

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 466

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 10 januari 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 28 november 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 16 november 2018 inzake Staat van de Woningmarkt 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 449);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 9 november 2018 inzake voortgangsrapportage Nationale woonagenda en toekomstbestendig wonen (Kamerstuk 32 847, nr. 442).**

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

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Voorzitter: Nijboer
Griffier: Roovers

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Bisschop, Bromet, Diks, Van Eijs, Koerhuis, Nijboer en Ronnes,

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

Aanvang 16.02 uur.

De voorzitter:

Goedemiddag, dames en heren. Ik open deze vergadering, het algemeen overleg Bouwopgave. Ik heet de collega's van harte welkom. Ik heet ook de Minister welkom, de gasten op de publieke tribune en de mensen die ons via internet of anderszins volgen. We hebben een spreektijd van ongeveer vijf minuten en daar ga ik de collega's ook ongeveer aan houden. Ik geef als eerste het woord aan de heer Koerhuis van de VVD.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Een eigen huis is belangrijk voor iedereen, maar de tekorten lopen op. Iedereen kent wel iemand die graag wil verhuizen, maar geen huis kan vinden. Om precies te zijn: er is nu een tekort aan 200.000 huizen. En de hoge langetermijnuishoudensprognose laat zien dat we 1 miljoen huizen moeten bouwen. We moeten bouwen, bouwen, bouwen. Ik heb daarom samen met het CDA de Minister opgeroepen om de harde plancapaciteit en de middellange- en langetermijnprognose per gemeente in een halfjaarlijkse rapportage in kaart te brengen. Maar ik heb ook samen met de ChristenUnie de Minister opgeroepen om niet alleen de plancapaciteit van vaste woningen in kaart te brengen, maar ook van tijdelijke woningen. De Minister had toegezegd dat in deze rapportage te doen. Met dezelfde tijd en moeite kunnen we tenslotte meer tijdelijke woningen plaatsen dan vaste woningen bouwen. Ik zie dat echter niet terug in deze rapportage. Waarom niet? Wil de Minister toezeggen dat echt te gaan doen in de volgende rapportage?

Er is genoeg geld. Om huizen te bouwen zijn er nu drie dingen nodig: plancapaciteit, personeel en materiaal. Om personeel aan te nemen en materiaal aan te kopen moeten we bouwers zekerheid geven dat we enerzijds gaan versnellen en anderzijds die 1 miljoen huizen gaan bouwen. Om te gaan versnellen heeft mijn collega Laan samen met het CDA de Minister opgeroepen om woningbouw aan de Crisis- en herstelwet toe te voegen. Ik ben blij dat de Minister deze wetstoevoeging naar de Kamer heeft gestuurd. Kan de Minister toezeggen dat ze alles op alles gaat zetten om deze wetstoevoeging zo snel mogelijk door de Kamer te krijgen? Graag zonder groene voorwaarden, want de bedoeling van deze wetstoevoeging is dat we woningbouw gaan versnellen in plaats van afremmen.

Om die 1 miljoen huizen te gaan bouwen moeten we rekening houden dat gemeenten niet alle plannen uiteindelijk ook gaan realiseren. Er gaat zo'n 30% van zachte plannen verloren. Er moet dus 1 miljoen hard en 1,3 miljoen zacht gepland worden, maar de cijfers tellen nog niet op. In het rapport is helder waar het probleem zit: «Op de lange termijn is de verhouding tussen harde plannen en de toename van de woningbehoefte het laagst in Noord-Holland en Utrecht.»

Ik heb al gezegd dat we de rol van provincies tegen het licht moeten houden. Gemeenten willen juist vaak huizen bouwen, maar provincies houden dat vaak tegen. In Noord-Holland en Utrecht lijkt de ladder van duurzame verstedelijking te worden misbruikt om overprogrammeren en het verruimen van regionale woonafspraken niet toe te staan. Hoe staat het nu met de uitvoering van de onderzoeksmotie-Ronnes/Koerhuis om

overprogrammeren en verruimen van regionale woonafspraken toe te staan? We krijgen signalen dat Amsterdam en Utrecht te veel sociale huur willen bouwen, te veel voorwaarden willen opleggen aan middenhuur en te weinig koop willen bouwen. Bouwers zouden met die voorwaarden verlies draaien op het bouwen, dus die willen in de rest van de provincies Noord-Holland en Utrecht bouwen. Om te voorkomen dat bouwers naar de rest van die twee provincies gaan, zijn die twee steden een lobby gestart naar hun provincie. Die lobby lijkt succesvol, want gemeenten boven Amsterdam en rondom de stad Utrecht lijken op slot te zijn gezet in hun woningbouwplannen. En dat terwijl in die twee provincies een derde van de landelijke bouwopgave ligt. De trend van afgegeven bouwvergunningen lijkt dalend. Ziet de Minister deze trend ook en deelt de Minister onze mening dat de provincies Noord-Holland en Utrecht niet meer op de rem moeten staan?

Ik krijg signalen dat vijf gemeenten uit de regio Alkmaar – Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Langedijk – zich willen aansluiten bij de metropoolregio Amsterdam. Die vijf gemeenten kunnen dan makkelijker schuiven met woningbouwplannen zonder dat de provincie Noord-Holland te veel op de rem kan staan. Zou de Minister in gesprek kunnen gaan met die vijf gemeenten en de metropoolregio? Ik zou het een logische stap vinden om deze vijf gemeenten te laten aansluiten, maar ik vind dat het uiteindelijk vanuit de gemeenten zelf moet komen. Als die vijf gemeenten en de metropoolregio aan één tafel zitten met de Minister erbij, zonder dat Noord-Holland te veel op de rem kan staan, dan denk ik dat dat al helpt. Ik vraag het open, want ik kan me voorstellen dat misschien andere gemeenten boven Amsterdam willen aansluiten of dat misschien een van die vijf gemeenten uiteindelijk niet wil. Ik kan me ook voorstellen dat het meer gevolgen heeft dan alleen voor woningbouw en dat we dat moeten meewegen.

De voorzitter:

Er is een interruptie van mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik hoor de heer Koerhuis over allerlei gemeentes die van alles willen en een provincie die dat tegenhoudt. Welke gemeentes zijn dat? Zijn dat alleen die bij Alkmaar of zijn er nog veel meer waar hij weet van heeft?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik krijg concrete signalen van deze vijf gemeenten dat ze zich willen aansluiten bij de Metropoolregio Amsterdam, maar we krijgen wel signalen van meer gemeenten – ik kijk ook naar mijn collega Ronnes van het CDA – die zich op de rem getrapt voelen door de provincie Noord-Holland.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Heeft de VVD dan ook nagedacht over de bereikbaarheid van die gemeentes of de mensen die van die gemeentes naar Amsterdam moeten omdat ze daar werken?

De heer **Koerhuis** (VVD):

De VVD denkt vooral na dat we nu een tekort hebben aan 200.000 huizen en dat mensen geen eigen huis kunnen vinden. Dat is schrijnend.

De voorzitter:

De heer Koerhuis was volgens mij net aan het einde van zijn betoog gekomen, dus ik geef nu het woord aan... O, mevrouw Van Eijs van D66 heeft ook nog een interruptie.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik wachtte het verhaal af, want hij had het erover dat het niet alleen lag aan plancapaciteit, maar misschien ook aan personeel en materiaal. Over die laatste heb ik helaas niet zo veel gehoord. Maar ik heb een vraag over de plancapaciteit, een beetje voortbouwend op de vraag die mevrouw Bromet stelde. Is het niet zo dat het bereikbaarheidsissue ook essentieel is als je van zachte plancapaciteit harde plancapaciteit wil maken en dat je moet nadenken over het feit – iets wat ontwikkelaars misschien niet zo boeit – dat als mensen het zes jaar lang zonder goede ov-verbindingen moeten doen, je die mensen dan zes jaar lang in de file neerzet?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik herhaal mijn antwoord aan GroenLinks. We hebben nu een tekort aan 200.000 huizen. Laten we nu vooral niet op de rem gaan trappen en laten we vooral gaan bouwen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik kan dus concluderen dat de VVD het heel veel heeft over het filemonster als het gaat over het MIRT, maar blijkbaar geen moeite heeft met mensen ergens te laten wonen waardoor ze verplicht in een filemonster terecht moeten komen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Als er iemand het heeft over het bestrijden van het filemonster en als iemand dat begrip heeft geïntroduceerd, dan is het mijn collega Dijkstra wel. Neem van mij aan dat hij zich hardmaakt voor zo veel mogelijk asfalt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Ronnes wil daar ook nog een vraag over stellen.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik moet zeggen dat ik wel wat verbaasd ben over het voorstel dat de VVD hier doet om te gaan schuiven met regiogrenzen binnen een provincie. Ik vind dat wij ons daar als Rijk niet mee bezig moeten houden, maar dat dat vooral een afspraak moet zijn die regionaal samen met provincies wordt gemaakt. Maar het zou toch van de zotte zijn dat het uitmaakt in welke regio je ligt of je wel of niet mag bouwen? Je moet toch kijken of het noodzakelijk is dat er gebouwd wordt? Als er infrastructuur nodig is voor vervoer, dan is dat nodig. Maar het is toch van de zotte om te denken dat je met een grensverschuiving dit probleem gaat oplossen? Want ja, zo blijven we aan de gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Er is niet maar één oplossing om de woningnood aan te pakken. Dit is er eentje. Ik denk dat die kan bijdragen. Je ziet nu bij deze vijf gemeenten, maar ook bij meer gemeenten boven Amsterdam, dat de provincie op de rem trapt en zegt: jullie hebben je regionale woonafspraken in bepaalde delen van Noord-Holland; dat is wel genoeg zo. Als je in diezelfde provincie ziet dat de Metropoolregio Amsterdam hele ruime woningbouwplannen heeft, dan denk ik dat het helpt als die vijf gemeenten en misschien ook andere gemeenten zich kunnen aansluiten bij de Metropoolregio Amsterdam. Die gemeenten zelf denken dat ook. Binnen die metropoolregio kan dan makkelijker geschoven worden zonder dat de provincie op de rem trapt. Om mijn antwoord nog verder af te maken: nee, dat moet niet vanuit Den Haag komen. Ik heb gezegd dat dat vanuit die gemeenten zelf moet komen. Maar ik denk dat een faciliterend gesprek met de Minister erbij kan helpen om de boel daar een beetje vlot te trekken.

De **voorzitter**:

Meneer Ronnes, nog een vervolgvraag of was dit voldoende?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben het met de heer Koerhuis dat de regio kan helpen om de MRA-problemen op te lossen. Dat denk ik zeker, dus daar mag meer vrijheid gegeven worden. Ik ben het niet met hem eens dat het schuiven met grenzen van regio's een oplossing is. Ik zou hem toch willen vragen of hij met mij wil pleiten dat de provincies de teugels wat meer loslaten zodat er gebouwd kan worden, ook in het noorden van Noord-Holland.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zei al dat er niet maar één oplossing is. Ik denk dat het laten aansluiten van deze vijf gemeenten uit de regio Alkmaar bij de Metropoolregio Amsterdam bijdraagt aan een oplossing. Er zijn ook andere oplossingen. De heer Ronnes en ik trekken altijd graag samen op, bijvoorbeeld om meer overprogrammeren toe te staan. Ook voor het verruimen van regionale woonafspraken en het verruimen van groene en rode contouren trekken we graag samen op.

De **voorzitter**:

Hiermee is een einde gekomen aan de eerste termijn van de heer Koerhuis van de VVD. Ik geef graag het woord aan mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik zit hier als vervanger van mijn collega Paul Smeulders, die hier vandaag vanwege de begrotingsbehandeling SZW niet aanwezig kan zijn.

Tot een halfjaar geleden was ik wethouder in een kleine gemeente in de Metropoolregio Amsterdam – het ging er al over – ten noorden van Amsterdam. Vanuit die hoedanigheid weet ik als geen ander hoe hoog de nood op de woningmarkt kan zijn. Waar langer geleden de rijksoverheid tot op lokaal niveau stuurde op waar wanneer welke woningen in welke aantallen moesten komen, is er al jaren geleden voor gekozen om deze bevoegdheden over te laten aan provincies en lokale overheden. Hoewel sommigen hier in de commissie – mijn collega naast me begon er al over – suggereren dat de provincies en gemeenten niet genoeg hun best doen om genoeg plannen voor woningbouw te maken, zegt mijn lokale ervaring iets heel anders. Ik zou hier dan ook even willen opkomen voor al die raadsleden, wethouders, Statenleden en gedeputeerden, die precies weten hoe groot de vraag naar woningen is en die hun best doen om dit voor elkaar te krijgen. Zij staan dicht bij hun burgers en weten dus als geen ander wat er nodig is. Dat was toch ook de bedoeling van de decentralisaties?

In de brief die de Minister aan de Kamer schreef, bevestigt zij dit beeld. Uit de inventarisatie van de plancapaciteit blijkt dat er voldoende plannen liggen om de vraag naar woningen in te vullen en daar is GroenLinks blij mee.

De **voorzitter**:

De heer Ronnes heeft een vraag.

De heer **Ronnes** (CDA):

Toch eventjes de vraag of u het rapport helemaal gelezen heeft. Als u kijkt naar tabel 4.1 kunt u zien dat bijvoorbeeld in Noord-Holland, waar deze regio deel van uitmaakt, de harde plancapaciteit van 2017 tot en met 2020 80% is. Wetende dat je eigenlijk moet overprogrammeren om 100% te halen, werk je daarmee dan toch aan het creëren van een druk op die woningmarkt? Die wordt dan toch eigenlijk in stand gehouden door gewoon niet voldoende harde plancapaciteit te realiseren waar gebouwd kan worden? Er spelen meer elementen, zoals handjes om de woningen te bouwen, maar één vereiste is dat er plek is om te bouwen.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Zeker en GroenLinks gelooft ook dat zachte plancapaciteit uiteindelijk harde plancapaciteit kan worden. Als u weet hoe het op lokaal niveau gaat ten aanzien van het aanwijzen van woningbouwlocaties, zou u ook moeten weten wat u zich op de hals haalt door overal maar plannen te projecteren en dus onrust te kweken – want het gaat altijd over het afwegen van belangen – terwijl die dan misschien uiteindelijk helemaal niet gebouwd hoeven te worden. Dus GroenLinks pleit ervoor om van zo veel mogelijk zachte plannen harde plannen te maken. Daar zijn belemmeringen. De Minister heeft geschreven dat zij eraan gaat werken om die te verhelpen. Maar stellen dat 30% planuitval een wetmatigheid is, daar gaan wij niet in mee.

De heer **Ronnes** (CDA):

Laat ik dat twistpunt dan even parkeren. Wat we nu zien, is dat de harde plancapaciteit volgens de cijfers 80% is. Het rapport zegt, ik citeer letterlijk: «Voor plannen die in de periode 2018 t/m 2020 tot realisaties moeten leiden, mag verwacht worden dat ze op dit moment al in belangrijke mate hard zijn.» En dat zijn ze niet. Het duurt gewoon een tijd voor je zachte plannen hard hebt gemaakt, dus je kunt verwachten dat wij de komende jaren nog een tekort zullen zien daar.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Nou, dat denk ik niet. Mijn betoog is er juist op gericht dat ook gemeentes heel goed weten dat er woningbouw moet komen. Het gegeven zoals dat nu in het rapport zit, is geen vaststaand gegeven. Want ook op dit moment zijn gemeentes nog bezig. Ik ken echt voorbeelden van gemeentes die 10% binnenstedelijk gaan uitbreiden en die plannen nog niet eens als zacht geregistreerd staan, maar nog onzichtbaar zijn. Die komen ook op een gegeven moment tevoorschijn. Het is niet zo dat lokale overheden stilzitten. Ze zijn er nu net zo druk mee bezig als u.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis heeft ook een vraag.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mijn collega van GroenLinks zegt dat ze wethouder is geweest in een kleine gemeente in het gebied rondom Amsterdam, in Waterland. Die ligt in die comfortabele Metropoolregio Amsterdam met ruime woningbouwplannen. Is ze het niet met mij eens dat we die comfortabele positie ook zouden moeten geven aan andere gemeentes in Noord-Holland, om ook daar die woningnood op te lossen? Dan heb ik het over samen strijden voor Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Langedijk en eventueel Heerhugowaard.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik zou die gemeentes eigenlijk willen aanraden om daar net zo creatief mee om te gaan als de gemeentes ten noorden van Amsterdam in de Metropoolregio Amsterdam. Die kiezen ervoor om binnen de randvoorwaarden die de provincie stelt, namelijk binnenstedelijk bouwen, die plancapaciteit op te voeren. Dat de provincie nee zegt tegen plannen van de gemeentes die u noemt, dat is alleen omdat ze graag in het weiland willen bouwen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Kijk, daar is hij. GroenLinks pleit voor binnenstedelijk bouwen. GroenLinks weet ook dat we daarmee niet die woningnood gaan oplossen, dat we daarmee niet die 1 miljoen huizen gaan bouwen. Dat vind ik spijtig en ik zou willen vragen om dat te herzien.

