoeveel woningen we moeten bouwen, voor wie we gaan bouwen, dus hoe betaalbaar, en waar we gaan bouwen. Met name de afspraken over waar we gaan bouwen, gaan natuurlijk over de plancapaciteit. Als je dan kijkt naar het geheel, dan sturen wij telkens op 130% van de aantallen om te zetten in plancapaciteit. Dat gaat in de ene provincie wat beter dan in de andere, maar grosso modo komen we daar eigenlijk wel op uit. Dat betekent dat je qua plancapaciteit eigenlijk voldoende locaties in beeld zou moeten hebben om die woningbouw te kunnen realiseren. Maar — en daar heeft u gelijk in — in de meeste provincies zijn er onvoldoende harde plannen om het geheel al te kunnen realiseren. Dat is op zich logisch, want ook in de tweede helft van dit decennium kunnen er natuurlijk nog gewoon bestemmingsplanwijzigingen door de raad worden vastgesteld die nog steeds leiden tot woningbouw. Dat is op zichzelf genomen dus niet onlogisch, maar het klopt wel dat we meer harde plannen zullen moeten hebben.

Als je de provincies met elkaar vergelijkt, dan zie je dat bijvoorbeeld Overijssel behoorlijk wat harde plancapaciteit heeft en dat Zuid-Holland heel erg achterloopt. Zelfs qua zachte plancapaciteit heeft Zuid-Holland niet eens 100%. Als je niet eens 100% van de plannen hebt, dan ga je ze sowieso niet realiseren. Het tekort aan locaties, het tekort aan betaalbare locaties, het tekort aan daadwerkelijk beschikbare locaties, is namelijk een van de belangrijkste showstoppers in de bouw. Tegelijkertijd denk ik dat de manier waarop we daar nu op sturen ... Deze manier houdt in meer harde plancapaciteit en dat sowieso 130% van de aantallen die je hebt te realiseren altijd in plannen beschikbaar zijn, en dat we in versnellingsstafels kijken welke locaties naar voren kunnen omdat je weet dat er een aantal locaties altijd naar achteren zullen gaan wanneer bijvoorbeeld investeerders zich terugtrekken of wat dan ook. Ik denk wel dat dat de manier is om daarop te sturen.

De heer Rietkerk (CDA):

Dank voor de toelichting van de minister. Op het onderdeel van de harde plancapaciteit van 130% wil ik een aanvullende vraag stellen, die overigens ook in mijn betoog zat. Door omstandigheden — ik zal er niet over uitweiden — wordt die 130% harde capaciteit niet gehaald. De vraag die ik de minister zou willen stellen: waarom gaan we met de evaluaties van de laatste tien jaar niet naar 140% plancapaciteit, wetend dat we dat ook niet gaan redden?

Minister De Jonge:

Wij hebben eigenlijk voor de korte termijn eerst een andere keuze te maken. Die 130% is het minimum waar ik op stuur met alle provincies. Men moet in ieder geval die 130% hebben. Vervolgens wil ik binnen die 130% het percentage harde plannen omhoog krijgen. Ongeveer de helft van die 130% is op dit moment hard. Ongeveer de helft van de beschikbare plancapaciteit is op dit moment hard, zo moet ik het eigenlijk zeggen. Je kunt pas bouwen op het moment dat er een bestemmingsplan ligt. Vervolgens kun je pas vergunnen als het bestemmingsplan er is. Dat is altijd de volgorde der dingen. Het eerste waar we op te sturen hebben, is het verhogen van de harde plancapaciteit. Met name voor de provincie Zuid-Holland geldt überhaupt het verhogen van de plancapaciteit, want die is nog niet in de buurt van genoeg. Dat is eigenlijk onze eerste taak. Waarom die 130%? Omdat we weten dat er plannen uitvallen. Het is de kunst om telkens als er iets uitvalt, iets anders naar voren

te halen. Het is de kunst om die 130% op 130% te houden, daarbinnen zo veel mogelijk te sturen op harde plancapaciteit en, als er iets uitvalt, er een nieuw plan bovenop te leggen. Zo proberen we die sturing in te richten. Dat doen wij in de richting van de provincies, dat doen wij in de richting van de regio's — daar zitten de provincies en de gezamenlijke gemeenten aan tafel — en binnen de regio's doet men dat in die regionale versnellingsstafels. Daar waar ze goed functioneren, zijn dat regionale versnellingsstafels waar overheden en marktpartijen in gezamenlijkheid aan tafel zitten. Daar gaan locaties naar voren en daar gaan natuurlijk ook locaties naar achteren. Juist omdat er ook locaties naar achteren gaan, moeten er locaties naar voren worden getrokken of worden aangevuld.

De heer Rietkerk (CDA):

Dan de aanvullende vraag. Als het niet in de 130% plancapaciteit zit, maar in de harde plancapaciteit, kan de minister dan informatie geven of verwijzen naar informatie waar we het beeld krijgen per provincie van de harde plancapaciteit? Dan kunnen we vervolgens de minister stimuleren. De gemeenten zeggen zelf ook dat ze een harde plancapaciteit willen. Vervolgens zijn er weer provincies en dan kegelt het heen en weer. Hoe krijgen we het effect van de harde plancapaciteit naar boven? Hebben we daar informatie over en hebben we een analyse van wat er dan moet gebeuren, los van de inzet van de minister? Een overheid bouwt namelijk geen enkele woning. Het zal dus toch ergens anders vandaan moeten komen om dat qua voorwaarden rond te krijgen. Hoe ziet de minister dat?

Minister De Jonge:

Eigenlijk op die manier. Een paar dingen vormen de basis om de regio te kunnen nemen. Het eerste is gewoon afspreken wat de aantallen zijn die iedereen moet realiseren. Vervolgens moet je afspreken wat de betaalbaarheidstypologieën zijn van wat iedereen moet realiseren. Vervolgens moet je afspreken dat er voldoende locaties moeten zijn. Wat we dan "voldoende locaties" noemen, is dus die 130% plancapaciteit en daarbinnen weer zo'n hoog mogelijk percentage harde plancapaciteit. Ik kan heel prima in de voortgangsrapportage weergeven wat de laatste stand van zaken is op dit punt. Misschien moeten we ook maar gewoon afspreken dat ik de voortgangsrapportage die ik naar de Tweede Kamer stuur ook naar de Eerste Kamer stuur. Dan kunt u heel prima per provincie zien hoe het ervoor staat en ook waar het echt noodzakelijk is om een been bij te trekken.

Hoe zorgen we ervoor dat er wordt gebouwd naar behoefte en dat niet alleen eerst de rendabele woningen worden gebouwd? Dat doen we door niet alleen af te spreken hoeveel woningen er moeten worden gebouwd of waar er wordt gebouwd, maar ook voor wie er wordt gebouwd. Dat begint bij die betaalbaarheidstypologieën. Wij zeggen dat twee derde betaalbaar moet zijn. Mensen die al wat langer meelopen in deze sector herkennen dat helemaal uit de Vinex-tijd. Toen was het 70-30. Wij zeggen: twee derde betaalbaar. Eén derde mag dan vrij. Betaalbaar bestaat weer uit een sociaal segment en een middensegment. In de Wet versterking regie volkshuisvesting hebben we daar een soort spiegelbepaling van gemaakt. De gemeenten die nu al een heel groot sociaal segment hebben, dus met meer dan gemiddeld in de voorraad, moeten zich vooral toeleggen op het middensegment. Lees: de grote steden. We zien

dat middeninkomens steeds moeilijker in de stad terecht kunnen. De omliggende gemeenten, waar vaak juist minder dan gemiddeld sociaal in de voorraad zit, hebben zich toe te leggen op in ieder geval 30% in de programmering in de nieuwbouw. De rest moet dan in het middensegment zitten. Grosso modo gaan we landelijk uit van twee derde betaalbaar, 27% sociaal, 40% voor middeninkomens. Waarom doen we dat? Omdat dat ook de vraag is die in de markt zit. Door met die spiegelbepaling te sturen, sturen we op een betere verdeling, zij het over een hele lange periode. Dat is natuurlijk zo. Maar stap voor stap gaan we dan wel richting een steeds evenwichtigere verdeling. Ik denk dat dat een zinvolle ingreep is, als je hem maar lang genoeg volhoudt.

Daarbinnen zullen we ook aandacht moeten besteden aan het bouwen van voldoende woningen voor ouderen. We hebben nu 290.000 woningen voor ouderen en 60.000 woningen voor studenten becijferd binnen die 981.000 woningen. Dat zijn dus specifieke groepen waar we aandacht aan besteden. Via de regionale woondeals maken we die afspraken daarover en toetsen we of daar in de programmering voldoende rekening mee wordt gehouden. Voor ouderen hebben we een apart programma, het programma Wonen en zorg voor ouderen. Voor studenten hebben we een aparte huisvestingsregisseur, die daarop stuurt in de regio's om te zorgen dat we ook voor hen voldoende bouwen.

Dan vraagt de PvdA wat nou eigenlijk de rol van die provincies is. Hoe zien we de rol- en taakverdeling? In de afgelopen jaren was met name de rijksoverheid afwezig. Er was wel degelijk een provinciale overheid bezig. Er waren wel degelijk gemeenten die aan de slag waren. Maar met name de rijksoverheid was afwezig. De rijksoverheid stapt sinds twee jaar weer in. Dat betekent inderdaad dat de verhouding in de rol- en taakverdeling wel enigszins verandert. Dat hoort ook zo te zijn. Dat gaan we formaliseren in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Als invulling van de grondwettelijke opdracht wordt daar zowel aan de rijksoverheid als aan de provinciale overheid als aan de gemeentelijke overheid de wettelijke opdracht gegeven om toe te werken naar een volkshuisvestelijk programma. Dat is een volkshuisvestelijk programma dat in ieder geval voldoet aan de volgende eisen ... en dan komen die wettelijke eisen die we daaraan verbinden. Die komen hier ook vaak voorbij: de "twee derde betaalbaar" staat er bijvoorbeeld in. Zo staan er nog een aantal andere wettelijke eisen in. Wat betekent dat? Dat betekent bijvoorbeeld dat de provincie in haar provinciaal volkshuisvestelijk beleid rekening heeft te houden met het nationaal volkshuisvestelijk programma. Dat gaat bijvoorbeeld over die betaalbaarheidseisen.

Misschien moet ik toch maar even de voorbeelden van Zuid-Holland erbij halen. De VVD vroeg daarnaar. Wat gaat daar nu niet goed? Een paar dingen. Bijvoorbeeld de betaalbaarheidseis: "40% van al onze plannen moet uit sociale woningbouw bestaan". Dat kan economische niet uit, dus als je dat als voorwaarde in je plannen hebt, krijg je 40% van nul woningen, is nul woningen. Er komen niet meer sociale woningen als je de procentuele eis voor sociaal verhoogt. Of er moet heel veel subsidie bij, dat zou ook kunnen, maar dat hebben we niet. Het betekent dus dat je jezelf een eis oplegt die heel sociaal klinkt, maar die heel onhandig uitpakt qua effect op mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Dat is de reden dat ik zeg: dat moeten we niet doen op die manier.

Het tweede wat niet goed gaat, is dat men zegt: we hebben al zo veel open ruimte opgebruikt in Zuid-Holland — dat is wel waar, denk ik — dat we geen nieuwe grootschalige locaties willen. Dat kan dus niet, want dan rem je de bouw. Je hebt gewoon nieuwe grootschalige locaties nodig, ook in het buitengebied. Als je dat niet doet, zet je gemeenschappen op slot. Ik weet dat heel veel gemeenten in Zuid-Holland best locaties hebben om te gaan bouwen. Dat is echt niet allemaal in natuurgebieden. Het is niet zo dat alles wat er groen uit ziet, meteen te beschermen natuur is. Soms is gras gewoon gras en zou je er best op kunnen bouwen. We hebben namelijk al heel veel gras. Maar dat is een kwestie van kiezen. Ook hier is het weer een kwestie van kiezen. Die gemeenten zeggen dat ze die keuze best kunnen maken, maar dan zegt de provincie dat ze het liever niet heeft, omdat ze geen locaties wil die groter zijn dan 3 hectaren.

Wat daarnaast gebeurt, is het volgende. Men zegt: aan de grenzen van betaalbaar wonen heeft de minister dan wel eisen gesteld, maar wij hebben andere betaalbaarheidseisen, namelijk verder aangescherpt. Maar dan kan het niet meer uit. Zuid-Holland is een van de duurste provincies om te bouwen, dus dan kan het niet meer uit en worden die woningen niet gebouwd.

Kortom, dat zijn allemaal eisen waarvan ik zeg: dat remt de bouw, terwijl het de taak van de provincie is om de bouw te bevorderen. Daarom hebben wij inderdaad een stevig gesprek met de provincie. Dat gaat over plancapaciteit. Men moet echt een been bij trekken. Het gaat over de betaalbaarheidsregulering, het gaat over voldoende locaties waar serieuze aantallen woningen kunnen worden gebouwd. We zitten midden in dat gesprek. We zijn er ook nog niet uit. Ik heb daar een brief over gestuurd en ik verwacht binnenkort een reactie van de provincie. Dan gaan we daarover het gesprek voeren met de provincie.

Vervolgens is de vraag of je instrumenten in de gereedschapskist hebt zitten om doorzettingsmacht te gebruiken, als het niet in normaal bestuurlijk overleg kan. Het eerlijke verhaal is: deels. Op een aantal aspecten kan ik op grond van de huidige Omgevingswet maatregelen treffen. Op een aantal andere elementen nog niet. Daar heb ik eerst de Wet versterking en regie volkshuisvesting voor nodig. Die wet aannemen blijft dus belangrijk. Overigens zal ik ondertussen ook niet aarzelen om te gebruiken wat er in de gereedschapskist zit, hoewel ik hoop dat we er in normaal overleg uitkomen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik hoor de minister eigenlijk twee dingen zeggen. De problemen van het met elkaar eens worden, worden voor een deel opgelost als de nieuwe wet van kracht is. Dat hoop ik. Als we die wet gaan behandelen, zullen we bekijken of die daaraan gaat voldoen. Het riep bij mij wel een vraag op. De minister heeft het over Zuid-Holland. Er zijn grote regionale verschillen in hoe de plannen verlopen. Gaat die wet dan ook rechtdoen aan die verschillen? Of wordt het één kader voor alle regio's?

Minister De Jonge:

Nou, op een aantal punten natuurlijk wel. Alleen, in de toedeling van aantallen maak je bijvoorbeeld wel onderscheid. Die aantallen zie je nu vooral in het westen van het land gerealiseerd worden, omdat daar de demografische

druk het grootst is. Maar die zou je op termijn natuurlijk een beetje willen verschuiven naar het oosten, noorden en zuiden. Daar moet je in het maken van afspraken, in je volkshuisvestelijke programma, echt rekening mee houden. Dus dat is niet "ieder hetzelfde", maar "ieder het zijne". Bij de betaalbaarheidseisen wil ik wel vasthouden aan twee derde over het land als geheel, twee derde in iedere provincie betaalbaar en twee derde in iedere regio, maar niet in ieder project, want het kan namelijk niet in ieder project. Je zult in sommige projecten een beetje moeten schipperen. We proberen dus met die eisen rekening te houden, met de uitvoerbaarheid en juist ook met regionale verschillen.