De voorzitter:

Mevrouw Bromet, vervolgt u uw betoog nadat u hebt gereageerd.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ja, we hebben daar een andere opvatting over.

Ik heb wel een vraag aan de Minister. Zij schrijft dat er de komende jaren 75.000 woningen per jaar gebouwd moeten worden en in 2017 zijn er ruim 70.000 woningen gebouwd. Een eenvoudige rekensom leert dat er dus ten opzichte van 2017 iets minder dan 5.000 woningen per jaar extra gebouwd moeten worden. Klopt dat? Kan zij ook al iets zeggen over het aantal woningen dat naar schatting in 2018 zal worden gebouwd?

Voorzitter. GroenLinks juicht het toe dat in veel provincies en gemeenten wordt gekozen voor binnenstedelijk bouwen. De groene ruimte om de steden is voor ons van groot belang, omdat wij vinden dat ook mensen in de stad snel in het buitengebied moeten kunnen zijn om te genieten van rust en ruimte. Dat is een van de sterke punten in Nederland. Zelfs vanuit onze hoofdstad kun je snel midden in het veenweidelandschap staan of de horizon zien bij het IJmeer. De tijd dat grote stukken groen werden opgeofferd om huizen te bouwen, ligt lang achter ons, maar de gevolgen ervan worden nog dagelijks ervaren. De wegen tussen onze steden, de voormalige groeikernen en Vinex-locaties zijn nog steeds overvol, omdat er in het verleden niet genoeg nagedacht werd over de bereikbaarheid van al deze woningen. Vandaar ook mijn vraag aan de VVD. Dat is een van de redenen waarom steden als Amsterdam en Utrecht kiezen voor binnenstedelijk bouwen. Wonen en werken op korte afstand, het levert mensen vrije tijd op en alle voorzieningen zijn geconcentreerd. Hulde dan ook van GroenLinks voor deze benadering van de stadsbesturen, want voor binnenstedelijk bouwen is meer creativiteit nodig dan voor het volbouwen van een weiland. Lof ook voor de gedeputeerden, bijvoorbeeld Joke Geldhof van Noord-Holland die de projectontwikkelaars met grondposities in het groen weerstaat en de groene ruimte behoudt.

Het is goed dat de Minister gekozen heeft voor een regionale aanpak en bestuurlijke overleggen voert met de regio's. Zij schrijft ons dat zij daarbij ook spreekt over de bereikbaarheidsvraag en dat vinden wij ook goed. Een vraag aan de Minister is hoe zich dat verhoudt tot de inzet van de middelen in het MIRT waarin langjarige bestedingen zijn vastgelegd. Kunnen gemeenten met het MIRT uit de voeten?

GroenLinks maakt zich al langer zorgen over de mogelijkheden van corporaties om te investeren in sociale huurwoningen. Het verontrust ons dat Aedes schrijft dat door de stijgende bouwkosten corporaties soms af moeten zien van het bouwen van woningen voor mensen die op de vrije markt niet terechtkunnen. Ook maken we ons nog steeds zorgen over de groep mensen die te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar in gebieden met een overspannen woningmarkt niet terechtkan voor een koopwoning. Het gaat GroenLinks niet alleen om aantallen woningen, maar juist om woningen voor iedereen: rijk, maar zeker ook arm. In de Staat van de Woningmarkt is hier relatief nog weinig aandacht voor. Graag hoor ik van de Minister of zij dat met mij eens is en op welke manier zij hier iets aan gaat doen. Is de verlaging van de verhuurderheffing van 100 miljoen hier behulpzaam bij? Wat vinden de corporaties hier zelf van?

Ten slotte. GroenLinks denkt dat de wekelijkse oproep in de krant van ontwikkelaars en politici waarin geschreeuwd wordt om «bouwen, bouwen, bouwen» – ik had hem opgeschreven, maar mijn collega naast me heeft het al gezegd – geen enkele extra woning op gaat leveren. Wij adviseren de Minister dan ook om haar rust te bewaren en efficiënt en daadkrachtig met gemeenten aan de slag te gaan.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Bromet van GroenLinks. Dan geef ik nu het woord aan de heer Ronnes van het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. De directe aanleiding voor dit algemeen overleg is de tweede ABF-rapportage Update Inventarisatie Plancapaciteit 2018. Op een eerder verzoek van de Kamer is de Minister begonnen met het in kaart brengen van de feitelijke situatie. Immers, meten is weten. Als eerste een opmerking over de kwaliteit en de volledigheid van de data. Ons moet van het hart dat de vooruitgang die sinds het eerste rapport is gemaakt enigszins teleurstelt. Met name dat wat we willen hebben, namelijk inzicht in de harde plancapaciteit ten opzichte van de behoefte, laat te wensen over. Welke stappen gaat de Minister zetten richting provincies en gemeenten om dit inzicht volledig te maken? Voor diverse provincies kennen we de cijfers nog niet. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de realistische harde plancapaciteit voor 2017 tot en met 2020 op laten we zeggen 130% komt? Dit bepaalt namelijk of we vanaf nu tot 2020 kunnen en mogen bouwen. Overigens is het samenbrengen van de bouwopgaven met de prioriteiten op de MIRT-agenda een heel goede stap. Maar ik denk dat het voor de korte termijn nog te weinig soelaas biedt, omdat het vaak langjarige trajecten zijn.

Dan de verdere jaren en het planningsoptimisme. Voor de verdere jaren tot en met 2029 speelt het planningsoptimisme, voor mij overigens het woord van het jaar. Wat men hiermee bedoelt, is duidelijk. ABF geeft in zijn rapport nadrukkelijk aan dat het aannemelijk is dat er sprake is van planningsoptimisme. Dus men maakt plannen, maar die zijn te optimistisch. Er komt dus minder van de grond dan men denkt. Op basis van de trends in de bouwproductie is het volgens de prognose van Primos te verwachten dat de woningvoorraad in de periode 2017 tot en met 2020 met gemiddeld 63.000 woningen per jaar toeneemt. De planinventarisaties komen tezamen op gemiddeld 87.000 woningen. Daar wringt de schoen. Hoe krijgen we dit planningsoptimisme omgezet in een reëel te verwachten aantal woningen? Berusten lokale bestuurders, provinciale bestuurders en misschien de Minister ook niet te veel in de verstrekte cijfers? Het CDA pleitte al eerder voor vereenvoudiging van regelgeving voor toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Over dat laatste is een motie aangehouden. Gezien de reactie in de brief van de Minister hierop, overwegen wij de motie gewijzigd in stemming te brengen. De discussie over bouwen in het groen, c.q. rode en groene contouren moet doorbroken worden.

Dan de corporaties. Ook corporaties bevestigen het tekort aan concrete locaties waar men aan de slag kan. Zeer recent heeft Aedes een onderzoek gehouden onder haar leden, omdat die zag dat het aantal bouwplannen achterblijft bij de ambitie. Uit dat onderzoek komt naar voren dat corporaties een planuitval verwachten van circa 38% voor 2018. Aedes noemt vooral de ruimtelijke procedures als oorzaak. Het gevolg is dat corporaties verwachten in 2018 nog maar 14.000 woningen te kunnen bouwen. Dat is zorgwekkend. De huidige marktsituatie leidt tot meer uitval dan voorheen. Dit ondersteunt ons pleidooi voor een hoge plancapaciteit, zodat er ondanks hogere planuitval toch meer gebouwd zal worden.

De **voorzitter**:

Er is een vraag van mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ik heb ook een brief gezien van Aedes waarin zij het hebben over planuitval. Dat verbaast me, want de argumenten die gegeven worden voor die planuitval zijn vertragingen. Het gaat dus niet om uitval, maar om vertraging.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat klopt en dat veroorzaakt het tekort dat wij kennen. U geeft nu eigenlijk precies aan waarom we nu, om de achterstand in te lopen, concrete bouwplannen nodig hebben. Dat is gewoon een feit. Ik heb ook jarenlang in gemeentes rondgelopen. U ook, heb ik zojuist begrepen. Het is gewoon een feit dat ruimtelijke procedures vaak heel lange trajecten zijn. Als wij echt meters willen maken, zullen we met elkaar een versnelling moeten bewerkstelligen. Dan moeten we toch even op onze tanden bijten en zorgen dat die harde plancapaciteit er zo snel mogelijk komt.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Ja. Het zou kunnen dat een vertraging een jaar uitstel oplevert. Dat is spijtig in de aantallen die de komende tientallen jaren nodig zijn, maar het is geen uitval. Dat wil ik even gezegd hebben.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik mag daar nog op reageren. U geeft bijvoorbeeld aan dat er in Noord-Holland voldoende plancapaciteit is, waarbij u kijkt naar de theoretische plancapaciteit die er is. Mag ik u gewoon eens verwijzen naar het tabelletje 4.1 dat in het rapport zit, waarin echt nadrukkelijk staat dat ook meerjarig die 100% harde plancapaciteit nog niet gerealiseerd wordt? Er moet echt werk gemaakt worden van het creëren van bouwlocaties, want anders gaan wij het met elkaar niet redden om de mensen in Nederland een fatsoenlijk dak boven hun hoofd te geven.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Eijs heeft ook een vraag.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De heer Ronnes had het over harde plancapaciteit. Dat is een van zijn favoriete termen, en ik denk van meer mensen hier. Hij geeft daarbij twee zaken aan. Hij zegt dat er meer zachte plancapaciteit hard moet worden en dat we naar die 130% moeten. Ik kan me er misschien nog we iets bij voorstellen dat je zegt: we houden wat plannen achter de hand, voor als er een paar uitvallen. Tegelijkertijd wil hij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking loslaten. Nu vraag ik me iets af. U wilt twee middelen inzetten omdat er een capaciteitsprobleem is. Dat wordt natuurlijk niet alleen door dat soort zaken veroorzaakt, maar ook door allerlei andere factoren. Gooit u daarmee niet het kind met het badwater weg?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het is heel goed dat u dat vraagt. Ik heb er al heel kort iets over gezegd. We hebben een motie ingediend, nadat we heel lang aangedrongen hebben op verbetering van het gebruik van die ladder. Dat kwam eigenlijk niet aan. We hebben toen een motie ingediend met het verzoek om die dan maar uit de wetgeving te schrappen. De Minister heeft verzocht om die even aan te houden, zodat zij nog even de kans had om met het veld te sparren over hoe dat nu eigenlijk zit. Zij is teruggekomen en heeft gezegd dat de ladder het eigenlijk niet blokkeert, maar dat de toepassing van de ladder niet overal zo is als die zou kunnen zijn. Wij willen kijken hoe we onze motie kunnen veranderen, zodat we die daar meer op toespitsen. Het gaat ons niet om de ladder erin of eruit. Wij zijn voor een zorgvuldige afweging, maar wel voor een zodanige afweging dat we meters maken en dat er bouwcapaciteit wordt gerealiseerd.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben blij om dat te horen, want ik denk dat een zorgvuldige toepassing met voldoende ruimte voor die plancapaciteit juist datgene is waarnaar we op zoek zijn. Ik hoop dat dat ook zal betekenen dat die afweging nog steeds gemaakt kan worden, want in meerdere rapporten wordt ook

aangegeven dat we heel zorgvuldig moeten kijken hoe we programmeren, om te zorgen dat de woningmarkt stabiel is. Het zou dus zonde zijn als we «m in één keer helemaal wegdoen.

De voorzitter:

Meneer Ronnes, en dan vervolgt u ook uw betoog.

De heer Ronnes (CDA):

Maar het staat voor mij wel vast dat om die helderheid te geven, de ladder op diverse plaatsen niet toegepast is zoals die toegepast zou moeten worden, en dat de ruimte die de ladder biedt om een goede afweging te maken, gebruikt moet worden en niet als een soort blokkade moet worden opgeworpen om maar tegen alle plannen nee te zeggen.

Voorzitter. Ik kom te spreken over opmerkelijke regio's. Met name in de regio Den Haag is op korte termijn een discrepantie tussen de geïnventariseerde plannen en de verwachte toename van de woningbehoefte. In de periode 2017 tot en met 2020 dekt de planvoorraad slechts 79% van de behoefte. Dit terwijl bij een goed functionerende woningmarkt en met de huidige druk je eigenlijk 130% aan plannen zou moeten hebben. Dit gaat echt leiden tot zware problemen in de toekomst als we er niet op ingrijpen. Rotterdam idem dito: 86%, FoodValley: 81%, Roosendaal: 94%, Breda zit aan 97%, maar we weten dat we moeten overprogrammeren, dus dat is ook al te weinig. Op korte termijn zal in Zuid-Holland, 93%, Noord-Holland, 80%, en Utrecht, 67%, de harde plancapaciteit echt te weinig zijn. Welke concrete acties zijn hier te verwachten van de Minister? Moet de Minister niet dwingender gaan optreden richting grootstedelijke regio's met tekorten aan harde plancapaciteit?

Voorzitter. Dan kom ik bij de BBV, het Besluit begroting en verantwoording. De veranderingen in de boekhoudkundige regels voor gemeenten die de commissie BBV heeft doorgevoerd tijdens de crisis brengen de grondbedrijven nu soms in een moeilijke positie. Met name de restrictie om de exploitatie maximaal tien jaar te laten lopen, is bij grote ontwikkelingen te kort, zoals we zien. Ziet de Minister mogelijkheden om een uitzonderingspositie te geven bij grote projectontwikkelingen die bijdragen leveren aan het woningtekort? Kan er bijvoorbeeld met een ontheffing gewerkt worden voor die BBV-regels op het moment dat het grote ontwikkelingen betreft die langjarig lopen?

Voorzitter. Als laatste... Ik weet niet hoe het met mijn tijd zit?

De voorzitter:

Nou, heel krap.

De heer Ronnes (CDA):

We richten ons in de discussie van vandaag vooral op het bouwvolume. Met andere woorden: de aantallen. Maar ik wil wel graag blijven waken dat het een kwalitatieve opgave is, dat er ook gewoon kwalitatieve huisvesting moet komen en dat dat ook voldoende in beeld blijft. Wat is het beeld dat de Minister heeft van de wijze waarop gemeenten en provincies op dit moment de kwalitatieve aspecten meewegen in de keuzes die zij maken?

Afsluitend. Het CDA is er nog niet gerust op. Starters, senioren, sociale huur, arbeidsmigranten, statushouders, middeninkomens, gezinnen, noem maar op. Hoe bouwen we betaalbaar? Wordt het tekort in het middensegment in de huidige bouwwoede echt opgelost?

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Eijs van D66, maar niet dan nadat ik de leden oproep om interrupties een beetje kort en

bondig te houden en ook kort en bondig te reageren. Het is een punt dat velen aangelegen ligt. Maar u kunt het!
Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. De vorige keer dat wij spraken over de bouwopgave, ging het over de Nwa. Dat is iets anders dan de Amerikaanse hiphopformatie uit de jaren tachtig, wat mijn medewerker hoopte. De Nwa is natuurlijk de Nationale woonagenda. De bouwopgave die voor ons ligt, is groot. We hebben veel te compenseren voor de jaren na de crisis, en de aantrekkende economie, de stijgende koopkracht en de lage rente zorgen voor een nog grotere vraag en hogere prijs voor woningen. De Minister is hiermee aan de slag gegaan. Het zal velen niet snel genoeg gaan, maar ook Rome is niet in één dag gebouwd.

Ik wil vandaag vijf onderwerpen aansnijden waar ik ruimte voor verbetering zie. Allereerst het fonds binnenstedelijke gebiedstransformatie. D66 is een groot voorstander van binnenstedelijk bouwen. Lekker op de fiets naar je werk, lopend naar het station, midden in een gebied met goede voorzieningen. Er zijn nog tal van verwaarloosde of zieltogende plekken in de stad die kunnen worden omgetoverd tot binnenstedelijke paradijsjes. Platform31 heeft vorige maand een onderzoek gepubliceerd over de mogelijke meerwaarde van een nationaal revolverend fonds voor binnenstedelijke gebiedstransformaties. Daarin worden vijf interessante aanbevelingen gedaan, ook met betrekking tot regionale fondsen en kennisdeling. Hoe staat de Minister tegenover deze vijf aanbevelingen? Kan zij ons iets meer vertellen over hoe deze worden meegenomen? Een tweede dat ik wil bespreken is welstand. Welstand houdt zich naast de dakkapel vaak bezig met nieuwbouw in de stad. Wij vragen ons af of deze commissies mogelijk een belemmerende werking hebben voor de bouwopgave. Heeft de Minister er inzicht in of welstand een belemmerende factor is? Daarnaast heb ik eerder gevraagd naar voldoende capaciteit bij gemeentes en of de ambtenaren met dit werk de benodigde snelheid kunnen bijbenen. De Minister zet haar expertteam in waar gevraagd, maar ziet zij nog andere manieren om hierin meer snelheid, naast zorgvuldigheid, te stimuleren?