Neem even uw eigen provincie bijvoorbeeld, Friesland. Ik denk dat ook de provincie Friesland in veel grotere getallen kan voorzien in nieuwe woningen. Ik denk dat ze relatief bescheiden zijn geweest in de fair share die Friesland denkt te moeten nemen van de 981.000 woningen tot en met 2030. Ik heb dus ook tegen Friesland gezegd: zou dat niet meer kunnen? Friesland zegt zelf ook: ja, we denken wel dat er meer kan. Maar binnen Friesland zijn er natuurlijk ook verschillende gedachten. De provincie denkt dat er een beetje meer kan, en de grote steden binnen de provincie denken dat er veel meer kan. Dat is een kwestie van met elkaar het gesprek hebben, en op enig moment tot de keuze komen: hoeveel dan? Ik denk dat ook binnen Friesland een verschil zit: wat kun je in Leeuwarden kwijt, wat kun je in de andere steden van Friesland kwijt en wat doe je op het platteland? Ik denk wel dat je altijd de ruimte moet willen bieden voor een straatje erbij, want anders zet je dorpen op slot; dan maak je van een dorp een museum. Als je zegt "je kan daar niet meer aan de rand van de gemeente bouwen", dan is dat niet goed voor de leefbaarheid. Dat speelt ook heel duidelijk in Friesland.

Wordt het niet te sectoraal, als je in die omgevingsvisie zo de nadruk legt op de woningbouw? Ik denk het niet. Er zitten al een aantal andere verplichte programma's in die Omgevingswet. Wat ik zelf juist altijd heel merkwaardig heb gevonden, is dat we onszelf in de Grondwet wel een opdracht aan de rijksoverheid cadeau hebben gedaan, namelijk te voorzien in voldoende woongelegenheden, als zorg der overheid, maar dat vervolgens niet hebben geïnstrumenteerd in wetgeving. Dus daarna staan er heel weinig plichten voor overheden om aan die grondwettelijke opdracht invulling te geven. Dat corrigeren we nu in die Omgevingswet, maar nooit sectoraal en juist altijd integraal. Zo gaan we er ook mee aan de slag.

De heer Rietkerk (CDA):

De verbinding met de nieuwe Nota Ruimte is door de minister gelegd. Hij zoomt nu in op het instrumentarium voor de sector woningbouw, die cruciaal is in de ontwikkeling. Hoe ziet de minister de relatie met de rijksgebouwenontwikkeling, de infrastructuur, dus naar al die andere zaken die te maken hebben met onderwijs, toegang en veiligheid? Kan de minister daar een duiding bij geven?

Minister De Jonge:

Allereerst ga ik in op die Nota Ruimte. Ook op de ruimtelijke ontwikkeling is de rijksoverheid veel te afwezig geweest. Ook daar hernemen we de regie. De ruimte is schaars, de ruimte wordt ook niet meer, dus we zullen alleen maar meer moeten kiezen en beter moeten omgaan met die schaarse ruimte. Eigenlijk vragen alle ontwikkelingen waar we mid-

denin zitten, of het nou die demografische groei is, de circulaire economie of de transitie van de landbouw, juist om meer ruimte. Biodiversiteit vraagt meer ruimte, alles vraagt meer ruimte, en meer ruimte is er niet. Voorheen was dat maakbaar, maar we zien juist dat dat in afnemende mate maakbaar is. Water en bomen zouden veel meer sturend moeten zijn, en dat maakt dat we veel beter moeten kiezen.

Die nieuwe Nota Ruimte geeft daar invulling aan, door drie bewegingen te accommoderen. De eerste beweging is het veel beter met elkaar in overeenstemming brengen van landbouw en natuur. De tweede beweging is het toewerken naar een circulaire economie. Een derde beweging is verdere verstedelijking. Bij die verdere verstedelijking hoort natuurlijk dat je tegelijkertijd ook bepaalt welke keuzes je moet maken op infrastructuur, om die mede mogelijk te maken. Daar hoort een goede planning bij. Daarom zeg ik: we willen juist heel Nederland benutten, en ook heel Nederland recht doen, door de nadruk van het woningbouwprogramma tussen 2030 en 2040 te gaan verschuiven naar het oosten, het noorden en het zuiden van het land. Je kunt niet met z'n allen op een kluitje in de Randstad blijven wonen.

Dat type keuzes worden in die Nota Ruimte gemaakt. Voor de zomer nog wil ik het voorontwerp aan de Kamer laten zien, en ook aan provincies en gemeenten, zodat vanaf dat moment die keuzes op papier staan. In dat voorontwerp worden ook een aantal ruimtelijke hoofdstructuren geschetst op al die thema's: een ruimtelijke hoofdstructuur op de natuur, op de landbouw, op de verstedelijking en op de infrastructuur. Al die ruimtelijke hoofdstructuren komen in concept in het voorontwerp van de Nota Ruimte terecht. Dat biedt ook de mogelijkheid om het debat met elkaar aan te gaan over dat type ruimtelijke keuzes. Dat wordt verwerkt in de ontwerpnota Ruimte. Dan gaat de formele participatie lopen en daarna stelt de Kamer uiteindelijk de Nota Ruimte vast. Dan gaat we ook dat weer doen: dan gaan we weer ruimtelijk ordenen. Dat hebben we ook hard nodig.

De heer Rietkerk (CDA):

Helder. Ik ga nu niet in op de wetgeving over de regie op de volkshuisvesting; ik hoorde net dat die in de route zit en de Nota Ruimte komt daar dan na. Ik heb daar wel een vraag over. Als je integraal tot nationale keuzes komt — ik ben het met de minister eens dat dat nodig is — dan is het wel zaak om in beide Kamers die totale concepten te zien, in plaats van één onderdeel, omdat dat onderdeel ermee te maken heeft of je bijvoorbeeld de Rijksgebouwendienst in noord, oost en zuid gaat plannen. Dat zijn keuzes die nationaal gemaakt moeten worden. Hoe ziet de minister die verbinding dan, meer procesmatig?

Minister De Jonge:

De Wet versterking regie volkshuisvesting ligt op dit moment bij de Tweede Kamer. Die komt op enig moment, als de Tweede Kamer die wet aanneemt, naar de Eerste Kamer. Daarin ziet u het instrumentarium. Eigenlijk ziet u daarin de wettelijke consolidatie van alles wat we in de afgelopen twee jaar in gang hebben gezet. Dus waar ik nu werk met regionale woondeals, met bestuurlijke afspraken over hoeveel woningen er gebouwd moeten worden, voor wie en waar, instrumenteer ik die bestuurlijke manier van werken op een wettelijke manier, zodat er ook een wettelijke stok achter de deur is om te kunnen sturen op voldoende

betaalbare woningen en op de verdeling van waar je sociaal bouwt bijvoorbeeld. Dat is de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarnaast zit bijvoorbeeld de verkorting van de procedure ook in die wet. Eigenlijk gaat het dus over het verder vullen van de instrumentenkist die overheden ter beschikking staat om te kunnen sturen op de volkshuisvesting.

In de Nota Ruimte gaat het veel meer over de keuzes "waar?". Dan gaat het er bijvoorbeeld over waar die verstedelijking moet plaatsvinden, wat daarvoor nodig is en welke keuzes je daarvoor moet maken om Nederland in te richten op een manier die toekomstbestendig is. Dat is wat in de Nota Ruimte komt te staan. Wat je vervolgens aan taken toebedeelt aan bijvoorbeeld de Rijksgebouwendienst — inmiddels het Rijksvastgoedbedrijf genaamd, het RVB — vloeit daar eigenlijk uit voort. Het RVB heeft nu al een veel maatschappelijker taak dan in het verleden.

Eigenlijk is dit ook het antwoord op een vraag die de heer Van Hattem stelde: hoe verhouden de ruimtelijke provinciale voorstellen zich tot de Nota Ruimte? Nou, eigenlijk op deze manier. Eigenlijk zijn de ruimtelijke voorstellen die de provincies op dit moment maken een ingrediënt voor de Nota Ruimte die we aan het maken zijn.

De Partij voor de Dieren heeft iets gezegd over een gemeentelijk woonbedrijf. Ik zou daar niet per se tegen zijn, maar het is ook niet zo dat ik tegen alle gemeenten zeg: wat je moet doen, is woningcorporatie worden. Het gaat er vooral om dat gemeenten zich verantwoordelijk moeten weten voor het realiseren van een sociale opgave. Heel veel gemeenten voelen die verantwoordelijkheid overigens. Ik denk dat die wet regie de gemeenten die deze verantwoordelijkheid nog wat minder voelen helpt om die verantwoordelijkheid toch te gaan voelen, omdat het gewoon een wettelijk opgedragen taak wordt.

De heer Van Hattem (PVV):

De minister heeft inderdaad een antwoord gegeven op mijn vraag over de Nota Ruimte. Maar ten aanzien van die ruimtelijke voorstellen zit er wat mij betreft een nuance. Is een ruimtelijk voorstel een beschrijving van wat er op dit moment in ontwikkeling is of loopt bij de provincies, of is een ruimtelijk voorstel bedoeld als een voorstel dat de provincies beleidsmatig willen voorstellen aan het Rijk? Zoals ik het begrepen heb, is het, zoals de minister het noemt, een ingrediënt dat aangeeft: dit is de situatie zoals die op dit moment is, en dus is dit de input die landelijk meegenomen kan worden. Ruimtelijke voorstellen zijn dus niet bedoeld als zelfstandige beleidsvoorstellen richting het Rijk. Ik vraag de minister: is dat de correcte uitleg?

Minister De Jonge:

Ik zou het zelf anders uitleggen. We hebben een route onderweg naar de Nota Ruimte. Het eerste product dat u daarvan zult zien, is een voorontwerp van de Nota Ruimte voor de zomer. Om ervoor te zorgen dat we daarin zo goed mogelijk de combinatie maken tussen de keuze die we van bovenaf hebben te maken en de keuze die van onderop moet worden gemaakt — dus zowel top-down als bottom-up gecombineerd — gaan we de ruimte-implicaties articuleren van wat je vanuit nationale programma's nodig hebt, bijvoorbeeld op het gebied van volkshuisvesting, maar ook de energievoorziening of circulaire economie. Dat geven

we mee aan de provincies. Het is aan de provincies om de eerste puzzel te leggen en om te kijken hoe het inpasbaar te maken zou kunnen zijn voor 2030, 2050 en 2100. Dat is een vreselijk grote vraag, waar provincies terecht ook heel erg mee worstelen. Maar we willen dat provincies in de gelegenheid worden gesteld om zelf dat antwoord te articuleren. Wat je nu ziet, is dat er vanuit de provincies ruimtelijke voorstellen terugkomen. Die ruimtelijke voorstellen zijn voor ons dan weer een belangrijk basisingrediënt om tot de Nota Ruimte te komen. Dat is een beetje een iteratief proces. Het is dus het aandragen van een deel van de puzzel die we met elkaar te leggen hebben in de ruimte. Bij die ruimtelijke voorstellen vanuit de provincies zijn de provincies zelf aan zet geweest.

De heer Van Hattem (PVV):

Daar zit nou net een beetje de crux, die ik in de discussies bij de provincie zelf ook heb gemerkt. Is dan bij de provincie, als ze dan reageren om die puzzel te leggen, het idee dat het de beleidsvoorstellen zijn die met dat ruimtelijk voorstel worden geformuleerd richting het leggen van de landelijke puzzel met nieuwe ideeën, nieuwe richtingen die gekozen moeten worden, of is het alleen maar een beschrijving van de huidige situatie en een voorstelling van wat er nu ligt en van wat al in de pijplijn zit aan bestaande beleidskaders? Of moeten ze echt een nieuwe denkrichting in? Het is vrij essentieel om dat goed scherp te hebben, want als het alleen maar een beschrijving is, dan kun je het vanuit de uitvoering, vanuit de Colleges van GS en de ambtenaren, richting Den Haag sturen. Als er echt nieuwe beleidsinitiatieven onder zitten, dan zouden ook de volksvertegenwoordigers — PS — daarbij betrokken moeten worden. Kan de minister die scheidslijn dus nog iets scherper aangeven?

Minister De Jonge:

Dat kan ik wel. Nee, het is niet alleen een beschrijving van het bestaande. Dat is namelijk niet genoeg. Je weet dat je met elkaar een puzzel te leggen hebt. Vanuit de verschillende departementen hebben we gezegd: dit zijn de ontwikkelingen die we zien en dit zijn de ruimtevragen naar de toekomst toe. Kijk eens hoe je die zou kunnen inpassen in je provincie. Dan gaat het inderdaad over een kaartbeeld 2030, 2050 en, als je daaraan toekomt, 2100. Dat is een hele grote en ingewikkelde vraag, waar provincies best wel mee worstelen. Dat is ook terecht, want dat doen wij ook. Dus laten we dat worstelen dan maar samendoen.

Het gaat dus niet alleen over bestaand beleid. Zeker niet. Het gaat over keuzes die je naar de toekomst toe maakt. Alleen zijn die keuzes nog niet gemaakt. Wat ik inderdaad zie — nu herken ik uw vraag ook — is dat een aantal Provinciale Staten zegt: ja, maar voordat het naar het Rijk wordt gestuurd, willen wij erover praten en erover kunnen besluiten. Dat compliceert behoorlijk voor die arme gedeputeerden, want zij zitten ook nog midden in de puzzel en denken: moet ik daar dan nu al een heel verantwoordingsdebat over gaan hebben met mijn volksvertegenwoordiging? In de meeste Staten is daar wel een vorm voor gevonden. Maar ik zou willen zeggen: geef die Colleges van Gedeputeerde Staten nu even de ruimte om met ons die puzzel te kunnen leggen. Straks, als het voorontwerp klaar is, zie je integrale kaartbeelden waarover je heel uitbundig het beleidsdebat zou kunnen voeren. Maar laat een puzzel nu ook even worden, want anders wordt de puzzel al stukgemaakt voordat die gelegd kan worden. Dat is een beetje

mijn zorg op dit punt. Het tempo gaat er dan ook uit. Geef ons dus even de gelegenheid om met elkaar die puzzel te maken, zeg ik via het Eerste Kamerlid Van Hattem tegen het Statenlid Van Hattem.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Hattem.

De heer Van Hattem (PVV):

Dat is inderdaad dezelfde persoon, maar ik zit wel met die worsteling op provinciaal niveau. De minister heeft mijn discussiepunt wel goed aangevoeld. Straks wordt het voorontwerp voor de Nota Ruimte teruggelegd bij de provincies. Provinciale Staten hebben dan nog de mogelijkheid om daarin een nieuwe richting of sturing aan te brengen. Er worden dus nog geen definitieve keuzes in gemaakt en het kan nog worden teruggestuurd naar het Rijk. Als PS het helemaal anders wil hebben, zoals eerder door GS in het ruimtelijk voorstel is meegenomen, dan is die ruimte er nog en dan is er nog niks in beton gegoten hier in Den Haag.