Van de capaciteit op de gemeentes kom ik op mijn derde punt, capaciteit op de arbeidsmarkt. Het EIB geeft aan dat de bouw aan steeds meer mensen werk kan bieden, maar ziet ook dat de spanning op de arbeidsmarkt in de bouw oploopt en dat er flink veel mensen bij moeten om aan de vraag te voldoen. Hoe gaan we dit oplossen? De Minister heeft aangegeven dat zij momenteel stappen aan het zetten is om dit capaciteitsstekort aan te pakken. Wat D66 betreft zit een belangrijk deel van het probleem in de cycliciteit van de woningmarkt. Hoe kunnen we komen tot minder heftige schommelingen in de bouwproductie? Het CPB zal vanaf 2019 onderzoek verrichten naar dit onderwerp. Kan de Minister al iets toelichten over de lessen die wellicht daaruit getrokken worden of de vragen die bij dit onderzoek worden gesteld?

Om mensen productiever in te zetten en langer aan het werk te houden, moet de bouw echt vol aan de bak met innovatie. Maak werken in de bouw gezonder, minder zwaar en daarmee ook aantrekkelijker. Er is veel te winnen in de bouw met innovatieve, nieuwe bouwmethodes en producten. De bouw staat bekend als een conservatieve sector; ik denk niet geheel onterecht. In de Nationale bouwagenda wordt gesproken over de noodzaak van een kwaliteitssprong en een schaalsprong. Wat D66 betreft is die impuls, die ontwikkeling echt nodig. De bouw moet en kan sneller, slimmer, goedkoper, duurzamer en ook circulair. In april hebben we de laatste update van de Bouwagenda gekregen. De overheid heeft in die Bouwagenda verschillende rollen als het gaat om aanbestedingen, normen of opleidingen. Hoe staat het met de ontwikkelingen uit de Bouwagenda? In hoeverre kunnen deze ons helpen bij de enorme

bouwopgave die voor ons ligt? Hoe wordt circulair bouwen meegenomen in de bouwopgave? Kan de Minister meer vertellen over circulair bouwen in opleidingen? Ik heb begrepen dat dit onderwerp nog vrijwel niet in de curricula zit. Hoe staat het met het materialenpaspoort?

Voorzitter. Morgen vindt het notaoverleg MIRT plaats. Daar gaat het om de grote investeringen in mobiliteit. Zoals we de afgelopen tijd uitgebreid hebben kunnen lezen in meerdere adviezen en rapporten, en zoals mijn gezond verstand mij ook zou kunnen vertellen, zijn mobiliteit en de bouwopgave niet los van elkaar te zien. De Monitor Infrastructuur en Ruimte geeft aan dat we de afgelopen jaren niet hebben ingezet op bouwen op plaatsen met een goede multimodale ontsluiting. Er zijn ook zorgen over de combinatie van mobiliteit en wonen in de toekomst, mede omdat het MIRT al voor vele jaren vastligt. Hoe neemt de Minister de aanbevelingen op dit gebied van bijvoorbeeld Rli, PBL en CRA mee in de prioritaire regio's? Hoe kunnen de al schijnbaar vastliggende plannen in het MIRT en de woningbouwopgave gematcht worden, zodat er goede en duurzaam aantrekkelijke woonmilieus bij komen? Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Dan geef ik nu graag het woord aan de heer Bisschop van de SGP.

De heer Bisschop (SGP):

Voorzitter, dank u wel. Zelden is de Kamer zo eensgezind, heb ik de indruk: bouwen, bouwen, bouwen. Ieder doet dat op een verschillende toonhoogte, maar het liefst zouden we met zijn allen gewoon een paarhonderdduizend woningen de grond uit stampen. Klaar, dan kunnen we weer vooruit. Al dan niet binnenstedelijk, natuurlijk. Dat is helder. Energieneutraal, betaalbaar en goed bereikbaar, allemaal waar. Maar helaas, het werkt niet zo. Daar zijn we met zijn allen ook al ruimschoots achter. Er moet zelfs keihard gewerkt worden om die 75.000 woningen per jaar te realiseren. De realiteit is dat er op dit moment 67.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd kunnen worden en dat het aantal verstrekte vergunningen al afneemt vanaf het derde kwartaal van 2017. Dat is dus al meer dan een jaar.

Dan is de vraag op welke punten de overheid de bouwsector kan ondersteunen. Gaat de Minister de provincies waar de bouw achterblijft achter de broek zitten om het tempo op te schroeven? Want laten we wel wezen, het tekort, het niet realiseren van het bouwvolume, is niet alleen een kwestie van een laag bouwvolume en lange wachttijden. Het is ook een kwestie van betaalbaarheid. Ik heb geen economische studie verricht, maar ik heb weleens begrepen dat schaarste iets met prijs te maken heeft als je het over de markt hebt. Laten we dat ook goed voor ogen houden. Juist om die betaalbaarheid te kunnen garanderen, is ook een zeker volume absoluut noodzakelijk. Daar komt nog bij dat naast voor nieuwbouw de bouwsector ook wordt ingeschakeld voor de verduurzaming. Ook dat is een enorme opgave. Hoe zorgt de Minister er nu voor dat deze twee elkaar niet gaan bijten?

Voorzitter. Even inzoomend op die huizenprijzen. Als ik het goed lees, wordt volgend jaar een gemiddelde huizenprijs verwacht van boven de 3 ton en dat is voor starters natuurlijk een volstrekt onbereikbaar iets. In dat licht vraag ik de Minister nog eens goed te kijken naar tiny houses. Die zijn klein, goedkoop en duurzaam, maar er wordt niet gemakkelijk een vergunning voor verleend. Het zal allemaal moeten passen binnen de wetgeving. Gemeenten lijken vaak een beetje huiverig te zijn. Mijn vraag aan de Minister in dit verband is welke mogelijkheden zij ziet om de gemeenten goed te informeren over de bestaande mogelijkheden, zodat die optimaal gebruikt kunnen worden.

Op het dieptepunt van de crisis werden 45.000 woningen gebouwd, terwijl er ook op dat moment al meer woningen per jaar nodig waren. De SGP is bang dat een volgende crisis opnieuw een grote dip gaat betekenen. We zullen dus nu al verder moeten kijken dan de korte termijn. De woningmarkt moet stabiel, minder conjunctuurgevoelig worden. Welke mogelijkheden ziet de Minister om meer continuïteit te bieden? Kan dat bijvoorbeeld via die verduurzamingsmaatregelen?

Dan een puntje over de woningcorporaties. Daar bereiken ons inderdaad berichten over. De collega's hebben daar ook kennis van genomen, hoor ik. De woningcorporaties zijn heel lang een continue factor geweest, maar er bereiken ons toch de nodige berichten die we serieus moeten nemen. Want in plaats van financiële ruimte die ze zouden kunnen benutten, krijgen ze een rekening van 300 miljoen extra aan vennootschapsbelasting gepresenteerd waar inderdaad maar 100 miljoen aan lastenverlichting tegenover staat. Die wordt dan weer teniet gedaan doordat stijgende WOZ-waardes een hogere verhuurderheffing veroorzaken. Ik roep de Minister daarom op om actie te ondernemen door op twee punten stappen te zetten: ten eerste om de woningcorporaties een-op-een te compenseren voor de extra vennootschapsbelasting, zodat daar versneld in woningbouw geïnvesteerd kan worden, en ten tweede om de verhuurdersheffing los te koppelen van de stijging van de WOZ-waardes. Er ligt geen extra geld op de plank om af te dragen, zo is onze stellige overtuiging.

Tot slot iets over beleggers en expats. Het klinkt een beetje onvriendelijk wat ik nu ga zeggen, maar het komt echt voort uit een zorg over de prijzen die in sommige regio's de pan uitrijzen. De SGP-fractie vindt het wrang dat in een krappe markt zo veel woningen – ik zet het tussen aanhalingstekens, maar ik zeg het toch – «gekaapt» worden door expats en beleggers. De heer Nijboer diende onlangs een amendement in dat de overdrachtsbelasting voor woningen verhoogt in box 3 en verlaagt voor koopstarters. Wij hebben dat niet gesteund, maar dat was niet omdat wij het er niet mee eens waren. Het is een goede gedachte, alleen zouden wij de heer Nijboer willen vragen om een volgende keer eventjes over de dekking te overleggen. Dan komen we samen een heel eind, want dat was de reden dat wij daar afhoudend op gereageerd hebben. Ik wil de Minister wel vragen of zij ook eens wil kijken of en hoe die overdrachtsbelasting voor een tweede woning en meer fors verhoogd kan worden, want dat kan echt een prijsdrukkende werking hebben. Voorzitter. Ik wil het hierbij laten. Dank u wel.

De voorzitter:

Ik ben voorzitter van deze vergadering, dus ik zal nu niet ingaan op uw opmerking over het amendement. Dat zal ik zo in mijn eigen inbreng doen. Dat lijkt me het meest praktisch, anders wordt het zo verwarrend voor iedereen. Dan geef ik graag het woord aan mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie voor haar eerste termijn.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Ik was vorige week in het kader van de herindelingsverkiezingen op bezoek in Rijsenhout in de Haarlemmermeer, een prachtig dorp aan de Westeinderplassen. Midden in het dorp ligt een gebied met lege kassen waar de gemeente graag zo'n 400 woningen wil bouwen, woningen met kwaliteit en passend bij de karakteristiek van het dorp voor verschillende doelgroepen. Zo sprak ik met een oudere mevrouw die graag wilde verhuizen naar een seniorenwoning, maar die is er niet. Als zij kan verhuizen, komt er een woning vrij voor een gezin met kinderen. Ook sprak ik een studente die graag terug wil naar de plek waar ze opgroeide, maar jongerenhuisvesting is er niet. En midden in het dorp is er een groot gebied met daar omheen woningen. Dat is dus dat vervallen kassengebied. Er kunnen geen woningen gebouwd worden,

omdat de bestemming agrarisch is en omdat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is vanwege het nabijgelegen Schiphol. Er mag wel een ontheffing worden gegeven voor 25 woningen en soms gebeurt dat ook, maar nu moet de gemeente dus zestien keer een ontheffing vragen om 400 woningen te kunnen bouwen. Ik denk dat dat voor zowel ambtenaren van het Rijk als van de gemeente over the top is. Aan de andere kant van het water, in Aalsmeer, is er wel een nieuwe wijk gebouwd, omdat de bestemming daar niet agrarisch maar bedrijventerrein was.

Voor mij is de situatie in Rijsenhout tekenend voor de bouwopgave en de problemen die we hebben. We moeten bouwen om de doorstroming op gang te helpen en specifieke doelgroepen te huisvesten: 75.000 woningen per jaar. Natuurlijk is de vraag waar we die laten. Wat de ChristenUnie betreft is dat niet in het groen, maar wel in verrommelde gebieden zoals in Rijsenhout.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ken de situatie in Rijsenhout niet precies, maar ik hoor de naam Schiphol vallen. Is de ChristenUnie het niet met ons eens dat Schiphol van nationaal belang is en dat het vooral moet kunnen blijven doorgroeien?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Laten we nou niet de hele luchtvaartdiscussie gaan betrekken bij een debat over de bouwopgave. Het punt dat ik hier schets, is dat er woningen worden gebouwd in Rijsenhout en in Aalsmeer. Dat kan ook gewoon, ondanks de nabijheid van Schiphol, maar er moet wel elke keer een ontheffing voor worden aangevraagd. De gemeente kan dus dat plan voor 400 woningen gaan opknippen in zestien partjes en zestien keer naar het Rijk gaan om een ontheffing te vragen en misschien krijgen ze die ook nog wel, maar dat kost gewoon heel veel tijd. Dat kost de gemeente heel veel tijd en dat kost het Rijk heel veel tijd. Als de Minister daar gewoon even op bezoek gaat – daar wil ik haar zo meteen ook voor uitnodigen – kan ze het zelf zien. Het is zo logisch om daar woningbouw te realiseren. Ik wil hier echt niet helemaal de luchthavendiscussie in betrekken. Laten gewoon kijken wat er op deze plek mogelijk is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

We vliegen allemaal graag en Schiphol is heel belangrijk voor onze economie. Ik begrijp ook dat mijn collega van de ChristenUnie, net als ik, niet precies de situatie daar overziet. Als er te krappe regionale woonafspraken zijn of een provincie die onnodig op de rem trapt, dan graag. Maar is mijn collega van de ChristenUnie het dan in ieder geval met mij eens dat Schiphol belangrijk is voor de economie en gewoon door moet kunnen groeien?

De **voorzitter**:

Dit is niet helemaal het bestek van dit overleg. U mag reageren mevrouw Dik-Faber, maar het hoeft niet.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik ga hier niet uitspraken doen over luchtvaart waar we het hebben over de bouwopgave in ons land. Ik weet ontzettend goed hoe deze gemeente eruit ziet. Ik zal het ook voor de Minister een beetje schetsen. Het is als een soort donut. Het is gewoon een cirkel waar allemaal huizen staan en midden in die cirkel staan allemaal leegstaande kassen, met ruitjes ingetikt en wietplantages. Er zijn allerlei zaken die we er niet willen hebben. Het is een woest terrein. We kunnen hier 400 woningen bouwen, waardoor de doorstroom op gang komt. Dat zou fantastisch zijn en het kan gewoon. We kunnen er ontheffingen voor verlenen, maar we moeten het wel willen.

De voorzitter:

De heer Ronnes van het CDA heeft daar ook een vraag over.

De heer Ronnes (CDA):

Ik wil me om te beginnen aansluiten bij de oproep aan de Minister om daar eens met eigen ogen te gaan kijken. De tranen schieten je in de ogen. Ik ben er zelf geweest. Ik heb met twee gedeputeerden van de provincie aan tafel gezeten over dit onderwerp. Het is te bizar voor woorden dat inwoners van zo'n dorp zo lang in onzekerheid blijven zitten, dat de ontwikkeling van zo'n dorp stil staat en dat er gewoon niets gebeurt. Wat mijn waarneming is, is dat dit erg te maken heeft met het spanningsveld en de belangen van de provincie en van de individuele gemeente. Mijn vraag aan mevrouw Dik-Faber is eigenlijk of zij het met mij eens is dat wij als dat spanningsveld er blijkt te zijn, moeten kijken hoe wij dat spanningsveld weg kunnen nemen en dat het niet zo kan zijn dat het provinciale belang zo lang de situatie van de mensen in dit dorp tart.

De voorzitter:

Bent u dat met de heer Ronnes eens, is de vraag.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Ik heb mij uitvoerig laten informeren door mijn lokale mensen. Ik ben er ook in gesprek gegaan, niet alleen met mensen uit de gemeenteraad maar ook met mensen uit het dorp. Ik heb hier nog niet over gesproken met mensen vanuit de provincie, dus ik weet niet precies wat het provinciale belang hier is. Volgens mij hebben wij met elkaar één belang: woningen bouwen. «Leefbaarheid», hoor ik de heer Ronnes zeggen. Daar ben ik het ook helemaal mee eens. Ik zie dat er in deze Kamer heel veel discussie is over bouwen in het groen. Er zijn voorstanders en tegenstanders. Ik ben een tegenstander van bouwen in het groen, maar waar we het volgens mij allemaal over eens zijn is dat dit de plekken zijn waar we echt woningen moeten bouwen. Hier is geen levensvatbare tuinbouw meer mogelijk, dus laten we dit gebied gebruiken voor woningbouw.

De heer Ronnes (CDA):

Het wordt een erg technische discussie als ik hierop doorga, maar indirect heeft dit, dus dat het zo lang duurt, wel met de werking van de ladder te maken. Ik zou daar buiten de orde van deze vergadering graag eens met u over willen doorpraten om te zien of we een oplossing kunnen bedenken om dit soort problemen toch op te lossen.

De voorzitter:

Dat wil mevrouw Dik-Faber vast. Zij vervolgt haar betoog.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

We gaan vast een keer koffie met elkaar drinken en dan hoor ik heel graag wat het voorstel van de heer Ronnes is.

Voorzitter. Mijn vraag was: waar laten we die 75.000 woningen? Wat de ChristenUnie betreft niet in het groen, maar wel in verrommelde gebieden zoals Rijsenhout. Niet voor niets denken provincies en gemeenten 80 tot 100% van de opgave binnen bestaande kernen te kunnen realiseren, inclusief de nog niet gerealiseerde Vinex-opgave. Wat kan de Minister doen om de mogelijkheden voor bouwen op dit soort verrommelde plekken vlot te trekken? En – daar komt-ie – is de Minister bereid op bezoek te gaan in Rijsenhout? Hier ligt een enorme kans in de regio Amsterdam. Ik heb gehoord dat zij van harte welkom is.

Voorzitter. De stijgende huizenprijzen, de olopemde wachttijden en een bouwproductie die nog niet op het beoogde niveau is: het is goed dat de Minister vanuit haar regiefunctie in gesprek is gegaan met de regio's waar de grootste knelpunten zijn. Afgelopen zomer heeft de Raad voor de

leefomgeving en infrastructuur aangegeven dat er betere cijfers moeten komen over de regionale plancapaciteit en dat de kwaliteit van de monitoring omhoog moet. Zo hebben ze nog een aantal aanbevelingen. Wat is er met dit advies gebeurd? Het lijkt er namelijk op dat er nog steeds provincies zijn die hierin achterblijven. Sowieso vind ik het lastig om de vinger te krijgen achter de beschikbare plancapaciteit. Ik heb gelezen – ik denk dat het ook echt klopt, want ik zie net als mevrouw Bromet de inspanningen van provincies en gemeenten – dat er op landelijk niveau wel voldoende plancapaciteit beschikbaar is en dat er ook heel hard aan wordt gewerkt, maar dat is niet altijd in de regio's waar de behoefte het grootst is. Kan de Minister daarop reflecteren?

Voorzitter. De ChristenUnie vindt het logisch om woningbouw te realiseren op plekken met een goede infrastructurele ontsluiting. In het MIRT wordt de koppeling gelegd tussen locaties voor woningbouw en infrastructuur. Voor de periode tot 2025 is er zeker voldoende duidelijkheid, maar ik krijg vanuit gemeenten zoals Utrecht signalen dat er voor de periode na 2025 een knelpunt is. Je ziet dat ook terug in de beschikbare plancapaciteit, die dan sterk terugloopt. Morgen wordt in deze Kamer het MIRT-debat gevoerd. Dan zal mijn fractie dit ook onder de aandacht brengen van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat. Voor nu de vraag: heeft deze Minister het vertrouwen dat woningbouw en infrastructuur voldoende in samenhang worden opgepakt?

Voorzitter. Tot slot ga ik een aantal doelgroepen langs. Allereerst zijn dat ouderen. Er is een motie aangenomen inzake een ouderenakkoord in de Woonagenda. Ik heb de brief van de Minister gelezen. Daarin schrijft zij dat zij «aandacht vraagt voor». Eigenlijk vind ik dat te mager. Wil de Minister afspraken maken met onder andere gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties?

Ook is er een motie van VVD en ChristenUnie aangenomen over tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld voor mensen uit de maatschappelijke opvang. Ik lees hier niets over. Wat gaat de Minister doen om de motie uit te voeren? Als derde punt noem ik de toegankelijkheid van woningen voor ouderen en mensen met een beperking. De Minister is per motie opgeroepen om in overleg met gemeenten en bouwers meer toegankelijke woningen te realiseren. Heeft de Minister hier actie op ondernomen? Kunnen we hier in de volgende woningmarktagenda over teruglezen?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie. Ik ga nu namens de PvdA het woord voeren. Ik geef het voorzitterschap dan even aan de heer Koerhuis.

Voorzitter: Koerhuis

De voorzitter:

Ja. Dan is het woord aan de heer Nijboer van de PvdA.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel. Ik hoorde de heer Bisschop als SGP'er een stellige overtuiging naar voren brengen. Dan denk ik als sociaaldemocraat altijd: hoed je dan maar. Maar deze keer was ik het hartgrondig met hem eens.

De heer **Bisschop** (SGP):

Dat is wennen, hè?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nou, dat gebeurt vaker de laatste tijd. Ik was het deze keer hartgrondig met hem eens. Het ging namelijk om de financiële positie van woningcorporaties en dat het niet goed gaat zo. De heer Ronnes zei daar ook al het

een en ander over. Als je wilt bouwen, ook als je sociale huurwoningen of betaalbare huurwoningen wilt bouwen waarvoor enorme wachtlijsten zijn, gaat dat niet samen met de financiële positie die corporaties nu hebben. Misschien is er hier en daar nog wel een mouw aan te passen als je gemiddeld over het land kijkt, hoewel je dan ook nog in de knel komt, maar het huidige stelsel knelt nu enorm. Wat de PvdA betreft moet daar wat aan gedaan worden. Kortom, dit is een blijvende oproep, die ik ook niet voor het eerst doe, om de woningcorporaties daarin tegemoet te komen en hun niet de brievenbusmaatregel in de maag te splitsen. En andersom: als de Europese regelgeving zich daartegen verzet, met investeringsfondsen te komen om hen te ondersteunen, want de huurders zijn uiteindelijk de dupe. De huren dreigen de pan uit te rijzen. Om direct maar het andere punt van de SGP ter hand te nemen: beleggers nemen de steden over en starters komen er niet tussen. Ik ben blij dat die richting erg werd ondersteund. Ik snap ook dat de vennootschapsbelasting, waaruit een deel van de dekking kwam, bij de SGP tot bezwaren leidt, maar hier zie ik een mooie mogelijkheid om er volgend jaar aan te werken. We hebben al samen een amendement gemaakt over het collegegeld voor studenten. Dat kwam uit de expatregeling. Die bestaat nog, dus wellicht is dat hier ook een dekking die we samen kunnen dragen. Wellicht beweegt de coalitie volgend jaar ook wat meer. Na maart zijn de kansen aanzienlijk dat ze wel zullen moeten, als ze er nog zitten. We slaan dan graag de handen weer ineen. Voorzitter, dat in reactie op de inbrengen.

De bouw blijft achter. Dat bleek ook uit onderzoek van de Technische Universiteit Delft. Hoewel de Minister met plannen komt om de bouw fors te verhogen – 75.000 woningen; het is de vraag of het genoeg is – zeggen de cijfers, de statistieken en de mensen die er verstand van hebben dat bouwers amper te krijgen zijn, dat plancapaciteiten onvoldoende zijn ingevuld, zeker in het westen van Nederland, en dat de voorziene bouw gewoon onvoldoende is. Die zakt in. Die zou moeten groeien, maar zakt gewoon in. Ik vraag de Minister wat zij hieraan gaat doen. Welke acties onderneemt de Minister nou om dit te voorkomen? Ik heb de investeringen bij woningcorporaties genoemd die knellen, maar ook heb ik namens de PvdA – dat heb ik aan u allen uitgedeeld, ook aan de Minister – bij de behandeling van de Woonbegroting neergezet: Rijk, neem regie, grijp in, zorg dat er overgeprogrammeerd wordt. Ik ben het niet eens met het volbouwen van het groen. Ik kijk de heer Ronnes nu niet aan, maar de heer Koerhuis wel. Het groen moet niet worden volgebouwd, maar er moet wel worden overgeprogrammeerd. Niet 100% van al je plannen wordt gerealiseerd. Dat weet elke onnozele hals. Daar kun je dus niet op koersen. Hoe gaat de Minister dat nou doen?

Ik wil nog één onderwerp uit het essay lichten: de rol van projectontwikkelaars. Als je gronden hebt en je bouwt er niet op, is het voor gemeenten dan mogelijk om er een bouwplicht op te leggen? Als ze dat niet doen, kan daar wat meer regie op worden genomen? We hebben dat als Kamer inmiddels ook uitgesproken als het gaat over studentenhuisvesting, want er is woningnood.

Voorzitter. Ik sluit aan bij de pleidooien van collega's om ook te kijken naar ontwikkelingen in de infrastructuur en het openbaar vervoer. We kunnen wel als een gek gaan bouwen – ik zie dat nog niet gebeuren, maar er zal uiteindelijk wel wat meer gebouwd worden – maar dat kan alleen als je ook stations bouwt, kijkt naar de publieke voorzieningen en zelfs hier en daar een weg aanlegt. Voor dat laatste loop ik helemaal niet weg. Daar zie ik nog heel weinig van. We hebben eindeloze discussies over zo'n NOVI, een Nationale Omgevingsvisie, maar dat vind ik een heel groot praatstuk dat nog heel weinig tastbare resultaten oplevert als het gaat om waar de woningen dan komen en waar de infrastructuur dan bij aansluit.

Voorzitter, tot slot. Als de Minister hier geen antwoord op kan geven, dan heb ik daar wel begrip voor. Ik las de stukken voor vandaag en zag daarin

iets over de energielabels, maar ik geloof dat die formeel niet binnen het bestek vallen. Het staat wel in de stukken, maar dat deel van het stuk staat dan weer niet op de agenda. Toch moet mij van het hart dat ik geen vertrouwen heb in de systematiek van de energielabels. Tegenwoordig kun je voor € 1 of € 2 een label kopen met een online invuloefening. Je vult dan in hoe dik je isolatie is en dat maakt dan het verschil tussen B, D en E. Daar moeten we echt vanaf. Het is onbetrouwbaar en ondermijnt ook het vertrouwen van mensen in de energielabels. Verschillende collega's hebben daar vragen over gesteld. Ikzelf heb dat gedaan met mevrouw Van Eijs en de heer Smeulders, zeg ik uit mijn hoofd, maar ook andere collega's deden dat. De Minister heeft eigenlijk het bestaande stelsel uitgelegd, maar dat stemt mij niet tevreden. Ik vind echt dat dat anders moet. Mensen moeten fysiek in de huizen kijken of die energiezuinig zijn. Anders komt de hele betrouwbaarheid van de labels onder druk te staan. Is de Minister daartoe bereid?
Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nijboer. Dat laatste stukje staat gepland voor het AO Staat van de Woningmarkt, dat volgens mij nog voor het kerstreces plaatsvindt. Ik stel voor dat de Minister die beantwoording dan doet, of zij moet zich heel erg vrij voelen om het nu te doen.
Ik geef het voorzitterschap terug aan de heer Nijboer.

Voorzitter: Nijboer

De voorzitter:

Ik heb even overleg gehad met de Minister en wij gaan om 17.10 uur verder met dit algemeen overleg. Ik schors voor een kwartiertje.

De vergadering wordt van 16.56 uur tot 17.16 uur geschorst.

De voorzitter:

Voordat ik de Minister het woord geef in de eerste termijn moet ik mevrouw Sandra Beckerman van de SP nog verontschuldigen. Zij zit bij een ander debat en heeft zich hiervoor afgemeld. De heer Bisschop komt nog wel terug, maar is tijdelijk ook even bij een ander debat. Hij schuift straks weer bij ons aan. Het woord is aan de Minister voor de beantwoording van de vragen in eerste termijn.

Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. En dank aan alle leden voor hun inbreng en de gestelde vragen. Ik geloof dat het de heer Bisschop was, die er nu niet is, die zei dat het lijkt alsof iedereen eigenlijk heel eensgezind is over het vraagstuk van bouwen en het aanpakken van het woningtekort. Dat is ook goed. Ik denk dat dit inderdaad een van de meest urgente vraagstukken is van dit moment. Dit is iets wat heel veel Nederlanders rechtstreeks of indirect raakt. Ik ben ook blij dat verschillende leden aandacht hebben gevraagd voor of hebben gegeven aan de samenhang tussen woningbouw en bereikbaarheid.

Misschien mag ik bij wijze van introductie even in herinnering roepen dat we – de collega's van lenW en ik – bij de aanvang van dit kabinet hebben besloten om bereikbaarheid en woningbouw in gezamenlijkheid te behandelen. Dat betekent heel concreet dat als we over het MIRT praten met bestuurders van andere overheden, dus met gedeputeerden en wethouders, we ook meteen de woningbouw daarbij betrekken. Nog concreter: dat betekent gewoon dat we samen aan tafel zitten. Er zitten dan drie bewindslieden namens het kabinet zodat de besluiten over het inzetten van het MIRT altijd in samenhang worden genomen met de plannen die er liggen rondom woningbouw. Daar zijn we vorig jaar mee

begonnen. We hebben dit voorjaar een aantal bezoeken aan de regio gebracht, aan alle landsdelen. We hebben plekken bekeken waar ze met dit soort ontwikkelingen bezig zijn. We hebben in de brief stappen gezet in die richting. Sommigen van u refereerden daaraan. Die stappen zijn heel concreet, want ze leveren meer mogelijkheden voor woningbouw op. Er zijn gemeenten die al plannen hadden – laten we de Binckhorst als voorbeeld nemen – waarbij ze denken dat er in ieder geval 5.000 woningen gerealiseerd konden worden, maar die dat aantal kunnen verdubbelen als ze nog een investering in de bereikbaarheid doen. Daarvan hebben wij vorige week met elkaar gezegd: die investeringen in bereikbaarheid gaan we doen. Daarmee wordt het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden, substantieel verhoogd. De Bickhorst is daar dus een voorbeeld van, maar er zijn er nog veel meer. Het bouwen van die woningen komt ook substantieel naderbij. Dat vind ik een mooi en heel concreet resultaat, dat juist in de meest gespannen regio's een bijdrage levert.

De heer **Ronnes** (CDA):

Heel goed te horen dat die link met de infrastructuur gelegd wordt. Ik ben wel benieuwd naar een concrete vertaling daarvan. U zegt dat het creëren van extra volume echt naderbij komt. Maar is dat vanaf 2024/2025 of is dat al sneller? Kunt u daar iets over zeggen?

Minister **Ollongren**:

Het voert misschien te ver om nu heel erg in detail hierop in te gaan, maar ik kan het illustreren. Het gaat om gemeenten die weten dat er bereikbaarheidsinvesteringen zullen worden gedaan. In het geval van de Binckhorst gaat dat om de binnenstedelijke ov-verbindingen en de fietsverbinding. Dan kunnen ze bijvoorbeeld alleen al de ontwerpeis «fiets» opnemen in de plannen. Hetzelfde geldt voor het vooruitzicht van de oeververbinding in Rotterdam. Dat betekent dat gemeentes substantieel meer kunnen gaan plannen en ook kunnen starten met de bouw omdat het vooruitzicht er is dat de bereikbaarheid ook geregeld wordt. Voldoende zekerheid op dat punt stelt hen in staat om te starten met de woningbouw.

De heer **Ronnes** (CDA):

We hebben de lange termijn en de korte termijn van 2017–2020. Het moet duidelijk zijn of het reëel is om te verwachten dat dit nog iets oplevert voor de periode tot 2020. Of is het logisch om te veronderstellen dat je na het in werking treden van deze plannen toch wel drie, vier jaar verder bent voordat je het echt gaat zien?

Minister **Ollongren**:

Het bouwen van woningen kost een jaar of drie. Dat verschilt per gemeente en project. Ik noem toch weer even de Binckhorst. Daar betekent dit heel concreet dat er sneller meer woningen worden gebouwd. Het is een substantiële verandering ten opzichte van wat de gemeente al had liggen aan plannen voor woningen die er zouden komen. Het verschilt natuurlijk wel per project wanneer ze precies worden opgeleverd. Laten we een voorbeeld nemen in Noordwest. Daar zijn vier versnellingslocaties waar geïnvesteerd wordt in bijvoorbeeld stations als Zaanstad en Purmerend. Dat betekent dat daar op korte termijn tienduizenden extra woningen gerealiseerd kunnen worden dankzij dit besluit in het MIRT. Het is dus voor de korte termijn en de iets langere termijn.

De **voorzitter**:

De Minister vervolgt haar betoog.

Minister **Ollongren**:

Ik kom hier straks op terug hoor, want er zijn ook concrete vragen over gesteld. Een ander voorbeeld is de inwerkingtreding van de zestiende tranche van de Crisis- en herstelwet. De gemeente Nuenen, ook een concreet voorbeeld, kan zo voorbereidingen treffen voor een bouwproject van 1.600 woningen. In een relatief kleine gemeente kunnen door de toepassing van de Crisis- en herstelwet dus 1.600 woningen extra gebouwd worden. We hebben het ook gehad over de aanpassing van de Crisis- en herstelwet. De heer Ronnes heeft daar vaak op gewezen en de heer Koerhuis vroeg er ook naar. Dat gaan we inderdaad doen. Waarom? Door het leren van eerdere experimenten en het bieden van de mogelijkheid om die te herhalen, kan de bouw versneld worden. Met de vijf meest gespannen regio's in Nederland ben ik al heel ver in het maken van woondeals, waarvan ook de afspraken van het BO MIRT onderdeel zijn. Dus op allerlei manieren proberen we bestuurlijk zo integraal mogelijk te werken. Dat klinkt weer heel erg bestuurlijk, maar door dingen aan elkaar te koppelen, bereik je uiteindelijk dat er meer woningen worden gerealiseerd, die vervolgens ook goed bereikbaar en ontsloten zijn en voorzien zijn van de juiste voorzieningen. Degenen die zelf in het lokaal bestuur hebben gezeten, weten dat het zo moet.