Minister De Jonge:

Nee hoor. Absoluut. Die ruimte is er nog op heel erg veel momenten. Sterker nog, als je op dit moment het provinciale voorstel helemaal zou willen bedebatteren, denk ik dat je met iets nog heel erg rudimentairs aan het stoeien bent. Dit is namelijk nog onvoldoende een daadwerkelijk gelegde puzzel, of kan dat nog onvoldoende zijn. Ik denk dat dat pas voor het eerst echt goed mogelijk is op het moment dat het voorontwerp voor de Nota Ruimte gereed is, net voor de zomer.

De heer Nicolai (PvdD):

Begrijp ik goed dat de minister het vlak voor de interruptie van de heer Van Hattem had over mijn vraag met betrekking tot de woningbedrijven?

Minister De Jonge:

Ja.

De heer Nicolai (PvdD):

Dan heb ik dat toch goed begrepen. De minister gaf zojuist geen antwoord op mijn vraag. Mijn vraag was of de minister met mijn fractie van oordeel is dat er nagedacht moet worden over de vraag of een situatie zoals die van vroeger, waarbij gemeentelijke woningbedrijven heel veel woningen bouwden, zich in deze tijd zou kunnen herhalen. Dan grijpen we weer terug naar hoe het vroeger was. Daarop gaf de minister geen antwoord. Ik ben nog steeds benieuwd naar dat antwoord.

Minister De Jonge:

Ieder z'n vak, zou ik willen zeggen. Als gemeenten dat zouden kiezen, dan zou ik dat heel boeiend vinden. Dan ga ik dat heel goed volgen. Maar ik ga gemeenten daar ook weer niet toe aanzetten, verplichten of wat dan ook. Ik denk namelijk: ieder z'n vak. In iedere gemeente zijn bedreven, ervaren woningcorporaties actief. Ik heb veel liever dat die gemeente zich bijvoorbeeld concentreert op het ter beschikking stellen van betaalbare grond voor de woning-

corporatie of het voeren van goede regie op gebiedsontwikkeling. Dat is allemaal al moeilijk zat. Ik zou dus zeggen: doe als gemeente wat echt aan de gemeente is en laat de corporaties de ruimte om te doen wat aan de corporaties is. Mocht er een gemeente zijn die "ik heb een heel goed idee en ik ga morgen een woningcorporatie worden" zegt, dan ga ik daar zeker niet voor liggen. Dan ga ik daar heel geboeid naar zitten kijken.

De heer Nicolai (PvdD):

Het is in mijn optiek niet of-of. De Woningwet opent de mogelijkheid voor gemeentes om zelf te bouwen, maar die mogelijkheid mag pas gebruikt worden, althans naar de huidige Woningwet, wanneer de woningcorporaties niet in staat zijn om de bouwproductie op zich te nemen. Mijn vraag is alleen: ziet de minister niet dat daar ook nog een weg ligt? Ik durf daar zelfs nog het volgende aan vast te knopen. We hebben het gehad over subsidies, Brussel enzovoorts. Ik vermoed dat als een gemeente zelf de woningen bouwt, het probleem van de subsidies daarmee omzeild zou kunnen worden, zo zal ik maar zeggen. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Minister De Jonge:

Nee, dat geloof ik eerlijk gezegd niet. Ik denk even hardop na. Volgens mij geldt voor gemeenten geen andere positionering als zij zouden gaan doen wat corporaties geacht worden te doen. Dit betreft het antwoord op de vraag of er sprake is van een dienst van algemeen economisch belang. Volgens mij is dat dan de juridische belemmering. Overigens ben ik op dit moment in Europa bezig om die mogelijkheden te verruimen. Op dit moment is er bij de sociale woningbouw sprake van een dienst van algemeen economisch belang. Er zou marktfalen gelden, zoals dat in Europese termen heet, als je dat zonder nadere borgstelling of wat dan ook zou doen. Daarom is het mogelijk om een DAEB, een dienst van algemeen economisch belang, te vestigen. Dat kan nu tot de socialehuurgrens, van €880.

Ik zou toe willen naar een vergelijkbaar construct voor de middenhuur, omdat we datzelfde marktfalen zien in de middenhuur. Dat lukt op dit moment eigenlijk onvoldoende. Dat wil ik wel heel graag. Europa is daarin veel welwillender dan ik eigenlijk had gedacht. Andere lidstaten hebben datzelfde probleem. Zij helpen ook om dat vraagstuk bij de Europese Commissie op tafel te krijgen. Ik zou toe willen naar een vergelijkbaar construct voor corporaties en marktpartijen voor de middenhuur. Maakt het uit als je dat zelf als gemeente ter hand neemt? Ik denk het eerlijk gezegd niet. Nogmaals, gebiedsontwikkeling en woningbouw is best een vak. Ik denk dat we dat moeten overlaten aan corporaties en ontwikkelaars die daar gewoon bedreven in zijn.

De voorzitter:

De heer Nicolai tot slot.

De heer Nicolai (PvdD):

Nog even over dat "ik denk het niet". Als ik het goed begrijp, is het zo dat als benodigde middelen om die woningen te bouwen uit de algemene middelen van de gemeentes komen en er wel een rijksregeling zou zijn waarmee de budgetten van de gemeentes worden gevoed, dat niet een

subsidierelatie is waar Brussel mee te maken heeft. Dus ik vraag wel de aandacht van ...

Minister De Jonge:

Maar dan is het wel een dienst van algemeen economisch belang, toch?

De heer Nicolai (PvdD):

Wat zegt u?

Minister De Jonge:

Dan is het wel een dienst van algemeen economisch belang, toch?

De heer Nicolai (PvdD):

Ja, maar de belemmeringen die eventueel in de weg zouden kunnen staan in bepaalde situaties aan het geven van een subsidie, gelden niet wanneer de gemeente het uit de algemene middelen bouwt.

Minister De Jonge:

Dat weet ik eerlijk gezegd niet. Maar nog los daarvan is het een beetje een fictief probleem dat we hier zitten op te lossen. Ik ken geen gemeenten die zeggen "hè, was ik nou maar woningcorporatie" of "was ik nou maar gebiedsontwikkelaar". Nee, er zijn heel veel gemeenten die hele andere problemen hebben. Maar dit hoort daar eigenlijk niet bij. Overigens denk ik ook dat dit vraagstuk echt op een andere manier op te lossen is. We subsidiëren ons natuurlijk een ongeluk, zou je kunnen zeggen, in de manier om woningbouw te stimuleren. Dat is ook logisch, want betaalbaar bouwen kost nu eenmaal geld. Dat was in de Vinex-tijd zo en dat is nog steeds zo. We weten eigenlijk prima om die wat meer algemeen-juridische of Europees-juridische belemmeringen heen te werken om het gewoon toch voor mekaar te krijgen. Voor de middenhuur geldt overigens wel degelijk een echt vraagstuk. We zijn juist bezig om daar dat vraagstuk op te lossen door voor de middenhuur een vergelijkbare DAEB-constructie — excuus voor de vreselijke afkorting, voorzitter — in te richten als die ook geldt voor de sociale woningbouw.

De voorzitter:

Minister, mag ik een informatieve vraag stellen? U bent nog steeds in het eerste blokje, denk ik?

Minister De Jonge:

Ja, maar het is wel het dikste blokje, hoor. Als we daar eenmaal doorheen zijn, nadert het einde alras.

De voorzitter:

De andere blokjes zijn wat kleiner.

Minister De Jonge:

Ja, ja, ja.

De voorzitter:

Jammer. Maar gaat uw gang.

Minister De Jonge:

U bedoelde: wat ben ik geboeid, vertelt u verder. Dat bedoelde u toch eigenlijk?

Voorzitter. Over grootschalige woningbouw is een aantal vragen gesteld. Ik heb daar inmiddels ook al wat over gezegd, namelijk dat we de steven hebben te wenden naar het oosten, naar het zuiden en naar het noorden van het land omdat het hier wat druk wordt in de Randstad — to say the least. Het is hartstikke druk in de Randstad. Je kunt niet met z'n allen op een kluitje hier blijven wonen. Daarnaast doen we heel veel regio's onvoldoende recht door daar niet ook de kansen te grijpen die er wel degelijk zijn voor verdere verstedelijking. Die kansen pakken we dus ook. Hoe doen we dat op dit moment al? Dit is namelijk een van de voorbeelden van: had men maar, toen ik aantrad, die grootschalige woningbouwlocaties al aangewezen. Dat was niet zo, dat moesten wij doen. Dat hebben we gedaan door 17 gebieden te definiëren waarbinnen ruim 40 grootschalige woningbouwlocaties zijn aangewezen waar we de komende tijd kunnen bouwen.

Even de getallen. Tot en met 2030 kunnen we daar 288.000 woningen realiseren, is onze stellige overtuiging. Na 2030 kunnen op diezelfde locaties nog eens ruim 300.000 woningen gerealiseerd worden. In z'n totaliteit komt dat neer op zo'n 600.000 woningen op die grootschalige woningbouwlocaties. Maar om nou mijn opvolger niet met hetzelfde probleem op te zadelen als waarmee ik geconfronteerd was, hebben we gezegd: we zullen nu alvast de grootschalige woningbouwlocaties moeten aanwijzen waar we in de periode tussen 2030 en 2040 weer aanvullend nieuwbouw zullen gaan realiseren. Ik denk dat een steeds groter deel van de woningbouw op die grootschalige woningbouwlocaties zal moeten plaatsvinden. Waarom? Omdat je daar een steady motor hebt van de nieuwbouw en omdat je dan veel beter kunt kiezen en niet zomaar open ruimte vermorst die je ook anders had kunnen benutten of die je ook vrij had kunnen laten in ons toch al veel te drukke landje. Dus vandaar grootschalige woningbouwlocaties. Het zijn nu 17 gebieden met daarbinnen ruim 40 locaties en daarnaast nog een aantal losse grootschalige woningbouwlocaties. In het ontwerp van de Nota Ruimte wil ik nu alvast de zoekgebieden aanwijzen voor nieuwe grootschalige woningbouwlocaties voor tussen 2030 en 2040.

Voor grootschalige woningbouw is heel veel geld gereserveerd. Er is nu al 7,5 miljard gereserveerd, waarvan 6 miljard voor de grootschalige woningbouwlocaties en 1,5 miljard voor de infra om andere woningbouwlocaties te kunnen versnellen. Dat is voor de grootschalige woningbouwlocaties tot en met 2030. Voor na 2030 zal nieuw geld moeten worden gevonden omdat dit nu eenmaal nodig is om die grootschalige woningbouwlocaties te kunnen ontsluiten. Immers, als je er niet kunt komen, kun je er ook niet wonen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):

Ik had de minister ook gevraagd hoe de keuzes voor die locaties in relatie staan tot de ruimtelijke plannen. U mag dat best zo vertalen: loopt dat nou niet vooruit op die Nota Ruimte? Het zijn wel grootschalige woninglocaties, die ook nog kunnen uitbreiden in de toekomst. Hoe zit dat dan in

relatie met de keuzes die nog aan allerlei volksvertegenwoordigers worden voorgelegd in de Nota Ruimte?

Minister De Jonge:

De grootschalige woningbouwlocaties die nu onderdeel uitmaken van de hele planvorming voor de 981.000 woningen tot en met 2030, zijn dus die 17 gebieden, waarbinnen ruim 40 locaties en nog een aantal andere aanvullende grootschalige woningbouwlocaties die we daaraan hebben toegevoegd. Dat is onderdeel van de huidige plannen tot en met 2030. Maar mijn stelling is dat je eigenlijk nu alvast de woningbouwlocaties moet aanwijzen waar je productie wil hebben tussen 2030 en 2040. Het kost gewoon aanlooptijd om die bouw op productie te krijgen. De keuze voor die locaties, waarbij we de steven wenden naar het oosten, het noorden en het zuiden van het land, ligt voor in de ontwerp-Nota Ruimte en daarna in de daadwerkelijke Nota Ruimte. Dat loopt eigenlijk gelijk op met de Nota Ruimte, zodat we zo integraal mogelijk dat type ruimtelijke keuzes maken.

Een heel concreet voorbeeld: Twente. Je weet dat Enschede best heel veel groeipotentieel heeft, en Almelo eigenlijk ook. Spoorzone Enschede en Spoorzone Almelo zijn fantastische woningbouwlocaties. Als je dat wilt, dan betekent dat dat je die ook zult moeten ontsluiten en dat je de Nedersaksenlijn daadwerkelijk zult moeten aanleggen. Als je vervolgens wil dat de mensen die daar gaan wonen, niet continu in de file staan, zul je ook ruimte moeten maken voor bedrijvigheid. Je moet eigenlijk willen dat de mensen die daar gaan wonen, daar kunnen komen en daar ook kunnen werken. Dus het is altijd een integrale keuze. Als het gaat om ruimte voor bedrijvigheid, zul je daar ook voldoende ruimte voor moeten creëren. Daarom doen we dat dus in die Nota Ruimte.

Twente vind ik een heel logisch zoekgebied als het gaat om nieuwe grootschalige woningbouw. Dat vinden ze zelf eigenlijk ook. Maar dat betekent wel iets voor de infra en ook voor de ruimte voor circulaire economie. Daarover moet je als een totaalpakket besluiten bij de nieuwe Nota Ruimte. Dit geldt dan voor Twente, maar over tal van gebieden zou ik hetzelfde verhaal kunnen vertellen.

De heer Van Hattem (PVV):

Ik kijk even op het kaartje van die zeventien grootschalige woningbouwlocaties. De minister heeft het over het noorden, het oosten en het zuiden van het land, maar ik zie dat toch het grootste deel in de Randstad landt; Noord- en Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht en een klein deel in zuidelijk Gelderland en Brabant. In het oosten en noorden van het land zie ik eigenlijk nauwelijks locaties; alleen een paar in Groningen. Zijn er dan nog locaties naast die nu op de kaart staan die de minister bedoelt? Wat heeft hij daarvoor ongeveer op het oog? Is daar al iets over te zeggen?

Minister De Jonge:

Even heel precies: binnen die 17 grootschalige woningbouwgebieden heb je ruim 40 — 42, geloof ik — grootschalige woningbouwlocaties. Daarnaast heb je nog een aantal andere grootschalige woningbouwlocaties, die allemaal onderdeel zijn van de huidige plannen tot en met 2030, dus voor 981.000 woningen. Maar ik zeg nou juist dat ik dat eigenlijk nog te veel vind. Er zijn nog te veel aantallen die

we in Zuid-Holland of in Noord-Holland willen realiseren. Je kunt niet met z'n allen op een kluitje in de Randstad blijven wonen, naar de toekomst toe, als je de demografische groei doormaakt die we doormaken. Ook als we grip weten te krijgen op migratie, groeien we nog steeds behoorlijk fors. Dat maakt dat je de steven zult moeten wenden naar het oosten, het noorden en het zuiden van het land. Dat doen we ook in die Nota Ruimte. Dan laat ik dus zien welke zoekgebieden we daadwerkelijk op het oog hebben.

In het voorontwerp van de Nota Ruimte zal het gaan over zoekgebieden, die we vervolgens gaan omzetten in daadwerkelijk aan te wijzen locaties in de ontwerp-Nota Ruimte. De ontwerp-Nota Ruimte volgt in december. Het voorontwerp is in juli. In het voorontwerp zult u aantreffen de zoekgebieden, boven op de huidige 17 grootschalige woningbouwgebieden die we hebben. Daarbij gaat het er met name om welke woningbouwproductie we daar tussen 2030 en 2040 kunnen bereiken. Overigens zijn die zeventien ook niet louter en alleen in de Randstad. Integendeel. Er zit bijvoorbeeld ook Groningen tussen. Er zitten wel degelijk ook grote locaties buiten de Randstad tussen. Maar voor de nieuwe grootschalige woningbouwlocaties voor 2030-2040 wil ik inderdaad de steven wenden naar het oosten, het noorden en het zuiden.

De heer Van Hattem (PVV):

Als de minister die nieuwe locaties voor 2030 en 2040 gaat aanwijzen, hoe moeten we die dan zien in omgevingsrechtelijk opzicht? Is dat een plan dat vanuit het Rijk wordt aangewezen? Of wordt dit meer van onderop georganiseerd, vanuit de gemeente zelf? Hebben gemeenten daar zelf nog ruimte voor of sturing op? Of zegt het Rijk straks: er komt een grootschalige locatie in Twente? Ik noem maar wat. Wijst het Rijk die dan aan? Misschien mag een gemeente dan een klein beetje de inrichting en de bloemperkjes bepalen, maar het Rijk heeft die locatie in Twente op het oog en daar wordt op doorgepakt. Wat wordt de omgevingsrechtelijke status van zo'n locatie?

Minister De Jonge:

Volgens de wet is dat gewoon het omgevingsplan. Het is altijd de gemeente zelf die het omgevingsplan maakt. Maar je kunt wel in een provinciale verordening sturen op wat er wel en wat er niet kan. Het zou ook mogelijk moeten zijn, op grond van de Omgevingswet, om op die locatiekeuze rijksregie toe te passen. Maar dat hoeft niet als je het gewoon eens bent. Dat hele traject onderweg naar de Nota Ruimte is nou juist bedoeld om het over dit soort kwesties eens te worden. Wat vervolgens wel geldt, is de vraag hoe je regie voert op de gebiedsontwikkeling, dus niet op het bestemmingsplan als zodanig, want dat is gewoon aan de gemeente, de gemeenteraad, et cetera. Maar hoe voer je regie op de gebiedsontwikkeling? Ik heb onlangs ook in een brief laten weten — volgens mij heb ik die als bijlage meegestuurd aan de Kamer — hoe ik dat zou willen doen, bijvoorbeeld ook door terug te kijken op de hele Vinex-tijd. Daarbij zat het Rijk aan tafel in een publiek-privaat partnerschap, natuurlijk met de provincie en de gemeente, maar ook met marktpartijen. Bij iedere grootschalige gebiedsontwikkeling was het toch ook een kwestie van samen optrekken en samen risico's delen. Ik denk dat dat noodzakelijk is als je kijkt naar de opgave voor de komende periode. Maar goed, we zijn het wel al heel lang verleid om op die manier

te werken, dus we moeten die manier van werken ook echt wel weer aan gaan leren. Maar ik vind die Vinex-periode een tijd om heel goed van te leren. Dat is echt een heel mooie manier van samenwerken geweest tussen de verschillende overheden, maar ook tussen overheden en marktpartijen.

De voorzitter:

Tot slot, meneer Van Hattem.

De heer Van Hattem (PVV):

Tot slot. Het is dus niet meteen de bedoeling om daar een rijksinpassingsplan — dat heet tegenwoordig een projectbesluit, geloof ik — te gebruiken?

Minister De Jonge:

Hoeft niet, maar kan wel.

De heer Van Hattem (PVV):

Het kan dus wel. Als we dan toch iets geleerd hebben van die Vinex-periode: veel van die Vinex-locaties hadden een hoge mate van saaiheid, een heel eentonig karakter. Wordt daar ook een beetje naar gekeken? Wordt er bij gebiedsontwikkeling ook gekeken naar wat levendigere wijken? Ik noem bijvoorbeeld een wijk als Brandevoort bij Helmond, die toch met een wat meer menselijke maat ontwikkeld is in plaats van rechttoe, rechtaan grote wijken uit de grond te stampen à la de Bijlmermeer in de jaren zestig.

Minister De Jonge:

Dat is geen voorbeeld van een Vinex-wijk. Ik vind dat we de Vinex-tijd tekortdoen als we ze saai zouden noemen. Overigens, de mensen die daar wonen, zijn doorgaans zielsgelukkig, dus dat ook nog eens een keer. Het gaat mij niet om de architectonische vormgeving. Daar gaan wij in eerste instantie niet over. Het is echt aan de gebiedsontwikkeling ter plaatse en aan de gemeenteraad om daarover te besluiten. Het gaat mij veel meer om de manier van sturen, namelijk publiek-privaat, waarbij je echt goed nadenkt en aanwijst waar je wilt groeien, waar je dus ook de ruimte wilt faciliteren. Daarbij denk je ook goed na over hoe je met de verdeling van het financiële risico wilt omgaan. Daarom vind ik dat we moeten leren van die Vinex-tijd. Zo wil ik er ook naar kijken.

Voorzitter. Dan nog een aantal andere zaken die de woningbouw regarderen.

Voorzitter: Klip-Martin

Minister De Jonge:

Ik zei al tegen de heer Meijer dat we een brief over het grondbeleid hebben gestuurd, over wat we op de korte termijn kunnen doen, wat we op de middellange termijn gaan doen én waar we wat langer over willen nadenken. Waar we wat langer over na willen denken, is bijvoorbeeld de planbatenheffing. Ik denk dat het op zichzelf genomen een verstandig idee is, omdat gebiedsontwikkeling best heel veel geld kost. Als je die waardestijging in gebiedsontwikkeling helemaal bij private partijen laat en vervolgens het hele publieke tekort publiek af financiert, ga je waar-

schijnlijk te veel belastinggeld opmaken en heb je ondertussen heel veel private winsten waar je niks mee doet. Maar als je die interventie doet, moet je wel goed nadenken over hoe je die exact vormgeeft. Dat zit op dit moment allemaal in het ibo, het interdepartementaal beleidsonderzoek, woningbouw en grond. Dat ibo hoop ik in mei, uiterlijk juni naar de Kamer te sturen. Dit zal een van de uit te werken of uitgewerkte maatregelen zijn.

Overigens is er vandaag in de Tweede Kamer een motie aangenomen die zegt: kom maar op met die planbatenheffing, werk die maar uit. Dat vind ik best boeiend, want dat ging eigenlijk moeiteloos in een commissievergadering, terwijl we allemaal weten dat er in 1977 een kabinet over is gestruikeld, namelijk het kabinet-Den Uyl. En wie zat daarin? De heer Van Rooijen, nu ook bij ons te gast. Dus die kan erover vertellen hoe je toch moet oppassen met al te ruige maatregelen op grond. Het punt is alleen wel dat sinds 1977 — ik ben in datzelfde jaar geboren — het mantra eigenlijk is geweest "houd je mond over grond", omdat het allemaal zo spannend en politiek zo brisant werd geacht. En dat is wel onverstandig geweest, want daarom hebben we wel een hele hoop laten gebeuren waarvan je moet zeggen: dat is onverstandig geweest. Als je kijkt naar de enorme waardeontwikkeling die grond doormaakt, van landbouwgrond naar gebiedsontwikkeling, en wie er van die waardeontwikkeling profiteert, namelijk de tussenhandelaars vaak, en wie er vervolgens aan de lat staat om publieke tekorten dicht te lappen, namelijk de overheid, ten koste van belastingbetaler, dan denk ik dat je dat echt verstandiger moet kunnen regelen, maar wel op een goede manier. De hele verdeling van waar de kosten worden gemaakt en waar de verdiensten liggen in zo'n gebiedsontwikkeling betreft een heel precair evenwicht. Je kunt er dus niet zomaar eventjes doorheen stampen. Dat moet je heel zorgvuldig overwegen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Minister, dank voor die verwijzing naar de geschiedenis. We herinneren ons allemaal nog hoe ingewikkeld dat was, niet alleen politiek maar ook technisch. Je had destijds De Haan I en II. Het is heel goed dat de politiek, de regeringen en de bewindslieden daarna geleerd hebben dat je heel erg moet oppassen om te vroeg die grote steen in de vijver te gooien. Aan de andere kant: grond en ruimte zijn natuurlijk wel een essentieel punt. Ik neem aan dat de minister daar in de nota uitvoerig op ingaat. In de brief van de vorige week noemt de minister de grondpolitiek ook terzijde. Ik ben het van harte met hem eens, dat je heel voorzichtig moet zijn met dat brisante, met alleen al dat woord.

Minister De Jonge:

Ja. Dit is dus een van de onderwerpen waar ik, geheel tegen mijn karakter in, wat voorzigtiger mee ben. We hebben een aantal sporen. Dat gaat over het beter toepassen van het voorkeursrecht en onteigening. Dat is gewoon het bestaande instrumentarium, waar we naar mijn mening onvoldoende gebruik van maken. Er wordt te weinig actief grondbeleid gevoerd door gemeenten. Dat heeft een duidelijke verklaring, maar dat is wel echt zo. Het tweede spoor gaat over de betere richtlijnen voor taxaties en het beter voorzienbaar maken van het kostenverhaal. Dat zijn dingen die we te onderzoeken hebben, maar die op zichzelf genomen qua maatregelen ook nog overzichtelijk zijn. Het derde spoor — daar ben ik het meest behoedzaam in — gaat echt

over de vraag: waar landt de waardevermeerdering van grond na bestemmingswijziging en hoe kun je die waardevermeerdering beter ten gunste laten komen van publieke doelen? En dat doen we op dit moment niet. Iedereen zegt daarvan natuurlijk dat je dat beter wel zou moeten doen. Tegelijkertijd kun je in de keuzes en in de vormgeving van zo'n planbatenheffing bijvoorbeeld, ook een hoop onhandige dingen doen die eerder remmend zijn voor de bouw dan stimulerend. Daarom moet je er goed over nadenken en dat doen we nu ook. Daarom zit het in het interdepartementaal beleidsonderzoek dat voor de zomer naar de Kamer komt, opdat er ook een onderbouwde keuze gemaakt kan worden in hoe daarmee verder te gaan. Ik ben er dus zeker niet tegen, maar ik wil wel dat het op een verstandige manier met open ogen wordt ingevoerd om daarmee geen onbedoelde rem op de woningbouw te creëren.

Dan de inzet van RVB-gronden en -gebouwen. Dat doen we eigenlijk nu al volop. Flevoland is een van de grootschalige woningbouwgebieden. Daar zitten drie grootschalige gebiedsontwikkelingen vanuit de rijksoverheid, te weten Suydersee bij Lelystad, Oosterwold bij Almere en Pampus bij Almere. Dat zijn grootschalige gebiedsontwikkelingen die op dit moment allemaal op RVB-grond plaatsvinden. Overigens is vliegveld Valkenhorst bij Katwijk ook RVB-grond. Dus in totaal hebben we vier grootschalige locaties die op RVB-grond worden ontwikkeld. Er zijn heel veel overtollige panden, 53 om heel precies te zijn, waarvan wat ons betreft al de helft potentie heeft om getransformeerd te worden tot woningen. Daar zijn we volop mee aan de slag. In het verleden was dat niet zo gebruikelijk. Toen werd heel erg gezegd dat het RVB, het Rijksvastgoedbedrijf, echt als een bedrijf gerund moet worden. We vinden het natuurlijk nog steeds fijn als het RVB zwarte cijfers draait, want dat hoort wel. Alleen, we zeggen wel: stel dat nou ook ter beschikking van maatschappelijke doelen. Op dat punt zien we ook een regime change.

De heer Nicolaï vraagt hoe wij kijken naar de woningbouw-stimuleringsfaciliteit en dat type idee. Ten eerste wil ik zeggen dat ik ervan overtuigd ben dat als je betaalbaar wilt bouwen, er altijd iets van overheidsstimulering nodig zal zijn. Dat was zo in de tijd van de wederopbouw, dat was zo in de tijd van de Vinex en dat is nog steeds zo. Dat is onvermijdelijk. Ik denk wel dat we een betere balans kunnen aanbrengen tussen de private winsten en de publieke kosten. Ik denk dat we die verschuiving kunnen verbeteren. Ik denk dat er iets zal moeten zijn als een Woningbouwimpuls of een Startbouwimpuls, maar dan wat structureler, of misschien wel een combinatie van instrumenten of een soort garantstellingsvariant daarop. In deze kabinetsperiode hebben we volgens mij zo'n 11 à 12 miljard vrijgemaakt voor betaalbare woningbouw. We hebben heel veel vrijgemaakt voor infra, namelijk 7,5 miljard, maar ook 6 miljard voor grootschalige woningbouw en 1,5 miljard voor versnelling. De afschaffing van de verhuurderheffing kostte 1,5 miljard. Er ging ruim een miljard naar de Woningbouwimpuls, 300 miljoen naar de Startbouwimpuls en zo'n 600 miljoen naar flexbouw. We hebben deze kabinetsperiode dus heel veel stimuleringsmiddelen ingezet. Ik heb echt een rokende creditcard in de binnenzak zitten. Alles is op. Je zult voor een nieuwe kabinetsperiode, voor de periode tussen 2030 en 2040, opnieuw geld moeten vrijmaken. Dat is natuurlijk goed besteed geld, maar dat is wel groot geld. Het gaat over een infra-investering waar echt miljarden mee gemoeid zullen zijn. Het gaat over een woningbouw-stimulering, waarbij ik voorstander zou zijn van iets minder

projectgeld en iets meer een structurele impuls, zodat je de woningbouw wat structureler gaat financieren. Ook hierbij zou ik naar de Vinex-tijd willen verwijzen. Dat was daar ook het geval. Ook daar heeft een overheidsstimulering in gezeten.

Dan de kansen om de ozb te vervangen door een grond-waardebelasting. Dat type idee loopt dus mee met het interdepartementaal beleidsonderzoek, zeg ik in de richting van de heer Van Meenen. Dat verwacht ik in juni te kunnen sturen.

Dan tijdelijke huisvesting. Daar hebben we heel erg veel in gestimuleerd. Is het weerbarstiger geweest dan ik had gedacht? Het is absoluut weerbarstiger geweest dan ik had gedacht, zeg ik tegen de heer Van Rooijen. Maar ik zie ook dat het toch zo heeft gewerkt als we hadden gewild. Om het te stimuleren, hebben we namelijk zelf een opdracht verstrekt aan de fabrieken. Nou, om maar eens een rol te nemen die je normaal niet toekomt ... Maar wij hebben zelf een opdracht verstrekt aan de fabrieken van tijdelijke huisvesting, om vervolgens die woningen ter beschikking te stellen aan gemeenten en corporaties die snel woningen nodig hadden. Dat was om de productie te versnellen. Dat is gelukt. De productiecapaciteit voor flexibele bouw is inmiddels namelijk heel veel groter dan die was. Je ziet sowieso dat de fabrieksmatige bouw op dit moment een enorme vlucht aan het nemen is. Dat stimuleren we ook heel hard. De door de rijksoverheid aangeschafte woningen zijn inmiddels allemaal verkocht. Er is geen zorg meer over de vraag of we ze allemaal kwijttraken. Ze zijn allemaal verkocht. Maar het is wel waar dat ik qua aantallen had gewild dat het sneller zou gaan. Ook in de procedures is de weerbarstigheid best heel groot geweest.