Een paar kleinere, maar toch wezenlijke stappen zijn de volgende. We weten allemaal dat de arbeidsmarkt een probleem is en dat er gemeenten tijdens de crisis hebben afgeschaald in hun capaciteit van mensen die dat soort dingen doen, bestemmingsplannen maken en dergelijke. Dat is echt een knelpunt, juist in regio's waar het heel erg knelt. Ik heb om die reden gezegd dat we daar op korte termijn iets aan moeten doen. We kunnen niet wachten tot er nieuwe mensen zijn opgeleid. We maken dus 1 miljoen euro vrij voor een flexibele pool waarmee de gemeentelijke capaciteitsproblemen kunnen worden aangepakt. Ik kom straks verder te spreken over plancapaciteit. Het gaat in de woningmarktdeals natuurlijk ook om de vraag hoe je die plancapaciteit op peil kunt krijgen en houden. In de spanningsregio's betekent dit dat je moet overprogrammeren, zoals hier ook gezegd is. Ik zal straks wat zeggen over de ladder, want daar waren veel vragen over gesteld. Misschien mag ik ook nog noemen dat in de woningdeals met de regio's, die in voorbereiding zijn, natuurlijk ook de kortetermijnproblemen zullen zitten. De krapte veroorzaakt problemen, bijvoorbeeld huisjesmelkers. Daar hebben we vaak over gesproken. De betaalbaarheid is ook een probleem. Daarover kun je ook afspraken maken en je kunt maatwerk leveren omdat dit per regio en per stad soms verschilt. Dat is onderdeel van de gesprekken en dat zal ook onderdeel zijn van de deals zoals ik die begin volgend jaar verwacht te sluiten.

Voorzitter, dat bij wijze van inleiding. Er zijn veel vragen gesteld. Ik heb mijn beantwoording verdeeld in vragen over de plancapaciteit, de Ladder voor duurzame verstedelijking, het MIRT en de woondeals, waarover ik zonet al wat zei. De rest van de vragen vallen, met alle respect, onder het kopje overig, want het waren er behoorlijk wat. Ik zal die beantwoorden in de volgorde van de sprekers. Dan weet u dat vast.

Ik begin met alles rondom plancapaciteit, vergunningverlening et cetera. Natuurlijk is de vergunningverlening essentieel voor de woningbouwproductie. We weten dat de vergunningverlening sterk fluctueert. Dat hebben we hier vaker met elkaar gewisseld. Je kunt dat per maand bekijken. Als we naar de stand van nu kijken, zien we dat de vergunningverlening in Utrecht en Noord-Holland onder het niveau is van 2017. Maar ja, de vergunningverlening heeft een onregelmatig patroon en de productie vertoont juist weer een stijgende trend. Het is dus lastig om daar conclusies uit te trekken. In Noord-Holland stijgt de productie en zit die nu al 20% boven het niveau van vorig jaar. Ook in Utrecht lijkt de productie die in 2016 en 2017 is gestegen, nu op het niveau van 2017 te liggen. Het is dus heel belangrijk om de achterliggende oorzaken goed te begrijpen, maar het is ook belangrijk om achter de fluctuaties de trend in de gaten te houden. De trend moet natuurlijk wel omhoog zijn.

Dan de plancapaciteit. Ik zei al dat ik in de woningdeals juist ook afspraken wil maken over voldoende plancapaciteit. Die zal boven de 100% moeten liggen. In de praktijk gebeurt dat ook wel. Amsterdam bijvoorbeeld plant meer dan 100% van de behoefte. De provincies, die natuurlijk ook verantwoordelijk zijn voor de plancapaciteit, werken daaraan mee in de regio's waar dat nodig is. Soms kan het nodig zijn – ik sta daar ook voor open – dat er nog intensiever overleg komt tussen de gemeente met de plannen en de provincie die een en ander moet beoordelen voor het hele gebied. Als dat vastloopt of vastzit, ben ik natuurlijk bereid om daarbij te helpen en te kijken waar het nou precies aan ligt, zeker wanneer we constateren dat de plancapaciteit achter zou blijven.

De heer **Ronnes** (CDA):

Waarom zien we dat dan niet terug in de cijfers? Als we in de cijfers naar de harde plancapaciteit gaan kijken, dan komen we in de komende drie jaar in bepaalde regio's niet eens aan de 100%, laat staan 130%. Ik herken niet helemaal wat u zegt. Dat er plannen zijn en dat men voornemens heeft, dat zal wel, en ze zullen echt wel meer plannen hebben dan wat ze echt nodig hebben. Maar concreet betekent dat gewoon: geen harde plancapaciteit.

Minister **Ollongren**:

Als het goed is beschikken de heer Ronnes en ik over dezelfde gegevens, want dat zijn de gegevens die ik aan de Kamer heb verstrekt. Maar we lezen daar toch net iets anders in. De cijfers kent u. Die hebben wij verstrekt. We hebben uit de gesprekken die ik voer, zeker ook met de meest gespannen regio's, niet het idee dat het daar enorm aan schort. We hebben het idee dat die plancapaciteit er op zich wel in voldoende mate is en dat gemeenten in samenwerking met de provincies er eigenlijk ook alles aan doen om... Ik bedoel: zachte plancapaciteit, harde plancapaciteit, uiteindelijk moet het gewoon omgezet worden in woningen. Dat is waar mensen op zitten te wachten. Capaciteit is een noodzakelijk middel, zeg maar, om die woningen ook echt te bereiken. Het knelpunt lijkt nu toch niet zozeer die plancapaciteit te zijn als de heer Ronnes het interpreteert.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan wil ik de Minister letterlijk een stuk uit het rapport voorleggen. «Voor de plannen die in de periode 2018 tot en met 2020 tot realisatie moeten leiden, mag verwacht worden dat ze op dit moment in belangrijke mate al hard zijn.» Vervolgens kijk ik in de tabel die daar onder zit en wat is dan «hard»? Voor Noord-Holland, zo lees ik, 80% en voor Utrecht 67%. Dat zijn de plekken waar de grootste aantallen mensen wonen. Dus die plekken hebben een behoorlijke impact. Dat creëert volgens mij ook de onderdruk op die markt.

Minister **Ollongren**:

Maar in de gesprekken en ook in de woningdeals die ik wil sluiten, gaat het er natuurlijk ook om dat je zachte plancapaciteit kunt omzetten in harde plancapaciteit.

Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog, maar ik ben blij dat er in ieder geval nu wat meer helderheid is over hoe wij naar die cijfers kijken, de heer Ronnes en ik.

Er zijn een paar vragen gesteld over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ik begreep van de heer Ronnes dat hij na de nieuwe informatie die ik hem heb gegeven, de antwoorden op zijn vragen, overweegt om zijn aangehouden motie nog wat aan te passen. Ik denk dat, precies zoals de heer Ronnes het samenvatte, niet de ladder zelf het probleem is. Het gaat ook niet om de ladder. De ladder is alleen maar een instrument, maar de toepassing ervan kan inderdaad nog beter. Ik span mij daar nu voor in samen met het departement, om de gemeenten en provincies die in die

toepassing problemen ervaren, beter uit te leggen hoe ze met die ladder kunnen werken. Dan kan die ladder een goed hulpmiddel zijn bij het maken van plannen, en dat is in de praktijk ook zo voor de gemeenten die daar goed mee werken. Dus die aangepaste motie zie ik graag tegemoet. De heer Koerhuis vroeg heel specifiek naar de provincie Noord-Holland en de 40.000 extra woningen die daar in sommige gemeenten worden gepland. De provincie Noord-Holland heeft zelf ook gezegd dat er in de afgelopen twee jaar inderdaad 12.000 woningen minder zijn gebouwd dan waar behoefte aan is. De provincie heeft ook zelf het voortouw genomen in het oplossen van dit probleem. Ik heb begrepen van de provincie dat juist de gemeenten boven de regio Amsterdam moeite hebben om die woningen te realiseren, zelfs de woningen waar harde plannen voor zijn. We proberen de provincie in dit geval te helpen met een knelpunten-budget, om die gemeenten daarbij te ondersteunen. Voor zover er een tekort is, komt dat niet zozeer door een tekort aan plannen, maar is het lastig om het ook echt te realiseren. Ik vind dat de provincie eigenlijk laat zien hoe het moet, namelijk door te proberen de gemeenten daarbij te helpen en maatwerk te leveren daar waar het ook echt knelt.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het klinkt heel goed dat er gekeken wordt naar knelpunten, maar wordt er dan ook gekeken of er wat geschoven kan worden? Wordt er gekeken of bijvoorbeeld die vijf gemeentes waar ik het over had – Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Langedijk – zich kunnen aansluiten bij de Metropoolregio Amsterdam? En wil de Minister daar misschien een gesprek voor opzetten?

Minister **Ollongren**:

Gesprekken wil ik altijd graag aangaan, maar tegelijkertijd vraag ik me af of dat wel een echte oplossing is. De afbakening van de Metropoolregio Amsterdam is gebaseerd op het gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma dat daaraan gekoppeld is. Dus dan koppel je die woningbouw aan de bereikbaarheid en het is ook in die regio dat het het hardste knelt. Daar zijn de woningbehoefte en het woningtekort het grootst. Dat is ook de indeling die ik in gedachten heb als ik die woningdeal maak. Maar natuurlijk is het altijd verstandig om naar de hele regio te kijken. Dat is ook iets wat de provincie doet. Ik zei net al: met investeringen in stations kun je het gebied ook in zekere zin weer uitbreiden. Maar de vraag is altijd of je vanuit hier het specifieke lokale probleem moet willen oplossen en of dat ook kan. Volgens mij is ons doel dat er voldoende woningen komen. Het is ook belangrijk dat die woningen dan wel op de goede plek komen. En wat ik al zei: als er echt knelpunten zijn en je hebt het gevoel dat er een soort surplus is tussen de betrokken gemeente en de provincie, dan ga ik heel graag meekijken en bezien of er knelpunten zijn die vanuit hier kunnen worden opgelost. Maar in dit geval heb ik die aanwijzing nog niet.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis in tweede instantie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik snap dat er meer bij komt kijken en ik snap dat we het niet vanuit hier moeten willen oplossen, maar ja. De Minister begint over knelpunten. Ik krijg signalen dat dit een knelpunt is. Ik begrijp ook dat er meer bij komt kijken en dat we het niet vanuit hier moeten opleggen, maar is de Minister in ieder geval bereid dit punt op tafel te leggen, bijvoorbeeld bij de woningmarktdeal in de Metropoolregio Amsterdam of bijvoorbeeld in de gesprekken die zij heeft met de provincie, om te kijken hoe dit nou ligt, of partijen dit nou echt willen en wat de knelpunten zijn, met alle mitsen en maren erbij?

Minister Ollongren:

Het lijkt me het beste dat ik de heer Koerhuis toezeg dat ik het wel betrek bij de gesprekken die ik heel graag met de gedeputeerden en de provincie hierover voer, maar niet bij de woningdeal met de regio Amsterdam. In die gesprekken zijn we echt al een heel eind en dat zal het gecompliceerd maken. Maar natuurlijk wil ik dat graag doen. Ik ben me ook bewust van het feit dat deze discussie inderdaad wordt gevoerd.

Het woord «planoptimisme» was van de heer Ronnes, volgens mij. Zoals ik net al zei: het gaat om de realisatie; dat zijn we volgens mij heel erg met elkaar eens. Vandaar dat we moeten proberen te versnellen waar we dat kunnen. Dat kan dus via de afspraken in het MIRT of via de woningdeals. Dus we hebben behoefte aan realisme en we hebben behoefte aan het bouwen en opleveren van woningen. Bijvoorbeeld door de versnellingslocaties die ook in het BO MIRT zijn geïdentificeerd, brengen we dat toch echt stappen dichterbij.

De voorzitter:

Dit is uw derde interruptie in het eerste blokje van drie, meneer Ronnes, dus ik wil u wel het woord geven, maar...

De heer Ronnes (CDA):

Ja, ik vind dit de meest essentiële plek...

De voorzitter:

Dat dacht ik al en ik geef u ook het woord.

De heer Ronnes (CDA):

Ik vind dit de meest essentiële plek om toch een vervolgvraag aan de Minister te stellen over de bouwopgave. De enige garantie die je hebt als Rijk dat er concreet gebouwd gaat worden, is dat er harde plancapaciteit is, dat er bestemmingsplannen zijn die het fiat hebben gekregen en dat er vergunningen verleend kunnen worden. Uit de cijfers in het rapport blijkt dat we in cruciale regio's de plancapaciteit niet halen die hard nodig is. Mijn vraag aan de Minister is: gaan we dat planningsoptimisme ook concretiseren op de korte termijn, door inzichtelijk te maken wat de harde plancapaciteit is? En gaan we provincies en gemeenten er ook toe bewegen dat zij die planning concreet gaan maken? Dat moet. Als wij dat niet doen en volgende keer ligt er weer zo'n zelfde staatje waaruit blijkt dat Noord-Holland en Utrecht maar 70% of 80% hebben gerealiseerd van de harde plancapaciteit, dan blijven wij in Nederland met een heel groot probleem op de woningmarkt zitten. Dus nogmaals de vraag aan de Minister: wat gaat u nu echt concreet doen om dat percentage omhoog te krijgen?

Minister Ollongren:

Laat ik om te beginnen zeggen dat ik het heel terecht vind dat de heer Ronnes hier zo veel aandacht voor vraagt. We willen denk ik allemaal dat de verantwoordelijkheidsverdeling is zoals die is. Ik denk ook, en dat is ook gezegd door sommigen, dat er lokaal het beste inzicht is in wat er lokaal nodig is en wat er lokaal kan, en soms ook wat voor knelpunten er lokaal zijn. Dat is heel erg verschillend. Desalniettemin ben ik wel met de heer Ronnes eens dat als er te veel niet kan worden gerealiseerd, te veel plancapaciteit niet wordt omgezet in daadwerkelijke nieuwe woningen, er wel een probleem is. Dus ik neem het mee in de gesprekken die ik voer met de regio's. Ik wil de heer Ronnes wel op één punt tegemoetkomen, nu al, terwijl ik eigenlijk nog bezig ben met het verder inventariseren hiervan. Om zeker te weten of we de goede kant op bewegen, denk ik dat we het nog intensiever moeten monitoren. Ik denk dat we daar nog een stap extra zouden kunnen zetten. Vanuit de gemeenten is wel aandacht gevraagd voor het feit dat het verstrekken van deze informatie voor hen

soms best ingewikkeld is, zeker voor kleine gemeenten waar bijvoorbeeld grondposities zijn van ontwikkelaars. Daar kan marktgevoelige informatie in zitten, omdat die plannen toch te herleiden zijn tot grond. Maar ik denk dat daar een oplossing voor te bedenken is door een bepaald abstractie-niveau. Dus dat gesprek ben ik aan het voeren. Ik zal de Kamer informeren over op welke wijze we dat intensiever kunnen monitoren. Op die manier hebben we een instrument in handen om misschien concreter te worden en te sturen zodat we, op het moment dat wat de heer Ronnes vreest gebeurt, namelijk dat er te weinig plancapaciteit wordt omgezet in daadwerkelijke woningen, daar iets aan kunnen doen.

De voorzitter:

De heer Ronnes. Tot slot.

De heer Ronnes (CDA):

Ik hoop dat ik niet de enige ben die dat vreest. We blijven maar zeggen «als we genoeg theoretisch volume hebben, gaan we het hier wel redden in Nederland». Wij gaan het níet redden als wij niet voldoende harde plancapaciteit hebben. Daar zullen we ook vanuit het Rijk op moeten sturen. Mijn vraag aan de Minister is of zij, als het nodig is, zelf bereid is om iets meer haar tanden te laten zien als blijkt dat we niet naar die 100, 130% gaan qua harde plancapaciteit.