Het industrieel bouwen neemt dus een behoorlijke vlucht. We zien dat heel veel grote bouwers grote woningbouw-fabrieken hebben neergezet en heel veel investeringen hebben gedaan. Inmiddels komt in 2023 zo'n 20% van alle nieuwbouwwoningen uit de fabriek. Dat is heel erg goed nieuws. Fabriekswoningen leveren namelijk veel minder CO₂- en stikstofuitstoot op. Fabriekswoningen hebben natuurlijk veel minder arbeidskrachten nodig. De arbeidsmarkt is een belangrijke remmende factor in de bouw, maar ook een belangrijke kostenverhogende factor. Wij stimuleren die geïndustrialiseerde bouw dus heel erg. Een van de manieren waarop we dat doen is ... Dat was een vraag van de heer Kemperman. Hoe zit het nou met al die duurzaamheidseisen? Stapelen die niet te veel? Leidt dat niet tot een vertraging in de bouw? Het antwoord is ja, met name omdat de duurzaamheidseisen de bouw heel veel duurder maken. Vervolgens worden er ook betaalbaarheidseisen gesteld en die twee matchen niet met elkaar.

Ik wil dus eigenlijk terug naar de basis: het Bouwbesluit, het Bbl onder de Omgevingswet. Het Bouwbesluit hoort gewoon overal in heel Nederland te gelden. Er horen geen eisen boven op het Bouwbesluit gesteld te worden. Waarom gebeurt dat wel volop? Omdat de duurzaamheidseisen in het Bouwbesluit een beetje aan de lage kant zijn. Er wordt lokaal heel veel behoefte gevoeld om tot de voorhoede te gaan behoren en dingen te gaan eisen die verder gaan dan het Bouwbesluit. Om die behoefte weg te nemen heb ik gezegd: we gaan de lat hoger leggen, maar het blijft wel een eenduidige lat; dus niet ieder voor zich. Het is dus niet zo dat iedere gemeenteraadsvergadering per motie gaat

besluiten tot nog weer hogere duurzaamheidseisen. Dat gaan we niet meer doen. Ik heb die mogelijkheid ook uitgezet in de Omgevingswet, want daar zat de mogelijkheid voor lokale differentiatie in. Daarvan heb ik dus gezegd: dat gaan we niet doen. Ik wil de lat best hoger leggen voor de duurzaamheidseisen die in het Bouwbesluit zitten, maar wel eenduidig. Als er al sprake zou zijn van bijvoorbeeld eigen grond van een gemeente, dan mag zo'n gemeente op zichzelf genomen hogere eisen stellen, maar dan wil ik één eenduidige innovatiestandaard, zodat er niet weer allerlei verschillende indicatoren worden uitgevraagd, want daar wordt met name de fabrieksmatige bouw helemaal knetter van. Eenduidigheid dus. Geen duizend bloemen bloeien, maar een eenduidige, hoge lat. Daar werk ik aan op dit moment. Ik hoop nog voor de zomer dat akkoord te kunnen voorleggen via een aanpassing van het Bouwbesluit, en dat is het dan ook. Dat helpt de fabrieksmatige bouw verder te stimuleren.

De heer Janssen (SP):

Even op dit punt. Het lijkt net alsof we verduurzaming alleen maar doen als iets extra's, iets leuks, something nice to have, iets wat leuk is om te hebben, maar het geeft toch ook weer baten? Wanneer je duurzame woningen bouwt, waardoor je mensen met lagere inkomens minder hoeft te ondersteunen in bijvoorbeeld hun energiegebruik, zit er ook weer een batenkant aan. Het is dus niet alleen maar: kijk ons eens leuke dingen doen voor het milieu. Daar leek het namelijk een beetje op. Het gaat er wel degelijk om dat we mensen helpen en dat er baten tegenover staan, want door mensen in duurzame huizen te laten wonen, hebben ze gewoon minder ondersteuning nodig als ze aan de onderkant van de samenleving leven.

Minister De Jonge:

Absoluut, zeker. De totale woonquote, dus de totale uitgave van mensen aan hun wonen, is een van de dingen waar we rekening mee te houden hebben; die geldt. Dat is geen nice to have. Daarnaast willen we klimaatneutraal zijn in 2050. Als we dat willen, moeten we rap naar hogere verduurzamingseisen toe, niet alleen voor de bestaande voorraad, maar zeker ook voor de nieuw te bouwen woningen. De nieuw te bouwen woningen moeten natuurlijk helemaal Parijsproof zijn. Dus nee, hoor, ik bedoelde zeker niet te zeggen dat het een nice to have is, integendeel.

Het verwijt op het punt van duizend bloemen bloeien is dat het voor de bouw gekmakend is als iedere gemeente eigen eisen gaat stellen, of het nou gaat om betaalbaarheid of duurzaamheid. We hadden daar ooit een hele mooie oplossing voor, namelijk het Bouwbesluit. Dat Bouwbesluit hoort in het hele land te gelden: dit zijn de eisen. We gaan ook niet allemaal zelf bepalen hoe hoog het plafond moet zijn en hoe breed de deuropening moet zijn. Dat is vastgelegd in het Bouwbesluit en dat moet ook gewoon gelden voor duurzaamheidseisen. We moeten dus af van het idee van duizend bloemen bloeien. Dat maakt de fabrieksmatige bouw veel makkelijker mogelijk en dat helpt de betaalbaarheid weer, want fabrieksmatige woningen zijn echt goedkoper dan woningen die je ter plaatse maakt.

De heer Janssen (SP):

Dank voor dit antwoord. Het ging mij er echt om dat het leek alsof we dit alleen doen voor het milieu, hoe belangrijk

ook, terwijl we het ook wel degelijk doen om kosten te besparen omdat we mensen minder hoeven te ondersteunen wanneer ze in een goed verduurzaamd huis wonen.

Minister De Jonge:

Daar ben ik het totaal mee eens. Het is geen nice to have, maar een need to have.

Het CDA vraagt of we de Wkb niet zouden moeten heroverwegen. Ik schrik daarvan, want die hebben we net ingevoerd. Maar ik zou wel een uitvoeringstoets gaan doen. Overigens, nog even over die fabrieksmatige bouw: daarin zit natuurlijk iets heel interessants.

Waar nu voor ieder bouwproject apart een vergunning moet worden verkregen, zou je bij fabrieksmatige bouw in combinatie met de Wkb in één keer af zijn van het telkens maar weer opnieuw door het poortje moeten bij iedere gemeente afzonderlijk. De woningen die uit de fabriek rollen, zou je namelijk in één keer kunnen toetsen in het kader van de Wkb. Ik denk dus dat daar ook heel veel voordelen aan zitten, waarvan ik u ooit nog eens een keer ga overtuigen. Vooral nog heb ik in ieder geval toegezegd om een invoeringstoets en een onafhankelijk onderzoek naar het aantal kwaliteitsborgers te laten uitvoeren. U bent daar bezorgd over. Ik heb geprobeerd die zorg weg te nemen. Dat is mij destijds niet gelukt, dus dat zal ik moeten doen in de vorm van een invoeringstoets.

Dan vroeg de heer De Vries namens de SGP naar de levenscyclus modulair ontwerpen. We hadden het net over fabrieksmatige bouw, die hier juist heel erg op is gericht. Fabrieksmatige bouw biedt veel meer mogelijkheden, ook voor bijvoorbeeld het gebruik van circulaire bouwmaterialen, en is demontabel, waarmee het meer mogelijkheden biedt op het punt van hergebruik. Ik denk dus dat we midden in de ontwikkeling zitten van hogere duurzaamheidseisen, meer circulair materiaalgebruik en demontabel bouwen. Daarmee gaan we in toenemende mate bouwen op onze demografische ontwikkeling geënt. Dat is natuurlijk allemaal niet zo makkelijk te voorspellen, maar als je de demografische ontwikkeling ziet, dan is de verwachting dat we ergens tussen 2040 en 2050 natuurlijk een beetje over the hill gaan. Voor met name de woningen die je pak 'm beet tien jaar daarvoor neerzet, gaat natuurlijk in toenemende mate de vraag spelen of dat woningen zijn die we straks nog steeds nodig hebben. Ook om die reden denk ik dat het demontabel bouwen een verstandig idee is.

In hoeverre is het dan nodig om belemmerende regelgeving aan te passen of weg te nemen? Nogmaals, het bevorderen van fabrieksmatige bouw is heel erg verstandig en heel erg goed om te doen. Op de website circulairebouweconomie.nl kunt u heel veel projecten zien die eigenlijk als voorbeeld dienen om te laten zien hoe we die circulaire bouw ook aan het stimuleren zijn. Een van de mooiste dingen waar we mee bezig zijn, is het stimuleren van biobased bouw materiaal, omdat dat mes helemaal aan heel veel kanten snijdt. Daarmee help je boeren aan een nieuw verdienmodel, dus minder beesten en nieuw landgebruik, omdat dat vaak toch moet op grond van water en bodem sturend. De boeren doen dan bijvoorbeeld vlas of kiezelen, als het op veenweide is en het water moet worden opgezet, voor lisdodde. Dat kun je allemaal prachtig gebruiken in de bouw. Een van de mooiste voorbeelden daarvan vind ik altijd Dijkstra Draisma

in Friesland. Dit bouwbedrijf heeft bij boeren 80 hectare gecontracteerd waarop eerst koeien liepen en nu lisdodde op wordt verbouwd. Die lisdodden worden weer verwerkt in de isolatie van de gevels van de woningen uit de fabriek. Voor die boer is dat een nieuw verdienmodel en voor de bouw is dat de verzekering van circulaire bouwmaterialen naar de toekomst, en de huurder of de koper van deze woningen zit er gewoon warmpjes bij in een met circulaire bouwmaterialen gemaakt huis. Dat zijn van die prachtige projecten waaraan je ziet dat het niet alleen een mooi verhaal is, maar het ook in de praktijk echt op heel veel fronten aan onze doelstellingen voldoet.

Dan over het verder versnellen van procedures. Daar hebben de SGP en het CDA een vraag over gesteld. In de Wet versterking regie volkshuisvesting zit het versnellen van die procedures, omdat we zien dat eigenlijk in toenemende mate dit volkssport nummer één aan het worden is. Overal waar gebouwd wordt, zeker als er de lucht in wordt gebouwd, klimmen er twintig boze buurmannen in de pen om te zeggen: we snappen heus wel dat er een woningtekort is, maar niet in mijn achtertuin. Dat is niet te doen. Ik zou dit bijna een uiting van egoïsme willen noemen en ik denk ook dat ik het eigenlijk wel zo zie. Ik vind namelijk echt oprecht dat je een beetje ruimte moet maken voor elkaar als je in zo'n druk landje wilt samenleven. Daarom denk ik dat we die mogelijkheid om eindeloos naar de rechter te gaan een beetje moeten dimmen.

Kan je dan nog een beetje meepraten over woningbouwplannen? Ja natuurlijk, want dat doe je sowieso al bij de planvorming in de gemeente. Vervolgens wordt het dan vastgesteld in de gemeenteraden. Daarna is er nog steeds bezwaar en beroep mogelijk bij de bouwplannen zelf. Daar waar het gaat over de vergunningverlening op die bouwplannen is er nu bezwaar mogelijk, beroep mogelijk en nog eens een keer hoger beroep mogelijk. Dat hoger beroep gaan we schrappen. Daarnaast gaan we de procedures ook op een andere manier versnellen, namelijk dat de Raad van State teruggaat naar een periode van zes maanden. Overigens is het heel mooi dat de Raad van State zelf heeft gezegd woningbouwprojecten te gaan prioriteren. Daardoor gaan die woningbouwprojecten er wat sneller door bij de Raad van State. Ik denk dat dat een wereld van verschil gaat maken. Maar we moeten ook gewoon met elkaar naar minder procedures toe. Het is niet normaal hoe dat in de afgelopen jaren is toegenomen.

De heer Van Hattem (PVV):

Zonder op dat wetsvoorstel vooruit te willen lopen, zie je ook vaak dat als er bepaalde locaties worden aangewezen, soms ook voor tijdelijk gebruik met flexwoningen, het vooroverleg met de omgeving vanuit de kant van de overheid tekortschiet, waardoor omwonenden worden overvallen door plannen. Dank krijg je als reflex dat er bezwaar en beroep wordt aangetekend. Zou het niet verstandiger zijn om voordat de overheid of de minister in de kramp schiet en zegt dat het gaat om egoïsme van mensen als zij bezwaar en beroep aantekenen, ook eens te kijken naar de rol die de overheid in dezen neemt? Zou de overheid in zulke gevallen niet ruimhartiger moeten zijn met nadeelcompensatie of planschade, om op die manier bezwaren weg te nemen?

Minister De Jonge:

Ook, ook. Projectontwikkelaars zijn vaak heel vaardig om een buurt erbij te betrekken. Dat zijn ze natuurlijk ook omdat dat gewoon helpt om die woningbouw sneller te realiseren. Iedere projectontwikkelaar kan je honderden voorbeelden noemen van een uitvoerig participatietraject in een wijk en dan toch aan het einde van de dag een hele bos bezwaren die doorgaan tot aan de Raad van State, soms anticiperend op een schadevergoeding, soms, wetend dat men geen gelijk zal krijgen, dusdanig verdragend dat men weet dat er op een zeker moment met geld over de brug gekomen moet worden. Als je in deze praktijk duikt, word je heel nijdig. Wij hebben echt het recht op uitzicht in de wetgeving belangrijker gemaakt dan het recht op het hebben van een woning. Daar moeten we echt hoognodig iets aan doen. Overigens ben ik het met u eens dat een gemeente gewoon een wijk goed moet betrekken bij planvorming. Daarom staat er in de Omgevingswet een participatieverplichting: een gemeente moet er altijd voor zorgen dat een wijk kan meepraten. Dat is allemaal ook waar, maar we moeten echt een keer zien te brengen in de huidige uitvoeringspraktijk met die enorme toename van het aantal zaken die allemaal maar door moeten naar de Raad van State, want dit is niet te doen.

De heer Van Hattem (PVV):

Dan nog is het zo dat wij wel handelen vanuit bestaand recht. Dat is de huidige situatie. Daarop hebben ze hun eigendom verworven. Daar wordt wel van uitgegaan, dus je kunt het aan de rechter overlaten om dat te toetsen. Het tweede punt bij de vraag waarom die procedures zo lang duren, is misschien ook wel capaciteitsgebrek bij de rechtelijke macht en bij de Raad van State in het bijzonder. Kijkt de minister ook naar die aspecten om op die manier procedures te kunnen versnellen?

Minister De Jonge:

Zeker. Het gaat dus om geld, maar uiteindelijk ook om de gebrekkige beschikbaarheid van mensen en de prioriteitstelling bij de Raad van State zelf. Dat speelt allemaal ook. Het gaat ook om de verbeterde participatie in wijken en buurten. Maar ik vind het echt een al te legalistische benadering om te zeggen: je mag toch zeker naar de rechter en dus is het oké; mensen maken gewoon gebruik van hun recht. Nee, als we op die manier "samenleven" definiëren, dan gaan we naar iets toe als: ieder voor zich en de overheid voor ons allen. Ik denk dat dat een hele armoedige manier van samenleven is. Ik vind echt dat je elkaar daarop mag aanspreken. Je kunt je even proberen te verplaatsen in degene die die woning uiteindelijk nodig heeft. Waarom wordt er in iedere gemeenteraadsvergadering altijd zo veel aandacht besteed aan mensen die dingen niet willen? Waarom zitten die woningzoekenden niet op de publieke tribune van de gemeenteraadsvergadering? Het is echt de kunst om de stem van de woningzoekende veel meer te horen dan de stem van de bezwaarmaker. We laten ons veel te veel leiden door de stem van de bezwaarmaker, die naar mijn idee veel te luid wordt gehoord en ook veel te goed wordt gefaciliteerd op dit moment.

De voorzitter:

De heer Van Hattem, derde keer.

De heer Van Hattem (PVV):

Uit de praktijk van de gemeenteraden merk ik dat bestemmingsplannen er meestal behoorlijk makkelijk doorheen gaan, dus daar zit het probleem niet zozeer in, denk ik. Maar als er vervolgens binnen bestemmingsplannen, of omgevingsplannen, zoals we ze nu zijn gaan noemen, allerlei wijzigingen worden aangebracht, tijdelijke wijzigingen, afwijkingen van het bestemmingsplan, dan gaat vaak de schoen knellen. Is het dan niet veel belangrijker dat gewoon aan de voorkant, op het moment dat de bestemmingsplannen en omgevingsplannen worden gemaakt, de zaken goed geregeld worden in plaats van met allerlei tijdelijke afwijkingen te komen? Dat zijn namelijk juist de momenten waarop er bezwaar en beroep wordt aangetekend. Zo is het ook beter maatschappelijk voorzienbaar. Maatschappelijke voorzienbaarheid is namelijk ook altijd juridisch het ijkpunt geweest waarop zulk soort ontwikkelingen worden getoetst.

Minister De Jonge:

Dat is ook belangrijk. Het is allemaal ook belangrijk. Wat ook belangrijk is, is dat we de stem van de woningzoekenden op alle mogelijke fronten beter gaan horen.

Doorstroming van ouderen. Het was de heer Van Rooijen die daarover sprak, denk ik. Wat betreft de manier waarop we met de verdeling van woonruimte om zouden moeten gaan, zou het inderdaad heel goed zijn als we ouderen de mogelijkheid geven, en soms ook helpen en soms ook verleiden, om die stap te maken naar een seniorenwoning. Maar dat is natuurlijk geen verplichting en dat mag ook nooit als een verplichting worden gevoeld. Het zou wel logisch zijn om het te doen. Het is waar dat we in Nederland per hoofd van de bevolking gemiddeld heel veel vierkante meters hebben. Dat komt ook door een enorme mismatch in de beschikbaarheid van woningen en de gezinssamenstelling, de huishoudsamenstelling. De huishoudsamenstelling is namelijk heel veel kleiner geworden in de afgelopen jaren en de woningen zijn niet heel veel kleiner geworden in de afgelopen jaren. Sterker nog, we hebben veel te weinig gebouwd voor ouderen. Daarom moet een derde van alles wat er wordt gebouwd in de komende periode voor ouderen geschikt zijn, om te zorgen dat we die doorstroom mogelijk maken. Daar doen we heel veel aan. Dat stimuleren we heel erg, maar, nogmaals, helemaal niet als een verplichting. Soms willen mensen gewoon blijven wonen in het huis waar hun kinderen zijn opgegroeid en waar hun partner is komen te overlijden bijvoorbeeld. Dan gaat er natuurlijk nooit een verplichting of een soort morele verplichting gelden dat je moet en zal verhuizen. Integendeel. Maar het is voor heel veel ouderen soms ook heel fijn om kleiner te gaan wonen. Die hebben soms wel een beetje een stimulans nodig bij het maken van die stap, bijvoorbeeld omdat de huurprijs van een nieuwe woning heel veel hoger ligt dan de huurprijs die ze nu betalen of de hypotheek die ze nu betalen. Dan is daar enige stimulans en enige ondersteuning voor nodig.

De SP vroeg terecht wat ik ervan vind dat corporaties dat prijsverschil compenseren. Dat vind ik heel logisch en heel goed. Dat doen heel veel corporaties ook. Dat noemt men dan "huurgewenning". Je went dan aan een wat hogere huurprijs. Er is vorig jaar een handreiking doorstroming voor corporaties uitgebracht die corporaties helpt om dit type oplossingen mee te verzinnen. Ik heb onlangs met de bancaire sector gezeten. Dit gaat vooral over huur, maar ik heb onlangs ook met de bancaire sector gezeten. Ook banken voelen zich steeds meer verantwoordelijk om financiële

producten aan te bieden en om begeleiding aan te bieden om die stap naar een seniorenwoning te kunnen maken. Maar er moeten er wel genoeg zijn. Daarom zullen we die seniorenwoningen moeten bouwen en zullen we een serieus deel van de programmering van nieuw te bouwen woningen voor senioren beschikbaar moeten stellen.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Toen de minister het over seniorenwoningen en ouderenhuisvesting had, begon hij over een verplichting. Ik heb daar zelf niet op gehint. Waarom begon de minister daarover? Een verplichting lijkt mij buiten de orde. Er is gezinsverdunding en de ruimte die ouderen hebben en jongeren nodig hebben, is inderdaad een probleem. Ouderen willen best naar een kleinere woning, maar die zijn er niet. Ik hoor en zie dat ook veel in berichten die wij krijgen. We moeten ouderen geen verplichting opleggen, denk ik. Die ouderen willen wel, maar kunnen niet. Zeker tot 2030 is het heel nodig dat er een zekere prioriteit is. Een derde van het aantal woningen wordt genoemd, maar dat moet ook concreet gemaakt worden. De behoefte aan seniorenwoningen is nu heel groot, doordat de groei van het aantal senioren nu aan de gang is. De piek is ergens rond 2045. Je moet dus voor 2030 heel veel doen om die wens en behoefte in te vullen. Kan de minister daar nog iets op zeggen?

Minister De Jonge:

Ja, zeker. Een van de programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het Programma Wonen en zorg voor ouderen. Daar komen die getallen uit die ik noemde. Die vinden hun plek vervolgens in de regionale woondeals. Dat betekent dat in iedere regio in de programmering rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkeling. Grosso modo moet een derde van de nieuw te bouwen woningen voor ouderen geschikt zijn. Dat betekent vaak kleiner bouwen. Het betekent vaak ook goed nadenken over het type woningen dat senioren graag willen hebben. Dat is wel kleiner, maar vaak willen ze wel een extra slaapkamer om te zorgen dat de kleinkinderen kunnen komen logeren. We moeten goed nadenken over het type woningen dat we gaan bouwen. Ik denk dat daar in het verleden te weinig prioriteit aan is gegeven. Eigenlijk is er niet goed over nagedacht. Er is überhaupt niet echt regie gevoerd over wat we bouwen en voor wie, noch in de aantallen, noch in de verschillende typologieën. Er zal veel meer voor senioren gebouwd moeten worden. Dat biedt natuurlijk ook meer mogelijkheden voor doorstroom.

Waarom is doorstroom echt belangrijk? Voor de ouderen zelf is het belangrijk, want vaak is dat grote huis ook wel een belemmering. Je moet het immers allemaal schoonhouden et cetera. Ouderen die minder mobiel worden, komen vaak niet meer op de bovenverdieping die het huis heeft. Gelijkvloers wonen is voor heel veel ouderen een stap vooruit, denk ik. Maar ouderen zien ook op tegen het maken van die keuze, bijvoorbeeld omdat een nieuwe huurprijs hoger kan zijn. Daarvoor geldt de huurgewenning die woningcorporaties kunnen bieden. Het kan ook zijn dat de hypotheek nu eenmaal is afgelost. Het aangaan van een nieuwe hypotheek is voor heel veel ouderen een hele grote stap. Daar zouden banken veel behulpzamer in kunnen zijn. Dat willen banken ook heel graag. We hebben dus wel wat te doen om ouderen die stap daadwerkelijk te laten maken. Waarom had ik het over verplichten? Ik vond het vorige week een heel naar verhaal van die dame in Leiden. Ik las

erover in de krant. Ze had een briefje in de bus gekregen. Het is natuurlijk heel naar als we er op die manier over gaan praten. Dat moeten we niet doen. We moeten vooral ervoor zorgen dat ouderen de mogelijkheid hebben om te verhuizen en dat ze daarin worden begeleid.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Kan de minister aangeven, eventueel in de tweede termijn, dat er op korte termijn meer seniorenwoningen worden gebouwd? Daar gaat het toch om. Vijf jaar geleden is hier unaniem een motie aangenomen van mij om een onderzoek te doen naar de behoefte naar seniorenwoningen. Daar is in allerlei documenten en beleidsstukken adequaat op gereageerd, maar gaat het nu ook letterlijk van de grond komen?

Minister De Jonge:

Absoluut. Gewoon nu, gewoon in dit jaar worden concrete afspraken gemaakt met alle regio's over hoeveel seniorenwoningen men gaat bouwen, hoeveel nultredenwoningen, hoeveel zorggeschikte seniorenwoningen, hoeveel verpleeghuiszorggeschikte woningen, hoeveel hofjes-achtige woningen. Er worden juist heel concrete afspraken gemaakt met iedere regio.

De heer Van Rooijen (50PLUS):

Dank aan de minister daarvoor. Kan de minister daar misschien in een brief later — dat hoeft niet vanavond, maar in de komende weken — wat meer informatie over geven?

Minister De Jonge:

Ik zal het even navragen, maar ik denk dat er binnenkort een voortgangsrapportage over het programma Wonen en zorg voor ouderen naar de Tweede Kamer gaat. Die kan ik natuurlijk moeiteloos aanvullen met deze getallen en naar de Eerste Kamer sturen.

De heer Janssen (SP):

Even heel kort. Het voorbeeld dat ik aangaf en waar de minister op reageerde, ging over die huurgewenning voor ouderen. Maar dat werkt natuurlijk niet voor ouderen. Het werkt voor jongeren, mensen die hun carrière aan het maken zijn, meer gaan verdienen et cetera. Maar die oudere mensen gaan met huurgewenning niet verhuizen, want die weten dan: ergens tussen drie maanden en maximaal drie jaar moet ik dat huis weer uit, want dan kan ik het niet meer betalen. Dus de oplossing die nu juist gezocht was om dat structureler en langer te doen, zodat er wel degelijk maatschappelijke baten zijn en een gezin in een eengezinswoning kan en een oudere door kan naar een andere, wat duurdere woning, moet dan niet na maximaal drie jaar ophouden. Dan is die persoon er immers op voorhand van verzekerd dat hij de woning na drie jaar niet meer kan betalen.

Minister De Jonge:

Daar zijn wel mogelijkheden voor bij woningcorporaties, maar die zijn in zoverre wel begrensd dat een woningcorporatie aan het einde van de dag gewoon zwarte cijfers moet zien te draaien. Als je heel erg "inlevert" op de huurprijs, dan betekent dat dat je daarmee dus ook heel erg

inlevert op het investeringsvolume dat je vervolgens hebt voor renovatie.

Maken corporaties dan niet dit soort keuzes? Ja, die maken ze aan de lopende band. Heel veel corporaties doen iets met de huur om mensen te accommoderen. En heel veel corporaties proberen op die manier een betere match te bereiken tussen de omvang van de huur en de mensen die erin wonen. Zeker buiten de grote steden hebben heel veel corporaties heel veel eengezinswoningen in relatie tot de omvang van de huishoudens, en daar is dit probleem nog veel nijpender. Dus ja, corporaties maken die keuze, kunnen die keuze ook maken, tot op zekere hoogte, namelijk tot op de hoogte dat het bedrijfseconomisch niet meer uit kan.

De heer Janssen (SP):

Dat was mijn voorbeeld niet. Het voorbeeld dat ik noemde van de SP-wethouder was dat de gemeente samen met de woningcorporatie iets wilde doen, en dat daarbij wetgeving in de weg stond om dat voor een langere periode te doen. Mijn vraag bij dit voorbeeld ging dus niet over de bedrijfseconomische motieven van een woningcorporatie, die snap ik allemaal. De vraag ging over het samenspel met een gemeente die zegt: wij kunnen u aan een eengezinswoning helpen, en we zouden als gemeente samen met een corporatie willen kijken of we dat niet voor een langere termijn kunnen doen, want anders gaat die oudere mevrouw of meneer gewoon niet verhuizen. Daarbij stond wetgeving in de weg. Dat was hetgeen waar ik aan dacht bij mijn vraag. Daar hoeft de minister nu niet op te antwoorden, à l'improviste in de eerste termijn. Maar al was het maar dat de minister zegt: ik kom in de tweede termijn op terug op de vraag of wij niet eens zouden moeten kijken of daar niet een oplossing voor zou zijn, dus of we daar een belemmering weg kunnen nemen.

Minister De Jonge:

Misschien is het goed als ik even buiten de uitzending wat concreter hoor wat de namen en rugnummers zijn, om welke gemeente het gaat en om welk voorbeeld. Dat kan ik er ofwel in de tweede termijn op terugkomen, ofwel op een nader te bepalen moment en dan zoek ik het even uit. Mij is niet bekend dat daar wetgeving in de weg zou zitten.

De voorzitter:

Misschien mag ik u even iets vragen, minister? Ik zie alweer een interruptie aankomen. We hadden oorspronkelijk gepland tot 18.00 uur. Er is uitloop tot 18.15 uur, ook in verband met commissievergaderingen. Als ik goed heb gerekend, bent u nog met uw eerste mapje bezig. Denkt u dat het gaat lukken om voor 18.15 uur de andere twee ook toegelicht te hebben? Daarbij vraag ik even om de zelfbeheersing van de leden van de Eerste Kamer om de vragen die ze bij een interruptie willen stellen te bewaren tot de tweede termijn.

Minister De Jonge:

Ik denk dat dat wel zou moeten kunnen.

De voorzitter:

Als dat moet lukken, dan ligt er ook een verantwoordelijkheid bij de senatoren. Dan geef ik dus de heer Rietkerk, die

mij smachtend aankijkt, nog het woord, maar daarna sta ik geen interrupties meer toe.

De heer Rietkerk (CDA):

In het verlengde van de heer Janssen heb ik namens de CDA-fractie het algemene punt gemaakt te stimuleren dat senioren met lagere inkomens kunnen doorstromen. Zou de minister daar in de tweede termijn of anders via een brief op terug kunnen komen? Het is geen individueel geval — dat van de heer Janssen is dat wel — maar het is een breder geval waar ik als CDA naar gevraagd heb.

Minister De Jonge:

Het antwoord op die vraag heb ik zojuist geven, denk ik. Dat kan. Dat heet huurgewinning. Dat doen corporaties ook. We hebben in een handreiking een aantal van dat type mogelijkheden op een rij gezet, samen met en voor corporaties, om dat ook te benutten. Het is een veel toegepaste mogelijkheid, maar ook een toepassing die nog wat vaker gebruikt zou moeten worden.