Minister Ollongren:

Ik heb de heer Ronnes net een toezegging gedaan. Ik hoop dat hij daar blij mee is. Ik denk ook dat het nodig is. Dat ben ik met hem eens. Maar er is wel meer dan alleen dat. Want het is net zo hard nodig om bijvoorbeeld die afspraken te maken over investeringen in bereikbaarheid. Dus het is en-en. Als ik me alleen maar de hele dag bezig houd met of de plancapaciteit wel op orde is, dan zou ik ook niet tevreden zijn met het werk dat ik doe. Ik vind dat ik meer moet doen dan dat en dat we op meer moeten sturen dan dat, maar ik geef wel toe dat het een onderdeel is van het geheel en dat het een niet te onderschatten onderdeel is. Vandaar ook dat ik zeg: ik ga daar intensiever op monitoren, zodat het ook een sturingsinstrument is.

De voorzitter:

De Minister vervolgt de beantwoording.

Minister Ollongren:

Veel dank. Mevrouw Bromet van GroenLinks vroeg naar de aantallen in de Woonagenda. We hebben gezegd: 75.000 woningen per jaar gemiddeld, voor de periode 2018–2025. In die projectie was al rekening gehouden met het feit dat er in 2017 minder zou worden gebouwd dan die 75.000. Dus met de 75.000 nieuwe woningen per jaar wordt voorzien in de toename van de behoefte in de komende jaren – echt van dit jaar tot en met 2030 – en het inlopen van het tekort. Voor een heel groot deel zijn we natuurlijk de achterstanden aan het inlopen die tijdens de crisisjaren zijn opgelopen. Daar komt bij meer vraag, gewoon door de huidige, ook economische situatie, en groei. Die combinatie leidt tot die 75.000 per jaar. Die moet je dus meerjarig halen. Daar kunnen natuurlijk fluctuaties in zitten. Wat je het ene jaar niet haalt, zou je dan bij wijze van spreken het volgende jaar weer moeten opplussen, maar de gemiddelde lijn is 75.000 per jaar.

Mevrouw Bromet (GroenLinks):

Ik heb ook gevraagd of er al een idee was of dat aantal in 2018 gehaald gaat worden.

Minister Ollongren:

Zeker. Die vraag wilde ik hierna beantwoorden. Tot en met oktober van dit jaar zitten we op ruim 51.000 woningen. Op basis van de nieuwbouwprogramma's van de provincies en het doortrekken van het gemiddelde aantal realisaties van de afgelopen twaalf maanden, komen we voor het aantal nieuwbouwwoningen – dus echt alleen maar nieuwbouw – uit op tussen de 62.000 en de 65.000. Daarnaast komen er nieuwe woningen bij vanwege het ombouwen van kantoren en dergelijke. Dat waren er het afgelopen jaar 7.500. De projectie – achteraf moet natuurlijk blijken of het klopt – is dus ruim 70.000 nieuwe woningen dit jaar.

Mevrouw Dik-Faber had ook over de plancapaciteit gesproken, maar misschien is zij al tevreden met de antwoorden die we net hebben uitgewisseld. Daar hebben we het eigenlijk al vrij uitvoerig over gehad.

De voorzitter:

Bijna uitlokking, maar toch gaat het goed!

Minister Ollongren:

Gelukkig wel!

Dan kijk ik de heer Nijboer aan of hij vindt dat met het antwoord aan mevrouw Bromet ook zijn vraag over de aantallen beantwoord is. Dat denk ik haast wel.

Dan ga ik door met nog wat vragen over de bereikbaarheid en de woondeals, hoewel ik daar ook al heel over kwijt heb gekund in het eerste deel. Misschien nog iets inzoomend op de samenhang met het MIRT; ik dacht dat mevrouw Van Eijs, mevrouw Bromet en ook mevrouw Dik-Faber daar nog opmerkingen en vragen over hadden. Ik zei al dat er eigenlijk een samenhang is tussen de prioritaire woningmarktregio's waar het knelt en de prioritaire gebieden waar we gebiedsgericht die bereikbaarheid nu hebben besproken en hebben afgesproken. We concentreren ons er dus op om wonen, werken en het hebben van voldoende voorzieningen het liefst bij al bestaande knooppunten in het mobiliteitsnetwerk te realiseren. Of, als dat kan, bij nieuwe knooppunten in het mobiliteitsnetwerk. Als er nog capaciteit over is – ik praat nu een beetje vanuit de infrastructuur; dat is misschien een debat dat meer morgen zal worden gevoerd – kun je die behoefte aan wonen en werken daar combineren. Dus we proberen dat op een zo slim mogelijke manier te doen. De investering in de mobiliteit rendeert natuurlijk optimaal als je ook in staat bent om daar juist de woningen bij te betrekken. Het gaat over langetermijninvesteringen in de mobiliteit, maar het gaat ook over kortetermijninvesteringen. Het gaat ook bijvoorbeeld over afspraken met werkgevers en over smart mobility. Ik noemde al de fiets. Die dingen gaan natuurlijk veel sneller dan investeringen in grote infrastructuurprojecten of in wegen. Ik laat me niet afleiden, meneer Koerhuis. Dat is wel verleidelijk.

Even in aansluiting daarop. Ik had net al een paar dingen gezegd over Noord-Holland en een paar voorbeelden genoemd uit Zuid-Holland, maar kijk nu naar Zuid-Holland in zijn geheel en naar de afspraken in het MIRT. In de provincie ervaar ik heel erg een gedeeld gevoel van urgentie als ik spreek met de bestuurders. Ze hebben – ik vind dat ze dat echt goed hebben aangepakt – een gezamenlijk actieplan gemaakt met een forse ambitie: 100.000 woningen voor de periode tot 2025. Om die te realiseren, maken we dus ook die bereikbaarheidsafspraken met elkaar. Om die te realiseren, maken we zo'n woondeal per regio, wat gewoon echt in Den Haag, in Rotterdam, maar ook breder dan dat, tot veel grotere aantallen woningen gaat leiden. Dat wekt vertrouwen. Voor de hele zuidelijke Randstad overigens, in het verstedelijkingsakkoord dat ze daar hebben gemaakt, geldt ook dat we nog heel goed gaan kijken naar de plancapaciteit die ze daar hebben.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Het is goed om te horen dat er zo intensief wordt samengewerkt vanuit de verschillende perspectieven: bereikbaarheid, woningbouw, werken. We moeten er integraal naar kijken. Ik vertrouw er ook wel op dat dat in toenemende mate aan de orde is. De Minister heeft ook een aantal voorbeelden genoemd waar het goed gaat. Ik heb zelf het voorbeeld genoemd van Utrecht, waar ik toch signalen van krijg dat er voor de komende jaren wel duidelijkheid is, maar dat ze op de wat langere termijn, na 2025, onvoldoende duidelijkheid hebben over investeringen in infrastructuur, waardoor je ook terugziet in de cijfers dat de plancapaciteit terugvalt. Ik snap dat een deel van het debat morgen moet plaatsvinden en mijn collega zal dat dan ook morgen wel aan de orde stellen, maar ik vind het toch belangrijk om dat ook hier nog bij de Minister onder de aandacht te brengen. We zijn het allemaal eens dat een woningbouwlocatie niet van vandaag op morgen is gerealiseerd. Van de eerste planfase tot de realisatie, daar kunnen soms wel tien jaar overheen gaan. Dus ik wil ook benadrukken dat het belangrijk is om op die langere termijn duidelijkheid te geven aan gemeenten, zodat ze weten hoe en waar te investeren. Ik zie inderdaad het integrale werken en ik zie goede voorbeelden, maar ik krijg hier en daar toch ook nog wel geluiden van gemeenten – Utrecht heb ik dan als voorbeeld genoemd – dat het nog niet helemaal loopt zoals ze zouden willen.

Minister Ollongren:

Ik begrijp het punt van mevrouw Dik-Faber wel. We vinden eigenlijk ook dat we juist in het landsdeel Noordwest aan de combinatie wonen en bereikbaarheid nog wat meer moeten doen voor de langere termijn. We moeten dat beter samenbrengen en in kaart brengen. Maar dat geldt voor de wat langere termijn. Voor de kortere termijn denk ik dat we wel in staat zijn geweest om goede besluiten te nemen en goede stappen te zetten. Ik noem een concreet voorbeeld. Voor de stad Utrecht hebben we nu veel meer zekerheid over bijvoorbeeld de Merwedekanaalzone, waar echt flink meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Maar voor de langere termijn denk ik dat mevrouw Dik-Faber een punt heeft. Daar zullen we op terugkomen en het is inderdaad ook een onderwerp voor het AO van morgen.

De voorzitter:

Mevrouw Dik-Faber nog een tweede interruptie? Nee, zij is tevreden.
Mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

In die verschillende rapporten van RRI, PBL en CRa wordt die koppeling inderdaad gelegd. Het is dus goed om te horen dat er ook wordt gekeken naar de termijn waarop je dingen al aan elkaar kunt koppelen. Sommige dingen zijn natuurlijk gewoon al beloofd. In die rapporten wordt ook aangegeven dat heel veel van de investeringen die de rijksoverheid doet niet zozeer regionaal bekeken worden maar meer op rijksniveau, terwijl de uitdaging soms juist heel erg in zo'n woningmarktregio ligt. In hoeverre passen die twee systemen al op elkaar?

Minister Ollongren:

Als ik de vraag van mevrouw Van Eijs goed begrijp, heeft zij zeker een punt. Want als het gaat over het MIRT en de bereikbaarheid praten we met landsdelen, en die zijn heel groot. Als ik praat over de woningdeals kijk ik in principe naar stedelijke regio's. In het geval van Groningen gaat het echt over de stad Groningen. In het geval van Zuid-Holland gaat het over de regio Den Haag-Rotterdam. Bij Eindhoven is het ook de regio Eindhoven. Het verschilt dus een beetje, maar dat past gewoon bij de knellendheid van de woningmarkt zoals die op dit moment is. Als we dus aan tafel zitten met zowel het MIRT als de woningmarktregio's, dan

moeten we daar een oplossing voor bedenken. Dat hebben we gedaan door de woningmarktregio's waar het zo knelt, centraal te stellen. Daar zijn we ook in het voorjaar naartoe gegaan met elkaar. Daarbij kunnen de anderen natuurlijk gewoon meekijken en meepraten. Bijvoorbeeld in Noord ontstaat een interessante discussie over de vraag hoe je, in een gebied waarin het in de stad heel erg knelt maar het in de regio juist omgekeerd is – daar is sprake van krimp – die twee zaken aan elkaar kunt verbinden. Omdat de mensen die aan diezelfde tafel zitten met verschillende problemen kampen, komen we ook te spreken over oplossingen waarmee je eigenlijk van een lose-losesituatie naar een win-winsituatie gaat. Dat klinkt misschien wat hoog over, maar dat is denk ik precies wat mevrouw Van Eijs bedoelt. We kunnen dus heel gemakkelijk zorgen dat er niet allerlei verschillende tafels zijn die niet van elkaar weten wat er wordt besloten, maar dat er één tafel is waar al die kennis is en waar we slimme oplossingen met elkaar kunnen bedenken.

De voorzitter:

Mevrouw Van Eijs in tweede instantie.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dat klinkt heel goed; daar word ik blij van. Dat is dus mooi. Het is goed dat het ook regionaal bekeken kan worden, maar misschien kan de Minister nog een keer bevestigen dat de financiering niet zozeer een probleem is. Die kan dus echt gericht worden op de regionale opgave en gaat niet alleen maar naar hele grote rijkskorridors of dat soort zaken.

Minister Ollongren:

Nee, dat kan ik inderdaad bevestigen. Daar hebben we ook heel intensieve gesprekken over gehad. Er wordt geïnvesteerd in de bereikbaarheid die nodig is en dat kan ook dus gewoon de ontsluiting zijn van een nieuwe woonwijk als vanuit de regio wordt gezegd dat daar behoefte aan is.

De voorzitter:

Dan zijn we nu aanbeland bij het blok overig, met de vragen van de leden op volgorde van inbreng. Ik geef de Minister het woord voor het vervolg van de beantwoording van de gestelde vragen.

Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. Ik begin met de vragen van de heer Koerhuis over tijdelijke woningen. Hij zei dat hij daar al eerder aandacht voor had gevraagd. In de geplande update van de plancapaciteit voor februari is aan de provincie gevraagd om die informatie te verzamelen. Zijn constatering klopt dus, maar dat komt omdat we die informatie nog moeten krijgen, en die moet via de provincies uitgevraagd worden bij de gemeenten. In de Staat van de Volkshuisvesting 2019 zal een onderzoek worden gepresenteerd naar tijdelijke woningen. Dat onderzoek is nog aan de gang.

De heer Koerhuis vroeg mij of ik alles op alles kan zetten om de aanpassing van de Crisis- en herstelwet snel door de Kamer te krijgen. Dat is natuurlijk muziek in mijn oren, vooral omdat de Kamer daar zelf ook een rol in kan spelen. Ik dacht dat we elkaar volgende week zouden spreken over het wetsvoorstel. Dan kunnen we natuurlijk ook de inhoud goed met elkaar bespreken en kunnen we ook kijken of het lukt om tempo te maken. Aan mij zal het niet liggen.

Voorzitter. De heer Ronnes vroeg of er een ontheffingsmogelijkheid is om van de tiensjaartermijn in het BBV af te wijken. De notitie Grondexploitatie van de commissie BBV geeft aan dat de tienjaarstermijn een richttermijn is, waarvan gemeenten mogen afwijken als zij beheersmaatregelen nemen. Dat zijn bijvoorbeeld afspraken of contracten met ontwikkelaars. Ook hiervoor geldt, zo zeg ik tegen de heer Ronnes, dat het misschien

onvoldoende bekend is. De commissie BBV zal volgend jaar in een nieuwe notitie Grondexploitatie uitleggen dat dit ook de bedoeling is. Ze gaat ook meer voorlichting geven op dit punt.

Mevrouw Bromet van GroenLinks vroeg naar de corporaties en hun investeringscapaciteit. Overigens hebben anderen dat na haar gedaan. We hebben afgelopen zomer, in de augustusbesluitvorming dus, in de begroting de verhuurderheffing verminderd met 100 miljoen. Dat had te maken met de extra belastingdruk op de corporaties. Op basis van het algemene beeld van nu hebben de corporaties voldoende investeringscapaciteit. Ze hebben dus voor de komende jaren echt de financiële ruimte om extra te investeren in de woningmarkt, maar het is natuurlijk wel belangrijk om dat algemene beeld steeds in de gaten te houden en aan te scherpen op basis van de nieuwe meerjarenplannen die de corporaties de komende tijd zullen indienen. Dat heb ik u ook al bij brief bericht. Even kijken of ik de volgorde goed heb... Niet helemaal, zie ik. Ik doe het niet helemaal goed, maar goed. Als u het niet heel erg vindt komt nu mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie.

De voorzitter:

We weten wie wie is, dus laten we het maar zo proberen.

Minister Ollongren:

Precies, dat dacht ik ook.

Mevrouw Dik had een interessant punt naar aanleiding van haar bezoek aan Rijsenhout. We hebben het al gehad over de woningbouwopgave voor de Metropoolregio Amsterdam. Want het is Haarlemmermeer, als ik haar goed begrepen heb. Ja. Haarlemmermeer is natuurlijk een hele wezenlijke plek in die regio. Dit is een specifieke situatie. Ik ben daar zelf niet geweest, maar ik neem onmiddellijk aan van mevrouw Dik-Faber dat het zo is. We kennen de kwestie rondom de samenhang tussen woningbouwmogelijkheden en Schiphol. Daar wordt al lang over gesproken, ook over plannen die door andere gemeentes zijn gepresenteerd. Dit is een specifieke situatie, met een bestemmingsplan dat agrarisch was versus andere bestemmingsplannen. Als het een bedrijventerrein was zouden er andere regels gelden. Ik denk dat het heel goed is om altijd een open mind te hebben voor mogelijkheden om woningbouw juist ook in die regio verder te brengen, en ook te kijken waarom welke afweging wordt gemaakt. Als iets alleen op papier iets uitmaakt en in de praktijk niet, lijkt het me goed om daar nog eens goed naar te kijken. Ik neem de uitnodiging graag aan, als ik het zo mag interpreteren, om daar een keer naartoe te gaan om dat te zien en te bespreken.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Ik waardeer het enorm dat de Minister bereid is om de uitnodiging aan te nemen, want dan kan ze met eigen ogen zien hoe bizar de situatie daar is. Krijgen we daar ook een terugkoppeling van? Ik zou ontzettend graag op de hoogte willen worden gehouden van de ontwikkelingen in Rijsenhout, van de bevindingen van de Minister en van de mogelijkheden die zij ziet om die gemeente verder te helpen om de leefbaarheid daar op peil te houden, maar ook echt te investeren in nieuwe woningen op zo'n belangrijke locatie in ons land, waar ook de woningnood heel groot is.