Voorzitter. Dat brengt mij bij de laatste vraag uit het mapje woningbouw. Ik zie u weer een beetje opfleuren; dan hebben we in ieder geval dat ene mapje behandeld. Die laatste vraag is van de heer Nicolaï van de Partij voor de Dieren. Hij vroeg: zouden we niet voor een deel die investeringen van de markt kunnen overnemen? Ik denk dat het eerlijke antwoord is dat dit niet gaat; we zullen het echt met de markt moeten doen. In ieder geval hebben wij die 1,5 miljard van de verhuurderheffing weer "teruggegeven" aan de corporaties, waardoor de corporaties zelf weer een serieus investeringsvolume hebben. Ik denk dat dat heel erg belangrijk is geweest.

De meeste berekeningen die op het aantal van 981.000 woningen worden losgelaten, belopen zo'n 300 miljard of meer. Dat bedrag zal voor een deel afkomstig moeten zijn van particuliere kopers van woningen, maar voor een deel ook van beleggers die huurwoningen realiseren, vaak in gecombineerde projecten. Kortom: het gaat echt over groot geld. Dat kan de belastingbetaler niet zomaar dekken.

Wat moet de belastingbetaler wel mee willen betalen? Dat zijn de infrastructurele voorzieningen die moeten worden aangelegd, bijvoorbeeld bij grootschalige woningbouw. We hebben dus echt wel werk te doen als overheid. Maar het gat dichten dat de markt zou vervangen, zie ik absoluut niet als een reële mogelijkheid.

Kijkend naar waar we nu staan, zijn er natuurlijk heel forse zorgen over de woningbouw. Lukt het wel om voldoende woningen te bouwen? De opgave is 981.000; dat is heel veel. Maar de eerste 90.000 daarvan zijn gerealiseerd in 2022 en de tweede 90.000 daarvan zijn gerealiseerd in 2023. We hebben dus de eerste 180.000 woningen al gerealiseerd. Vanmorgen was er een bericht van het CBS over de pijplijn met het aantal reeds vergunde woningen. Dat gaat ook over 180.000 woningen; die pijplijn heeft nog nooit zo vol gezeten in de afgelopen jaren. Laten we ook dat in ogenschouw nemen. Dit betekent dus dat we op de heel korte termijn vooral in moeten zetten op het gaan bouwen van reeds vergunde woningen. Dat doen we natuurlijk ook, bijvoorbeeld met de Startbouwimpuls.

We verwachtten dat de heel snelle rentestijging een dip in de verkoop zou opleveren en daarmee ook een dip in het aantal op te leveren woningen in 2024. Maar dat zou best eens kunnen meevallen, als je kijkt naar wat er inmiddels weer aan ontwikkelingen te zien is. Het economische tij is toch een beetje gekeerd. We zijn gaan wennen aan de wat hogere rente en de mensen zijn ook wat meer gaan verdienen. De leencapaciteit compenseert eigenlijk de rentestijging op dit moment en de hypotheekrente is ook weer gestabiliseerd. Ik denk dat ook dat heel belangrijk is. Je ziet inmiddels voor het vierde kwartaal op rij de verkopen weer toenemen. In het eerste kwartaal van 2021 was er een piek in het aantal verkopen. Daarna hebben we een dip gezien, maar in het eerste kwartaal van 2023 was de daling gehalveerd ten opzichte van de piek van 2021, en inmiddels is die daling nog maar een kwart ten opzichte van de piek in het eerste kwartaal van 2021.

Je ziet ook dat het investeringsklimaat lang niet zo somber is als je soms terugleest in de krant. We zien grote pensioenfondsen juist de keuze maken om weer te gaan investeren. Vorige week bijvoorbeeld berichtte Capital Value dat in het eerste kwartaal van 2024 ook het aantal investeringen in Nederlandse huurwoningen na de daling van 2023 inmiddels weer toeneemt en weer op hetzelfde niveau is als in het eerste kwartaal van vorig jaar.

Kortom: je ziet wel degelijk ook weer positieve ontwikkelingen. Ik denk dat dat mooi is. Voor ons is de kunst om de regie vast te houden en stabiliteit aan te brengen in het woningbouwbeleid. Wij moeten voorspelbaar zijn als overheid. Daar weet de markt dan vervolgens op te anticiperen.

Dat brengt mij bij het tweede blok. Dat gaat over betaalbaar wonen; eigenlijk over betaalbare huur, waar een aantal vragen over werden gesteld. We gaan de wet natuurlijk nog behandelen, hopelijk op niet al te lange termijn. Morgen komt de wet in de Tweede Kamer, donderdag vinden waarschijnlijk de stemmingen plaats en dan komt de wet deze kant op.

Er zijn wat zorgen over die betaalbare huur. Ik sla nu al mijn fijne inleidende teksten even over en kom meteen bij de vraag van de heer Kemperman. Die maakt zich zorgen — ook anderen doen dat — over wat dat doet met de investeringsbereidheid. Ik denk dat we heel bewust de keuze hebben gemaakt om het woningwaarderingssysteem zo vorm te geven dat nieuw te bouwen woningen gewoon uit kunnen. Waarom weet ik dat? Dat is omdat we daarover heel uitvoerig overleg hebben gehad met de pensioenfondsen. De IVBN, de institutionele beleggers, zijn de beleggers die uiteindelijk de keuze voor nieuwbouw maken. Je ziet dat pensioenfondsen bereid zijn om in betaalbare huurwoningen te investeren. Dat is omdat we het woningwaarderingssysteem zo hebben vormgegeven dat rendement nog steeds te behalen is. Je kunt niet van een pensioenfonds vragen om te investeren in huurwoningen als dat betekent dat de investering vanuit die pensioenbelegging niet zal gaan renderen. Het is maar goed ook dat zij op de centjes letten.

Maar het kan dus uit. De heer Kemperman zei: ja, maar we horen ook steeds meer verhalen van uitponden. Hoe zit dat dan? Is er niet een zorg dat de Wet betaalbare huur leidt tot het zo veel verkopen van een aantal bestaande huurwo-

ningen dat dat uiteindelijk leidt tot minder betaalbare woningen? Nee, daar ben ik niet bezorgd over. Maar er zal wel worden uitgepand. Dat zien we overigens nu nog niet. Dat wordt wel beweerd, maar er zijn nog nooit zo weinig woningen verkocht in de afgelopen tien jaar als in het afgelopen jaar. Wat je wel ziet, is het al wat meer verkopen van particuliere verhuurders aan particuliere eigenaren. Ik vind dat alleen niet per se een onwenselijke ontwikkeling. Helemaal niet zelfs, want een deel van de woningen die nu vrij duur worden verhuurd, was ooit een betaalbare koopwoning. Die zijn juist opgekocht, terwijl een flink deel van de mensen die nu in het middenhuur- of vrije huursegment zitten, eigenlijk veel liever had willen kopen. Maar er was geen betaalbare woning meer beschikbaar.

De vervolgzorg is of de woningen die worden uitgepand, niet veel te duur zijn voor mensen met een middeninkomen. Ook dat blijkt niet het geval, want we zien bij de woningen die zijn verkocht, dat de gemiddelde verkoopprijs €320.000 is. Dat is juist veel lager dan gemiddeld genomen op funda te vinden is. Kortom, zal er worden uitgepand? Ik ga ervan uit dat dat gebeurt. Is dat erg? Nee. Ik vind dat eerder een oplossing voor het probleem dan dat ik het een echt probleem vind, omdat een serieus deel van de mensen die nu in de vrije sector huren, eigenlijk liever had willen kopen. We zien ook dat de woningen die op dit moment worden verkocht, de woningen zijn die juist zij kunnen kopen.

Waarom zeg ik nu zo overtuigd dat ik niet verwacht dat het gaat leiden tot een minder betaalbaar huur aanbod? Dat is omdat het wetsvoorstel betaalbare huur twee elementen heeft. Eén is het reguleren van de middenhuur. Een deel van de vrije sector was ooit middenhuur, maar dat werd heel rap dure huur, waardoor heel veel mensen in de knel zitten. Dat gaan we reguleren, zodat er weer een eerlijke huurprijs wordt gevraagd voor dat deel van het huursegment. Een ander deel van de wet gaat over het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel daar waar het nu afdwingbaar is. We weten dat meer dan de helft van de woningen die eigenlijk sociale woningen zijn — maar die in het bezit zijn van particuliere verhuurders — nu voor een hogere prijs wordt verhuurd dan volgens het woningwaarderingstelsel, dat allang van toepassing had moeten zijn. Hoe komt dat? Dat is omdat je als huurder zelf naar de Huurcommissie moet stappen en zelf je vinger op moet steken. Heel veel huurders weten of durven dat niet. De helft van het wetsvoorstel gaat dus over het dwingend maken van het WWS.

Waarom zeg ik zo overtuigd dat het aannemen van het wetsvoorstel leidt tot meer betaalbare huurwoningen en het niet-aannemen van het wetsvoorstel tot minder betaalbare huurwoningen? Dat is omdat het wetsvoorstel zal betekenen dat een deel van de huur die straks gereguleerd gaat worden, sowieso in één keer bij aanneming van het wetsvoorstel, al in het betaalbare segment geduwd zal gaan worden. Dat maakt dat je in alle scenario's — ook als er niet zo heel veel wordt gebouwd, maar er wel vrij veel wordt uitgepand — beter af bent met de Wet betaalbare huur dan zonder de Wet betaalbare huur. We werken dat heel uitvoerig uit in een van de vele nota's naar aanleiding van het verslag. Ik weet zeker dat straks een fors deel van het debat in de Eerste Kamer hierover zal gaan.

Dan de corporaties en de middenhuur. Ik dacht dat dat een vraag was van de heer Van Meenen, maar ik zie inmiddels

dat het een vraag van mevrouw Janssen was. Excuus daarvoor. Maar het antwoord blijft hetzelfde. Wij moeten toewerken naar dat DAEB-construct. We hebben dat namelijk gewoon nodig. Je ziet in de middenhuur natuurlijk ook een vorm van marktfalen. Dat is echt niet alleen in Nederland het geval. Integendeel, je ziet dat eigenlijk in heel Europa. Daarom wil ik met de Europese collega's daarmee aan de slag. De Europese Commissie staat veel meer open voor dat idee dan ik aanvankelijk dacht. Toen was ik best bezorgd dat ze zouden zeggen: Nederland heeft al een hele grote sociale sector, dus red jezelf maar. Ik hoop dus echt op enig moment met witte rook te kunnen komen.

De heer Janssen vraagt: als de particulieren gaan verkopen, zouden de corporaties die woningen dan niet kunnen kopen? Dat kan. Dat zou kunnen. Dat zou inponding zijn voor corporaties. Dat kan. Zullen ze daar ook vaak voor kiezen? Ik sluit zeker niet uit dat ze dat gaan doen. Zeker daar waar sprake is van gespikkeld bezit en men eigenlijk spijt heeft van een verkoop die ooit heeft plaatsgevonden denk ik dat het best een mooie mogelijkheid is. Ik denk trouwens dat het voor de particuliere verhuurder die van zijn bezit af wil ook best een mooie mogelijkheid is als die een x-aantal panden in één keer kan overdoen aan een corporatie. Ik denk niet dat ik daar generiek goed op kan sturen, behalve dat ik het gesprek heb met woningcorporaties of ze dat niet zouden gaan doen. Sommige woningcorporaties zullen zeggen: ja, in sommige buurten ben ik daar inderdaad wel happig op en zou ik dat wel willen. Ik sluit dus niet uit dat dit onderdeel zou kunnen zijn van de oplossing.

Dan de stapeling in de fiscaliteit. Ik deel de zorg die de heer Kemperman op dat punt formuleerde. Volgens mij wordt die zorg breed gedeeld. Daarbij springen twee belastingen er echt uit. Dat betreft box 3 en de overdrachtsbelasting. Allereest box 3. Er is altijd één misverstand over box 3. Daar wordt nu gewerkt met die forfaitaire vergoeding. Die is hoger dan de huurinkomsten die men krijgt. Dan zegt men: ik word nog hoger belast dan de hoogte van de huurinkomsten die ik krijg. Maar box 3 is natuurlijk nooit alleen maar bedoeld als belasting op het directe rendement. Dat gaat ook om belasting op het indirecte rendement, namelijk de waardevermindering van het vastgoed. Die hoor je daar wel degelijk in mee te nemen.

Het punt is alleen: wanneer reken je dat af? Dat zou je natuurlijk het liefst bij verkoop willen afrekenen, als de waardevermindering ook is geïncasseerd. Dat voelt natuurlijk veel eerlijker. Dat staat nog los van de exacte hoogte. Het innen van een indirecte belasting voelt veel eerlijker op het moment dat je de waardevermindering ook zelf hebt geïncasseerd. Dat maakt dat collega Van Rij heeft voorgesteld in het nieuwe box 3-stelsel toe te werken naar een werkelijkrendementsheffing voor vastgoed. Ik denk dat dat verstandig is. Ik denk dat dat aansluit bij het rechtvaardigheidsgevoel van de belastingbetaler, in dit geval de box 3-belegger. Daarover vindt op dit moment volop het debat met de Kamer plaats. Van Rij heeft aan de Kamer toegezegd een aantal vragen te zullen beantwoorden. Ik geloof dat hij in mei de Tweede Kamer daarover zal informeren. Dan zal het debat plaatsvinden over de vraag of de Kamer nog van dit kabinet verwacht dat nieuwe box 3-stelsel naar de Raad van State te zullen sturen en vervolgens in behandeling te zullen brengen bij de Kamers. Dat is dus werk in progress, maar ik denk dat waar we naartoe werken op brede steun zou kunnen reke-

nen in beide Kamers, in ieder geval wat betreft dit onderdeel van de box 3 nieuwe stijl.

Daarnaast loopt er natuurlijk een cassatieprocedure bij de Hoge Raad. De staatssecretaris heeft de Belastingdienst gevraagd om rekening te houden met het scenario dat de Hoge Raad het Rijk in het ongelijk stelt en we daar toch iets mee zullen moeten, bijvoorbeeld in de vorm van een formulier voor de opgave van het werkelijke rendement en een tegenbewijsregeling. Dat is voor de tussentijd, onderweg naar dat nieuwe box 3-stelsel. Box 3-beleggers maken overigens maar een heel klein deel uit van de woningmarkt. Ik heb in de mailbox gemerkt dat dat wel een vocaal deel is. Maar het gaat maar over 150.000 woningen die in box 3 worden belegd, van de bijna 3,5 miljoen huurwoningen.

Dan de overdrachtsbelasting. Die is met name een doorn in het oog voor de institutionele beleggers. Dat is echt een probleem. We hebben aanvankelijk bewust gekozen voor de differentiatie tussen institutionele beleggers en individuele kopers. Ik denk dat die differentiatie zeer te rechtvaardigen was, op z'n minst toen. Inmiddels hebben we natuurlijk ook heel veel andere maatregelen genomen waardoor koopstarters echt weer een voordeel hebben ten opzichte van anderen.