Minister Ollongren:

Ik heb gezegd dat ik graag bereid ben om daar naartoe te gaan. Werkbezoeken brengen is ook een manier om te kijken of je het goede aan het doen bent. Tegelijkertijd is het misschien goed om als signaal te zeggen dat lokaal in principe lokaal moet blijven. Ik wil er graag van leren. Ik wil altijd kijken of er regelgeving is waar wij hier over gaan en die belemmerend is voor iets wat een goede bijdrage zou kunnen leveren aan de woningbouw. Die zou dan kunnen worden weggenomen. In dit specifieke

geval vermoed ik dat er ook een verantwoordelijkheid ligt bij de Minister van IenW. Nogmaals, ik wil in ieder geval graag gaan kijken en met de mensen in gesprek gaan.

De voorzitter:

Mevrouw Dik-Faber in tweede instantie.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Hier ligt inderdaad ook een verantwoordelijkheid voor de Minister van IenW, omdat de ILT de bevoegde instantie is om de ontheffingen te verlenen. Dat is al een aantal keren gebeurd. Dan heeft de gemeente bijvoorbeeld een plan voor 50 woningen en dan moet er twee keer een ontheffing worden aangevraagd. Nu is het een plan van 400 woningen. Het kan niet zo zijn dat ze zestien keer naar de ILT gaan. Fijn dat de Minister op bezoek gaat. Ik hoop dat ze dit ook met de Minister van IenW wil bespreken. Ik ben gewoon heel erg benieuwd wat er uitkomt.

De voorzitter:

De heer Koerhuis heeft hier ook een vraag over.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, voorzitter. Ik hoor de woorden «leefbaarheid» en «nieuwbouw» vallen. Ik ben natuurlijk de eerste die zegt dat we nieuwbouw moeten gaan plegen in het land. Maar Schiphol is van nationaal belang. 17 miljoen mensen vliegen daar graag op. De economie van 17 miljoen mensen draait daar voor een deel op. Zou de Minister in haar afwegingen, als ze daar gaat rondlopen, dat vooral op één willen zetten.

Minister **Ollongren:**

Zeker. Schiphol is zeker van nationaal belang. Het is onze nationale luchthaven waar veel mensen op vliegen en waar heel veel mensen werken. En die mensen wonen ook graag in de buurt van Schiphol. Het interessante hieraan is dat het vaak gaat over gebieden binnen bestaand bebouwd gebied. Met andere woorden, er mag gewoon worden. Het past in het beeld van wat ik noem de randen van de stad. Dit is dan niet de rand, maar het midden van de donut, zo heb ik net geleerd. Het zijn verrommelde gebieden waar eigenlijk niet zo vreselijk veel mee gebeurt en die je op een andere manier zou willen kunnen gebruiken voor woningbouw, mits dat kan binnen de grenzen die er nou eenmaal zijn. Voor het gebied rondom Schiphol hebben wij natuurlijk wel andere regels dan voor de rest van het land. Wat mij betreft staat dit helemaal niet op gespannen voet met elkaar. Dit zijn gemeentes waar mensen naar tevredenheid wonen.

De voorzitter:

De heer Koerhuis in tweede instantie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik was heel blij met de beantwoording tot de laatste zin: het staat niet op gespannen voet met elkaar. Volgens mij loopt de Minister daarmee een beetje vooruit op de feiten. Ik zou het toejuichen om daar te gaan kijken, Schiphol op één te zetten en dan te beoordelen of het op gespannen voet staat.

Minister **Ollongren:**

Met «de gespannen voet» doelde ik op de bestaande woningen. Er wordt gewoon; dat was mijn punt.

De voorzitter:

De Minister vervolgt haar beantwoording.

Minister Ollongren:

Voorzitter, dank u wel.

Mevrouw Dik-Faber gaf aandacht aan een aantal specifieke groepen, bijvoorbeeld ouderen en mensen die beschermd wonen. Ook in het verleden heeft zij aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid. Er zijn ook wat moties over aangenomen. Het was mijn voornemen om de Kamer ook afzonderlijk te informeren over hoe wij omgaan met meer en betere woningen voor ouderen en voor mensen die beschermd moeten wonen. Door Minister De Jonge is een pact voor ouderenzorg gesloten. Onderdeel van dat pact is om ouderen te ondersteunen om langer in het eigen huis zelfstandig te kunnen blijven wonen. Ik ben daarbij betrokken. VWS en BZK zetten zich er gezamenlijk voor in. Binnenkort staat een bestuurlijk overleg gepland om de voortgang te bespreken. Er is een meerjarenprogramma voor beschermd wonen samen met VWS, onder meer dankzij een motie van mevrouw Dik-Faber. Het is de bedoeling om eind van het jaar een subsidiebeschikking met Aedes en de Federatie Opvang afgerond te hebben. Het actieplan Toegankelijkheid voor de bouw loopt en ook daarvan zal ik de Kamer op de hoogte houden.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Laat ik er één punt uithalen: de huisvesting voor ouderen. De Minister geeft aan dat afspraken zijn gemaakt met het Ministerie van VWS voor ouderen die langer thuis willen wonen. Ik ken die afspraken. Er zijn ouderen die zelfstandig samen willen wonen. Dat zijn nieuwe woon-zorgvormen die op verschillende plekken in het land al beschikbaar zijn, maar niet zo vaak bij woningcorporaties. Dat is de reden waarom deze commissie een motie hierover heeft aangenomen. Die motie had de mooie titel: ouderenwoonakkoord. Dat is misschien iets te hoog gegrepen, maar wij willen dit echt een plek geven in de Woonagenda. De Minister moet de corporaties, de bouwers en de gemeenten aanspreken op hun verantwoordelijkheid hierin. De Minister schrijft in haar brief dat ze hier aandacht voor vraagt, maar dat vind ik te weinig. Ik vind echt dat er afspraken met corporaties, bouwers en gemeenten moeten komen, zodat we meer van dit soort initiatieven terugzien in het land.

Minister Ollongren:

Ik vind dat mevrouw Dik-Faber een heel goed punt heeft. Per gemeente en per regio zijn er verschillende behoeften en problemen die opgelost moeten worden. Er zijn voorbeelden waar woningbouwcorporaties precies datgene doen waarom mevrouw Dik-Faber vraagt. Ik ben het zeer met haar eens dat dat waarschijnlijk nog veel meer zou kunnen. Het is ook gewoon een feit dat er ouderen zijn die graag naar een nieuwe woning willen verhuizen, maar dat niet kunnen. Dat is een onderdeel van die woningmarkt die op slot zit. Het is heel belangrijk om daar iets aan te doen. Ik begrijp dat vanuit het ouderenpact, een bijlage bij de Woonagenda, met alle partijen gekeken wordt naar een innovatiesubsidie daarvoor. We praten nu heel erg over de krapte, maar er zijn dus ook gebieden waar er helemaal geen krapte is, maar eerder een krimpprobleem. Daar moet ook iets gedaan worden voor de kwaliteit van ouderewoningen. Mevrouw Dik-Faber heeft dus helemaal gelijk: we moeten voor het geheel van de problematiek van ouderen en woningmarkt voldoende aandacht hebben. Daar zal ik de Kamer zeker over blijven informeren.

De voorzitter:

Mevrouw Dik-Faber in tweede instantie.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Ik hoor de Minister heel veel warme woorden spreken over het belang van dit soort nieuwe woonvormen voor ouderen, maar ik hoor haar niet zeggen: ik ga met de VNG, Aedes, bouwers et cetera om de tafel om

hierover afspraken te maken. Ik zou er bij de Minister op willen aandringen om dat wel te doen. Al die ouderen die graag naar zo'n voorziening willen, laten een woning achter waar een gezin met kinderen in kan. Als die bouwers en die woningcorporaties hiermee echt aan de slag gaan, helpt dat dus ook om die doorstroming op de woningmarkt weer op gang te brengen.

Minister Ollongren:

Ik wil echt het beeld wegnemen dat het niet op de agenda staat. Het staat wél op de agenda. Ik zei zonet al dat er binnenkort een bestuurlijk overleg staat gepland. Het is dus niet zo dat het nog toegevoegd hoeft te worden. We hebben het op de agenda en ik knoop goed in mijn oren wat hier gezegd is, zodat ik dat ook in dat bestuurlijk overleg over een paar weken kan meenemen.

Voorzitter. Dan het transformatiefonds, waarop mevrouw Van Eijs heeft gewezen. Platform31 heeft aanbevelingen gedaan voor revolverende fondsen, zo zei zij. Voor de inrichting van het transformatiefonds dat ik heb aangekondigd, heb ik heel veel contact gehad met allerlei partijen, waaronder Platform31. De vijf aanbevelingen die Platform31 in het rapport heeft gedaan, gaan eigenlijk allemaal over goede samenwerking op het regionale niveau. In de uitwerking van het transformatiefonds wordt precies daarop ingezet: goede samenwerking met de regionale partners. We zijn al heel ver. Het is mijn voornemen, en ik denk dat dat ook lukt, om de Kamer over de precieze uitwerking begin december en in ieder geval nog dit jaar te informeren.

Mevrouw Van Eijs vroeg ook naar de capaciteitstekorten bij gemeenten. Ook anderen vragen daar al langer aandacht voor. Ik zei al dat het niet alleen over de capaciteit bij de gemeenten gaat, maar ook over de capaciteit bij de bouwsector. Bij gemeenten gaat het over voldoende planologen en ambtenaren die vergunningen kunnen beoordelen en goedkeuren. Het kost gewoon tijd voor de gemeenten om die capaciteit op te bouwen. Vandaar dat we de gemeenten daarin ondersteunen. We hebben een expertteam voor de woningbouw, we hebben ingezet op een flexibele pool in de Metropoolregio Amsterdam. In het kader daarvan heb ik een bijdrage van 1 miljoen toegezegd om te borgen dat die flexibele pool in die heel gespannen woningmarktregio de komende tijd in de lucht kan blijven.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar de Bouwagenda en of die bijdraagt aan de bouwopgave. Dat denk ik zeker, want die Bouwagenda brengt natuurlijk heel veel partijen bij elkaar, maar zorgt er bijvoorbeeld ook voor – dat is misschien niet wat mensen direct verwachten – dat de sector samenwerkt met onderwijsinstellingen en onderwijsprogramma's. Daarmee leveren ze vanuit de Bouwagenda ook een bijdrage aan het capaciteitstekort, waar mevrouw Van Eijs terecht aandacht voor vroeg. De Bouwagenda zet ook de toepassing van innovaties op de agenda. Dat is natuurlijk ook heel erg belangrijk. Innovaties kunnen ook helpen om sneller en beter en duurzamer te bouwen. Dus zeker, ik ben blij met de Bouwagenda en de bijdrage die deze kan leveren.

Voorzitter. Mevrouw Van Eijs vroeg ook nog naar de welstandscommissies. Die zijn natuurlijk van groot belang ook voor de kwaliteit van de woningbouw en voor de uitstraling van de wijken, dus voor de leefbaarheid. Ik denk dat ze die functie hebben en kunnen vervullen. Ik heb geen signalen dat daar een belemmering wordt ervaren.

Mevrouw Van Eijs vroeg nog aandacht voor circulair bouwen. Ja, dat had ik eigenlijk misschien net bij de Bouwagenda kunnen beantwoorden, want de sector zet zich zeker in voor circulair bouwen. Ze hebben een Transitieagenda Circulaire Bouweconomie opgesteld, die, zeg maar, er meerjarig naar toewerkt dat het hele bouwproces circulair kan worden. Door de komende jaren ervaringen op te doen, pilots te doen, experimenten te doen, het mee te nemen in de opleiding, wordt circulair bouwen gestimu-

leerd en wordt de kennis over circulair bouwen ook in de bouwsector zelf vergroot.

Dan had mevrouw Van Eijs, maar de heer Bisschop ook, dacht ik, aandacht gevraagd voor de cycliciteit op de woningmarkt. Wij hebben al vaker geconstateerd dat die sterk cyclisch is. Dat is ook een van de redenen dat we zo'n last hebben gehad van de crisis. In de crisis viel het eigenlijk helemaal stil en in vijf jaar tijd zijn we nu naar een situatie van oververhitting gegaan. Dus het gaat behoorlijk op en neer op de woningmarkt. Dat is inderdaad niet wenselijk. Toen wij over de Staat van de Woningmarkt spraken, heb ik er al het een en ander over gezegd en inderdaad het CPB ook gevraagd om onderzoek te doen naar de cycliciteit van de woningmarkt, zodat we vandaaruit, aan de hand ook van eventuele aanbevelingen van het CPB, kunnen kijken welke beleidsmatige gevolgen we daaraan kunnen geven. We zijn zelf ook aan het inventariseren wat we kunnen doen. Tot op zekere hoogte denk ik dat het iets is waar we als overheid eigenlijk geen volledige grip op kunnen hebben, maar je kunt misschien wel verstandige maatregelen nemen om het iets te dempen. Nou, we moeten even afwachten waar het CPB mee komt. Dan kunnen we er misschien op basis daarvan wat meer over zeggen.

De woningbouw en het klimaat. Dat is de bouwopgave en de verduurzaming, van de heer Bisschop. Ik denk dat het eigenlijk hand in hand gaat. Ik had de indruk dat de heer Bisschop daar misschien een knelpunt zag, maar juist door in die plannen duurzaamheid al in te bouwen en daar onderdeel van te laten zijn, zodat je bij nieuwbouw ook meteen duurzaam bouwt, zie ik daar geen belemmering maar juist een kans. Bovendien, als we het dan toch hebben over cycliciteit: we weten dat we de bestaande voorraad moeten verduurzamen. Dat zal heel lang duren. Ik hoop niet dat de economie weer vertraagt of afzwakt, maar door die verduurzaming, waar we nog jaren en jaren mee bezig zullen zijn, zal er werkgelegenheid blijven in de bouw, ook op het moment dat het economisch wat minder gaat. In diezelfde Bouwagenda waar we het net over hadden, heeft ook de sector gezegd: wij durven het wel aan om veel mensen in opleiding te hebben, omdat we zeker weten dat, wat er ook gebeurt, dit doorgaat. Dus die capaciteit van mensen is echt nodig.

De heer Bisschop had ook nog een vraag over tiny houses. Dat is inderdaad iets nieuws waar we nu meer over lezen en horen. In het onderzoek naar flexibele woningen dat ik ben gestart, worden ronde tafels georganiseerd met de gemeenten, met de corporaties en met bouwers. Daar wordt ook over dit soort dingen gesproken. Dus dan is er een nieuwe ontwikkeling. Dan blijkt dat er in de planologische regelgeving toch niet echt rekening mee is gehouden. Dat is ook logisch, want nieuwe ontwikkelingen zijn niet voor niets nieuw. Het kan dus zijn dat er soms een aanpassing voor nodig is. Uit die rondetafelgesprekken komen dat soort dingen naar voren. Dan kan je soms misschien lokaal al iets doen. Als het niet lokaal is, maar nationaal, dan blijft het vanzelf wel op de zeeff liggen, maar die aanwijzing heb ik nog niet, zeg ik tegen de heer Bisschop.

De overdrachtsbelasting en de differentiatie daarvan. Dit is een suggestie die volgens mij in het wetgevingsoverleg Wonen ook even aan de orde is geweest. Ik heb toen ook gezegd dat het niet zo is dat iedere belegger een huisjesmelker is. We willen de huisjesmelkers graag aanpakken, niet per se iedere belegger. De heer Bisschop heeft expats en beleggers ook eigenlijk over één kam geschoren. Ook dat is misschien iets te kort door de bocht. Ik begrijp zijn punt natuurlijk wel heel goed. Kijk, een hogere overdrachtsbelasting wordt natuurlijk meteen doorbelast naar huurders in de vorm van hogere huren. Dus ik geloof toch erg in het aanpakken van de excessen op de woningmarkt via het traject goed verhuurderschap, door het aanpakken van excessieve huren en van huisjesmelkers. Het Ministerie van Financiën onderzoekt de belasting van inkomsten uit de verhuur van woningen. Ook onderzoek ik zelf, onder andere samen met het Kadaster en met De Nederlandsche Bank, in hoeverre er sprake is van

een prijsopdrijvend effect van woningen door toenemende activiteiten van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Voorzitter, dan ben ik beland bij uw eigen vragen. De woonplicht was een suggestie: gemeenten die over bouwgrond beschikken, moeten verplicht worden om daar te zorgen voor bouw. Dat kan niet, publiekrechtelijk. Het bestemmen van grond voor woningbouw en het verlenen van een vergunning maken woningbouw mogelijk, maar dat is niet hetzelfde als een verplichting om daadwerkelijk te bouwen. Maar wat wel kan, is om het bij het verlenen van een vergunning een termijn af te spreken. Dus bijvoorbeeld: als de vergunning wordt verleend, moet er binnen zes maanden worden gestart met de bouw en als u dat niet doet, dan trekken we de vergunning weer in. Als een gemeente zelf de grond uitgeeft, dan is het privaatrechtelijk wel mogelijk om een bouwplicht op te leggen met een boetebeding. Maar als het privaat eigendom is, is het feitelijk alleen maar mogelijk via onteigening.

De heer Nijboer had een vraag over de corporatiefinanciën – de heer Bisschop trouwens ook – maar hij vroeg vooral naar compensatie voor de lastendruk. De heer Bisschop had het over het Vpb, maar ik denk eigenlijk dat hij de ATAD bedoelde, want de Vpb-verlaging tikt ook door bij de woningbouwcorporaties, maar dan in positieve zin. De ATAD slaat inderdaad neer bij de woningbouwcorporaties. Het is een lastenverzwaring voor hen die oploopt. Door de 100 miljoen verlaging van de verhuurderheffing is die voor deze kabinetsperiode wel gecompenseerd. Voor de langere termijn ligt dat anders. Daarom heb ik tegen de corporaties gezegd dat we op de langere termijn überhaupt moeten kijken hoe we voldoende investeringscapaciteit in die sector kunnen houden. Het klopt dat bij de verhuurderheffing een stijgende WOZ-waarde tot een hogere afdracht leidt. Dat is zo. Dat kunnen we binnen de begrotingsregels die we hebben, niet weer eraf halen of iets dergelijks. Ik zeg hier wel met nadruk dat we in de nadere verkenning van de toekomstbestendigheid van de verhuurderheffing de relatie met de WOZ-waarde moeten meewegen, en ook moeten kijken naar andere mogelijkheden voor een grondslag voor die heffing. Maar dan hebben we het echt over een verkenning die voor de wat langere termijn informatie en mogelijk handelingsperspectief zou opleveren.

Voorzitter. Hiermee hoop ik de vragen allemaal te hebben beantwoord.

De voorzitter:

Dank u wel. Dat was de beantwoording van de Minister in de eerste termijn. Om 18.30 uur zijn stemmingen voorzien. Ik heb toch wel de ambitie om te proberen dit algemeen overleg dan afgerond te hebben. Dat betekent dat u zich een beetje moet inhouden met uw inbreng in tweede termijn. Dan kan de Minister ook nog een tweede termijn hebben en dan hebben we niet nog vijf of tien minuten na de stemmingen. Ik geef snel het woord aan de heer Koerhuis van de VVD.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank, voorzitter. Allereerst dank aan de Minister voor de beantwoording. Ook dank voor de rapportage en dat de Minister gaat proberen om de volgende keer ook tijdelijke huisvesting op te laten nemen in de rapportage. De rapportage laat zien waar problemen zitten en waar we aan een oplossing kunnen werken. Daarom ook dank voor de toezegging om in gesprek te gaan met de provincie Noord-Holland om te kijken naar een van de knelpunten daar, namelijk dat de gemeentes in de regio Alkmaar niet bij de Metropoolregio Amsterdam zitten. Wanneer wil de Minister dat terugkoppelen? Ik neem aan dat ze regelmatig overleg heeft met de provincies. Kan het nog voor het einde van het jaar? Er speelt nog veel meer in Noord-Holland, boven Amsterdam, en in Utrecht, rondom Utrecht-stad. Denk aan het overprogrammeren, het verruimen van regionale woonafspraken en het verruimen van groene en

rode contouren. Daarover wil ik graag een VAO aanvragen. De heer Nijboer begon over de financiën van corporaties. Ik wil daar toch nog iets over zeggen. De Minister ging er ook op in. Allereerst, we zien dat corporaties 18 miljard winst per jaar maken en een eigen vermogen hebben van 200, 300 miljard. Ze profiteren zelfs van de verlaging van de vennootschapsbelastingverlaging. Dus ik zie eigenlijk helemaal geen reden om nog verdere stappen te zetten of om af te stappen van de WOZ. Zeker niet, want dat geeft juist de prikkel om dure sociale huurwoningen te verkopen.

En dan mijn laatste punt, voorzitter, als we dan toch bij de corporaties zijn. De Minister heeft het over het aanleggen van fietspaden. Ik wil daaraan toevoegen het aanleggen van wegen. Dat is belangrijk voor onze infrastructuur. Ik denk aan de combinatie met woningbouw. Ik heb het al eerder gezegd: als we de woningbouw laten bijdragen aan infrastructuur, is mijn eerste suggestie om ook naar corporaties te kijken, omdat daar tenslotte het geld zit.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank. Dit was niet helemaal het goede voorbeeld van een korte tweede termijn. Er is een VAO aangevraagd. Dat zal worden ingepland. Mevrouw Bromet van GroenLinks.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Er is vanavond gesproken over knelpunten, met name in Noord-Holland en Utrecht. Ik ben blij dat ik in de beantwoording van de Minister hoor dat zij hecht aan de bevoegdheidsverdeling zoals die gemaakt is en dus ook de lokale autonomie en democratie hun werk laat doen. Deze knelpunten berusten vaak op lange afwegingen, waarin het ene belang zwaarder weegt dan het andere. Dat is ook politiek. Daar wil ik het bij laten.

De voorzitter:

Dank u wel. Dit was een uitstekend voorbeeld. De heer Ronnes van het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Het is nu meer dan een jaar geleden dat we begonnen zijn met het inzichtelijk maken van de bouwopgave ten opzichte van de beschikbare capaciteit. Het rapport dat hier ligt, is het tweede rapport. Wat mij betreft zijn de feiten die hierin staan, niet voor tweeërlei uitleg vatbaar. Er staat toch echt dat er een tekort is aan echte, concrete, harde plancapaciteit. We zijn er dus op dit moment nog niet gerust op dat de woonproblemen op korte termijn zullen worden opgelost. Ik moet wel opmerken dat ik zie dat er hard gewerkt wordt om richting een oplossing te gaan, zodat die inzichtelijkheid in ieder geval wel ontstaat. Ik hoop dat we bij het volgende rapport nog nadrukkelijker en scherper in beeld hebben hoe de vlag erbij hangt. Wonen is immers een essentieel punt voor mensen. We moeten zorgen dat eenieder in een betaalbare woning kan wonen. Ik heb twee concrete vragen aan de Minister, of eigenlijk drie. Wanneer kunnen we het volgende ABF-rapport ontvangen? Wanneer kunnen we dat tegemoetzien?

Mijn tweede punt betreft de tiny houses. Ik heb me toch enigszins verbaasd over de beantwoording van de Minister. Ik heb eerder aangegeven dat in het nieuwe Bbl van de Omgevingswet exact staat omschreven hoe je met tiny houses kunt omgaan. Er is dus helemaal geen discussie: in de nieuwe Omgevingswet is dat al geregeld. Ik heb al veel eerder ervoor gepleit om die regeling naar voren te halen, zodat tiny houses gewoon ontwikkeld kunnen worden. Mijn concrete vraag is: waarom doen we dat niet gewoon?

En dan mijn derde punt, de ouderenhuisvesting. In de motie over de maatschappelijke opgave die laatst is aangenomen door de Kamer, worden nadrukkelijk ook de senioren genoemd. Hoe kunnen de corporaties meer tegemoetkomen aan nieuwe wensen voor ouderenhuisvesting? Ik kan mij voorstellen dat dit punt ook nog een plekje krijgt bij de evaluatie van de Woningwet 2015. Op welke punten lopen corporaties tegen barricades aan, waardoor zij die ontwikkelingen niet kunnen doorzetten?

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Van Eijs van D66.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben erg blij met de beantwoording van de Minister op mijn vraag over een binnenstedelijk transformatiefonds. Ik kijk uit naar het bericht dat daarover gaat komen.

Ik heb nog een vraag over de flexpool voor Amsterdamse ambtenaren, zoals ik die maar even zal noemen. Dat is natuurlijk heel mooi, maar wat doen we met andere gebieden? Misschien kijkt men in Utrecht ook wel likkebaardend naar zo'n flexpool. Dat kan ik me voorstellen.

De Minister heeft ook iets gezegd over anticyclisch bouwen. Ik kijk uit naar de resultaten van het onderzoek dat gaat komen. Het is denk ik ook heel belangrijk voor personeel. Het gaat erom dat mensen, wanneer ze in de bouw gaan werken, weten dat ze er over vijf jaar ook nog een goede boterham kunnen verdienen. Wat dat betreft hoop ik echt dat de innovatie in de bouw zal helpen om mensen duurzaam inzetbaar te houden. Het zou heel terecht zijn als die mensen een lange en mooie loopbaan geboden kan worden.

De Minister zei zo mooi dat circulair bouwen in de opleidingen zit, maar ik hoor dat het er nog helemaal niet in zit. Ik snap wel dat de Minister niet gaat over opleidingen. Daar gaat haar collega over. Voor circulair moet ik elke keer naar een andere Minister. Dus ik wil toch graag dat de Minister met de andere Minister gaat praten, of dat zij mij er misschien iets over kan terugkoppelen. Ik hoor graag hoe de nieuwe ontwerpers van morgen circulaire ontwerpers worden.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Bisschop van de SGP.

De heer Bisschop (SGP):

Voorzitter, dank u wel. De 300 miljoen extra lasten hebben te maken met de maatregelen tegen belastingontwijking, de ATAD. Zoals de VNG bepleit heeft, is deze maatregel eigenlijk gericht tegen multinationals. Je kunt de woningbouwcorporaties daar heel goed van uitzonderen. Dat is eigenlijk mijn pleidooi. Ik ben eerlijk gezegd niet zo verschrikkelijk onder de indruk van al dat gegoochel met die grote reserves van woningcorporaties. Die moet je altijd zien in relatie tot hun bezit, tot de reserveringen die ze moeten doen en dat soort zaken. Willen we het stimuleren, dan roep ik het kabinet nogmaals op om op dit punt maatregelen te nemen.

Ik denk dat collega Ronnes al een trefzekere vraag heeft gesteld over de tiny houses. Dank.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Dik-Faber van de ChristenUnie.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Dat was zeker een trefzekere vraag over de tiny houses. Heel interessant. Ik heb zelf geen vraag meer aan de Minister. Ik dank haar voor de beantwoording. Ik zou wel aan mijn collega van de

VVD-fractie willen vragen welke keuze hij maakt: woningbouw of Schiphol? Maar daar is deze tweede termijn niet voor bedoeld, dus daar moeten we het maar een andere keer over hebben.

De voorzitter:

Bovendien heeft u daar in eerste termijn al uitgebreid met elkaar over gesproken. Ik geef het woord even aan de heer Koerhuis om het voorzitterschap over te nemen.

Voorzitter: Koerhuis

De voorzitter:

Dan is het woord aan de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel. Voorzitter. Ik heb vandaag niet zo heel veel gezegd omdat ik uw voorzitter mocht zijn, maar ik vrees wel dat het bij veel praten en weinig resultaten blijft. De plancapaciteit is onvoldoende. In dit algemeen overleg worden heel wat tafels en onderzoeken toegezegd. Ik heb ze niet eens allemaal kunnen turven, maar uiteindelijk gaat het wel om woningbouw en moet er gewoon geld van het kabinet bij, maar dat komt er niet.

Voorzitter. Ik heb nog twee punten. Eén, over het verlenen van een vergunning en de termijn. Ik ben blij dat het al kan, maar gebeurt het dan ook? Wil de Minister dit ook stimuleren bij gemeentes? Wij zijn de wetgever, dus als het nu nog niet kan, moet je de wet veranderen om het wel mogelijk te maken. Ik denk echt dat het goed is om ook speculanten tegen te gaan.

Tot slot. Ik vond het debatje over Schiphol en bouwen wel interessant. De VVD zegt steeds: bouwen voorop, bouwen voorop. Totdat de vliegtuigen om de hoek komen kijken. Of het nu vliegtuigen of luchtballonnen zijn, we weten weer waar we bij de VVD aan toe zijn.

Dank u wel.

De voorzitter:

Ik kijk naar de Minister. Het liefst geef ik het woord meteen door.

Voorzitter: Nijboer

Minister Ollongren:

Voorzitter, graag. Ik zal proberen om de vragen snel te beantwoorden. Ik heb een gesprek toegezegd met de provincie Noord-Holland. Ik wil het wel heel goed doen, dus ik durf niet te beloven dat het hier voor het eind van het jaar, inclusief terugkoppeling en alles, weer is. Maar ik ga het wel doen en ik kom er in ieder geval in het vroege voorjaar weer bij u op terug.

Dan de vragen van de heer Ronnes. De volgende ABF-rapportage komt bij de Staat van de Volkshuisvesting, dus in het voorjaar, april of mei.

Dan de vraag over de plancapaciteit en de harde plancapaciteit in de MRA. In de eerste termijn is die vraag ook gesteld. In de tabel waar de heer Ronnes naar verwijst, staat voor Noord-Holland dat plannen met wijzigingsbevoegdheid als zacht zijn aangemeld, terwijl ze eigenlijk een vrij hard karakter hebben. Dat kan misschien een deel van de verklaring zijn voor de cijfers. Maar ik heb hem al gezegd dat hij een punt heeft. In de Staat van de Woningmarkt zullen we aangeven dat meer plannen snel hard gemaakt moeten worden. De heer Ronnes zal moeten beoordelen of dat in die woningdeals ook lukt.

Dan was er een vraag over de tiny houses. Via de Crisis- en herstelwet kan met projecten worden vooruitgelopen op de Omgevingswet. Want die is er natuurlijk nog niet. Wat de heer Ronnes zei, klopt wel. Ik stel voor dat we dit betrekken bij het debat over de wijziging van de Crisis- en

herstelwet. Verder heb ik aan dit debat overgehouden dat met name het CDA en de SGP aandacht vragen voor tiny houses. Dat vond ik toch opmerkelijk.

Voorzitter. De heer Ronnes vroeg aandacht voor de ouderenhuisvesting in relatie tot de evaluatie. Via het Ouderenpact en het programma Langer Thuis kijken we samen met Aedes en de corporaties naar meer mogelijkheden voor meer ouderenhuisvesting. Ik wil graag kijken naar eventuele belemmeringen in de Woningwet. Dit zou ook bij de evaluatie aan de orde kunnen komen.

Mevrouw Van Eijs had het over de capaciteit en de flexpool. Ik ben natuurlijk nog bezig met de woningdeal. Mocht het zo zijn dat dit punt daarin een van de prangende punten is, dan ga ik daar natuurlijk ook rekening mee houden.

De verduurzaming en circulair bouwen waren ook nog aandachtspunten. Via de Bouwagenda is het echt in het opleidingsprogramma terechtgekomen. Er wordt dus echt over gesproken. Maar ik wil graag doen wat mevrouw Van Eijs vraagt, namelijk daar aandacht voor vragen bij de collega van OCW.

Dan ben ik bij de heer Bisschop en de ATAD. Als we de woningcorporaties hadden kunnen uitzonderen, had ik dat heel graag gedaan. Maar het eindoordeel van mijzelf en de collega van Financiën is dat daar geen mogelijkheid toe is. Het is heel jammer, maar helaas.

Tot slot de vraag van de heer Nijboer: als die mogelijkheden bestaan, gebeurt het dan ook? Dat zou ik nog nader moeten inventariseren. De mogelijkheid is er in ieder geval. Als de Kamer op dat punt een wetswijziging wil, wacht ik dat af. Maar die plannen heb ik zelf niet.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dan dank ik de Minister voor de beantwoording van de vragen in tweede termijn. Ik zie de heer Koerhuis nog zijn vinger opsteken.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik heb gevraagd om een snel VAO. Ik zou dat het liefst volgende week willen. Ik kijk dus even naar de commissieleden.

De voorzitter:

U vraagt een VAO aan. Normaal gesproken worden die zo snel mogelijk gepland. Wat is het spoedeisende karakter hiervan waardoor alle andere commissies weggedrukt moeten worden? Ik geloof dat er nog 30 VAO's op de plenaire agenda staan. De heer Koerhuis houdt ervan om op 23.30 uur op donderdagavond ingepland te worden.

De heer Koerhuis (VVD):

Als het volgende week past in het schema: mag ik het dan zo stellen? Ik zie de commissieleden een beetje knikken.

De voorzitter:

Dat is goed. Ik zie geen bezwaren. Ik dank de Minister voor de beantwoording van de vragen in tweede termijn. Ik dank de leden voor hun inbrengen. Er is een verslag algemeen overleg aangevraagd. Dat zal op redelijk korte termijn worden ingepland. Ik dank de belangstellenden voor hun belangstelling.

Sluiting 18.25 uur.