Wel zullen we echt iets moeten met de overdrachtsbelasting, want na de differentiatie is die in twee stappen verder verhoogd. Inmiddels zit die op 10,4%. Ik denk dat niemand van ons dat nog redelijk vindt. Dat is gewoon te hoog. Ook in internationaal verband is dat te hoog. Waarom is dat een probleem? Nederland is denk ik gewoon een fijn land om in te investeren, ook in vastgoed. Ook internationaal is dat zo. In de krant hier wordt een hoop gemopperd, maar internationaal ziet men Nederland toch nog steeds als een land waarin het fijn is om te investeren. Kijk bijvoorbeeld naar de investeringen die in Duitsland worden gedaan. Daar is het echt opgedroogd, maar hier gelukkig niet. Maar de rentestijging heeft überhaupt gezorgd dat beleggers wat terughoudender zijn om in vastgoed te willen investeren. Als straks de investeringsbereidheid in vastgoed toch weer groeit, wil je natuurlijk wel dat ook internationale partijen in Nederland willen investeren. Wij hebben die investeringen gewoon nodig; dat schetste ik net al in de richting van de heer Nicolai. Dit betekent dat je goed moet oppassen wat die 10,4% aan overdrachtsbelasting doet met het internationale investeringsklimaat. Ik heb de opdracht van de Tweede Kamer aangenomen om daar met Van Rij naar te kijken. Wij evalueren die differentiatie en willen bij gelegenheid van de augustusbesluitvorming daarop terug kunnen komen in de richting van beide Kamers wat mij betreft, om te kijken hoe daarmee verder te gaan. Tot zover de fiscale kant.

Voorzitter. Dan ga ik verder met de bestaande voorraad. Er is een hoop te doen in het beter benutten van de bestaande voorraad. We hebben nu 8,5 miljoen woningen. In 2040 en 2050 is de piek van de demografie zichtbaar en zitten we in Nederland dus op het drukste punt in deze eeuw. We weten dat van de woningen die we dan nodig hebben, de meeste er nu al staan. Er is één ding dat zeker is: dat weten we. Als we kijken naar de bestaande voorraad, is er eigenlijk een mismatch te zien tussen de demografische samenstelling en de voorraad die we hebben. We hebben bijvoorbeeld heel veel vierkante meters; u wees daar terecht op. Eigenlijk hebben we er veel te veel voor zo'n klein landje dat al zo

druk is, ook als we het vergelijken met bijvoorbeeld Frankrijk en Duitsland, die toch aanzienlijk meer ruimte hebben. Die landen hebben per hoofd van de bevolking aanzienlijk minder vierkante meters. Daarom ben ik nooit zo enthousiast als er wordt gezegd dat we niet te klein moeten bouwen en dat we geen kippenhokken moeten bouwen. Dan denk ik: ja, maar je kunt op de betaalbaarheid geen veer laten, op de aantallen geen veer laten, op de duurzaamheidseisen geen veer laten, op de klimaatbestendigheid van het bouwen geen veer laten. Het enige waarop we echt een veer kunnen laten, is juist op het aantal vierkante meters. Laten we dus ook een beetje wennen dat we ons gedragen naar de ruimte die we hebben, om het zo te formuleren. Een beetje kleiner bouwen kan echt geen kwaad, maar we moeten in ieder geval de bestaande voorraad beter gebruiken. Hoe doen we dat? Bijvoorbeeld met hospitaverhuur.

BBB vroeg naar de hospitaverhuur. De Wet vaste huurcontracten was een initiatiefwet van de Tweede Kamer om de generieke tijdelijke huurcontracten af te schaffen. De vraag van de heer Kemperman was: waarom hebben we het niet makkelijker gemaakt om een woning bij hospitaverhuur te kunnen verkopen? Dit zat gewoon niet in de Wet tijdelijke huurcontracten. Dat begrijp ik wel, omdat generieke tijdelijke verhuur van woonruimte echt iets anders is dan hospitaverhuur, waarbij iemand bij de verhuurder in huis een kamer huurt. Vanuit het beter benutten van de bestaande voorraad zie ik potentie in hospitaverhuur. Dat zouden we weer veel meer moeten doen. Dit zou onderdeel kunnen zijn van het pakket om dat weer te gaan stimuleren. En waarom? Nou, dat maakt het voor een hypotheekverstrekker minder riskant om aan degene aan wie hij een hypotheek verstrekt heeft, hospitaverhuur mogelijk te maken. Of denk aan iemand die huurt van een corporatie en een paar kamers over heeft. Waarom zouden we niet die paar kamers juist extra willen benutten? Dat scheelt in de huurinkomsten voor degene die huur moet betalen, natuurlijk. Maar als dat huurcontract eindigt, zou het in dat geval een huurwoning opleveren in verhuurde staat. Die brengt natuurlijk minder op. Het is dan wel fijn als dat een beëindigingsgrond zou kunnen zijn voor het huurcontract, maar dan wel goed ingebed in de huurbescherming zoals we die kennen. We moeten dat wel even goed in mekaar schroeven als we daarmee aan de slag gaan.

De PVV en de SP vragen of we wijken met grote vrijstaande woningen verder kunnen verdichten. Ja, het verder verdichten van bestaande woonwijken is absoluut een hele goede mogelijkheid. Ook denk ik dat we opnieuw moeten durven kijken naar splitsen. Gemeenten zijn daar wel terughoudend in. De heer Meijer zegt terecht dat de gemeenten daar vanuit allerlei leefbaarheidsoverwegingen heel erg terughoudend in zijn. Ik denk ook zeker niet dat dit zonder reden is. Vaak wordt zo'n splitsingsverbod nu generiek over de gehele gemeente van toepassing verklaard. Dat maakt de mogelijkheden voor splitsing dan wel weer heel beperkt, terwijl ik denk dat er wel degelijk mogelijkheden zijn.

Dan de vraag van de heer Nicolai of de minister bereid is om in een brief in te gaan op de analyse van het Platform Woonopgave over transformatie. Ja, graag zelfs. Ik kom nog voor de zomer met een brief over transformatie en daarin zal ik ook de analyse van dit platform meenemen.

Dan de leegstandsboete. Dat is een beetje het Vlaamse model om om te gaan met leegstand. We hebben een Leegstandwet, maar daar wordt heel weinig gebruik van gemaakt. Ik geloof dat er maar een paar gemeenten zijn met een leegstandsverordening. Ik wil eerst weten waarom er maar een paar gemeenten gebruikmaken van de Leegstandwet en de leegstandsverordening die we hebben. Daarom heb ik gezegd dat ik die dit jaar nog wil evalueren. De mogelijkheid van een leegstandsheffing naar Vlaams model wil ik daarbij kunnen betrekken. Ik wil ook de ervaringen van Amsterdam en Utrecht echt eens even goed horen, want die maken er op dit moment wel gebruik van.

Ik snap heel goed waarom u de kostendelersnorm noemt. Ik denk alleen dat het heel veel geld kost om die af te schaffen. Zou dat goed besteed geld zijn? Dat zou best wel eens kunnen. Alleen, ik heb het even niet. Dat is het eigenlijk vooral.

Dan de permanente bewoning van vakantieparken. Vakantieparken worden vaak genoemd. Ik denk dat we vakantieparken die wat verpauperd zijn, op verschillende manieren beet willen pakken. Voor een deel is echt revitalisering mogelijk. We hebben in een druk land ook ruimte voor recreatie nodig. Waar je kunt revitaliseren denk ik: doe het gewoon.

Ik denk dat een deel van de vakantieparken zo lekker dicht op woonkernen zit dat je wel degelijk ook in vakantieparken die verpauperd zijn, een mogelijkheid zou kunnen zien om het woningtekort op te lossen. Die hebben we inmiddels in beeld gebracht. We hebben er zo'n zestig in beeld. Vanuit de markt wordt wel gezegd dat er nog meer mogelijkheden zijn. Die inventarisatie is ook niet af, maar met deze zestig gaan we alvast aan de slag, samen met provincies. Daarbij kijken we erg naar wat de provincie Overijssel doet, want die heeft een hele mooie aanpak op vakantieparken.

De voorzitter:

Misschien één vraag aan de minister. Ik merk dat u ongelukkig uw best doet om het tempo erin te houden.

Minister De Jonge:

Ja. Dank dat u dat ook ziet.

De voorzitter:

Denkt u dat u op afzienbare termijn ...

Minister De Jonge:

Ik zou aan mijn laatste blokje toe zijn. Dat is het blokje overig of varia. Daar zitten er nog wel een paar in, maar ik kan daar best rap doorheen, denk ik. Wat denkt u daarvan?

De voorzitter:

Als dat binnen vijf of zes minuten gaat lukken, dan lijkt me dat een prima idee.

Minister De Jonge:

Laten we eens kijken. Dat is echt wel het moment waarop je graag aan een discussie over de hypotheekrenteaftrek begint, die de heer Van Meenen op tafel heeft geworpen.

Maar omdat we die in vijf minuten niet helemaal gaan afronden, denk ik dat we daar een beetje terughoudend in moeten zijn. We hebben al heel veel versoberingen van de hypotheekrenteaftrek doorgevoerd. Ik zou daar nu niet voor zijn. Ja, als je een nieuw land zou mogen ontwerpen, maar nu denk ik dat het niet per se helpt bij de versnelling van de oplossing van het probleem dat we hebben.

Wat betreft de leennormen überhaupt en de manier waarop we omgaan met de hypotheekverstrekking, ook aan alleenverdieners, gaan we dit jaar de huidige hypotheeknormen evalueren. Wij baseren ons altijd heel erg op het Nibud. Ik vind het eerlijk gezegd ook wel verstandig om dat te doen en daar niet zelf in te gaan klussen, maar om dat te baseren op geobjectiveerde cijfers van het Nibud. We gaan ze dit jaar weer evalueren en daarbij kunnen we ook de alleenverdieners meenemen.

Er waren nog een aantal vragen over de tijdelijke huisvesting van statushouders. BBB vroeg naar de accommodatieregeling. Dat is een regeling voor statushouders. Dat doen we nou juist om te zorgen dat we voor statushouders ook ruimte bieden. Als we dat doen in die tijdelijke accommodaties, dan drukken ze niet op de sociale huurvoorraad en ook niet op de opvang. Als je dat niet zou doen, zou je of meer opvanglocaties nodig hebben of meer sociale huurwoningen besteden aan statushouders, dus ik denk dat het toch wel verstandig is om dat te doen. Het kost wel een hoop geld, dat is zo. Dat is allemaal een aanmoediging om wat meer grip te krijgen op migratie, denk ik.

Dat geldt natuurlijk ook voor die terreinen van Staatsbosbeheer. Dat zijn we op dit moment aan het mogelijk maken, en gelukkig maar. Ik hoop dat het lukt. En als dat lukt, dan vermindert dat het aantal asielzoekerscentra dat je zult moeten openen en — vooralsnog in ieder geval — het beroep dat je moet doen op sociale huisvesting, zodat je de wachtlijsten in de gemeenten ook een beetje ontlast.

Geef corporaties weer beleidsruimte en budgettaire ruimte: dat was een vraag van de heer Van Meenen. Sinds 1 januari 2022 is er geen maximum meer op de financiële bijdrage die corporaties mogen gebruiken om de leefbaarheid te verbeteren. Ik heb niet de indruk dat het de corporaties op dit moment aan beleidsruimte ontbreekt. Maar zeker in het westen van het land zitten corporaties wel krap wat de financiële middelen betreft. Dat is wel echt zo. Maar men doet wel meer aan leefbaarheid dan men de afgelopen tijd heeft gedaan, is mijn stellige overtuiging. Dat is maar goed ook.

Dat geldt ook voor woningverbetering. De heer Janssen heeft natuurlijk een zeer terecht punt: de verhalen van de laatste tijd over schimmelwoningen, zelfs bij corporaties, zijn echt wel verdrietig makend. In de Nationale Prestatieafspraken hebben we afgesproken dat er extra investeringen moeten worden gedaan, onder andere voor die vocht- en schimmelproblematiek. In 2019 gaven corporaties gezamenlijk 6,6 miljard uit aan onderhoud en woningverbetering. Inmiddels zitten ze op bijna 13 miljard. Dat heeft natuurlijk alles te maken met het afschaffen van de verhuurderheffing. Daardoor is het investeringsvolume weer toegenomen. Daardoor wordt er weer meer onderhoud gepleegd en wordt er meer aan verduurzaming gedaan. Maar dat heeft natuurlijk een zekere aanlooptijd, met heel bizarre uitwassen tot gevolg, gezien de foto's van de afgelopen weken.

Gelukkig vinden de corporaties dat zelf ook, dus er wordt volle bak gewerkt om die schimmelproblematiek zo snel mogelijk weg te werken. Daarnaast is er natuurlijk nog het Volkshuisvestingsfonds, voor grootschalige renovatie van oude stadswijken. Ik denk dat dat ook heel erg belangrijk is.

Dan alle vragen van de heer Van Hattem over of Nederlanders achtergesteld worden ten opzichte van statushouders en asielzoekers. Ik houd helemaal niet van die manier van mensen tegenover elkaar zetten. Mensen die een status hebben gekregen, zijn dus als vluchteling naar Nederland toegekomen. We hebben daar gewoon wetten en verdragen voor. Daar houden we ons gewoon aan. Die hebben honderd keer hun verhaal mogen doen. Dat is getoetst door de rechter. De rechter heeft gezegd: je mag blijven. Vanaf dat moment ben je gewoon iemand als alle anderen, voor wie wij de grondwettelijke plicht hebben om te voorzien in voldoende woongelegenheid. Dat is namelijk de zorg der regering. Daar hebben we gewoon in te voorzien. Om dan uit te gaan vlooien waar iemand ooit geboren is, en dat dat dan uitmaakt of iemand meer of minder rechthebbend is: ik vind dat gewoon een onverkwikkelijke manier van mensen sorteren en tegenover elkaar zetten. Ik vind dat we dat gewoon niet moeten doen. We moeten gewoon goed zorgen voor mensen die hier mogen blijven. Alle mensen die nu geen dak boven hun hoofd hebben, moeten wel een dak boven hun hoofd hebben. Dát is ons werk. Dát is onze taak.

Dit scheelt een hele hoop vragen. Dan kom ik op evacués: heb ik de reacties gelezen over de artikel 31-regeling voor de Nederlandse evacués uit Gaza? Ja, ik heb die reacties gelezen. Die waren eerlijk gezegd om heel erg van te schrikken, gewoon door en door discriminerend en soms racistisch. Die regeling is in het leven geroepen voor Nederlandse staatsburgers die op een plek zitten waar het gewoon niet veilig is. Dan heeft de Nederlandse overheid een taak richting Nederlandse staatsburgers die op een plek zitten waar het niet veilig is. Die evacueren we dan. Dat hebben we vaker gedaan. Eerlijk gezegd, als je kijkt naar de aantallen waar het om gaat, denk ik dat je ze allemaal op je verjaardag kunt uitnodigen. Gaan we daar dan een hele discussie met elkaar over voeren? Zo van: moet dat eigenlijk wel? Is dat dan geen voorrang ten opzichte van wachtlijsten? Laten we alsjeblieft een beetje barmhartig blijven, en ook een beetje nuchter over de aantallen waar het om gaat. Dit moeten we echt kunnen, hoor, voor die paar. Het waren er drie. Ik heb het even nagezocht: drie mensen uit Gaza.

Voorzitter, u zult het bijna niet geloven. Dat was het einde van dit blokje varia. Geen sfeervol einde, dat geef ik gelijk toe, maar wel het einde.

De voorzitter:

Dan dank ik de minister voor zijn uitvoerige, gedetailleerde, deskundige toelichting. Ik dank de senatoren voor hun terughoudendheid wat de interrupties betreft.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 18.20 uur tot 19.01 uur geschorst.