

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 407**

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

Vastgesteld 13 juni 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 22 mei 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 d.d. 11 april 2018 inzake woonagenda en regiogesprekken (Kamerstuk 32 847, nr. 359);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 maart 2018 inzake meer prioriteit voor woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 332);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 april 2018 inzake rapportage Inventarisatie Plancapaciteit (Kamerstuk 32 847, nr. 362).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,  
Hendrickx

**Voorzitter: Van der Molen**  
**Griffier: Roovers**

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

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

Aanvang 19.03 uur.

**De voorzitter:**

Hartelijk welkom, ook aan de mensen op de publieke tribune. Vanavond hebben we het algemeen overleg Bouwopgave. Het is de tweede termijn. Dat betekent dat er al een eerste termijn van de kant van de Kamer en een beantwoording door de Minister hebben plaatsgevonden. We zijn nu bezig met het tweede deel van de commissievergadering. Welkom aan de Kamerleden, de Minister en ook aan haar ambtelijke ondersteuning. Voor dit algemeen overleg staat een uur. Ik wil dus graag met u afspreken om uw inbreng in deze tweede termijn te beperken tot twee minuten. Ik geef u daarbij de gelegenheid om één keer een aanvullende vraag te stellen of een interruptie te plaatsen. Ik wil dan maar meteen beginnen door het woord te geven aan mevrouw Beckerman van de Socialistische Partij.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. Het is natuurlijk een beetje een gekke avond zo. We hebben een tweede termijn van een AO, maar we hebben donderdag ook een debat met een zeer sterke overlap in onderwerpen. Dus ik dacht: ik ga gewoon vragen stellen die ik nog had na de eerste termijn en niet een hele politieke inbreng doen. Ik denk namelijk dat die donderdag komt. In de eerste termijn hebben we het er natuurlijk heel uitgebreid over gehad: de vraag naar betaalbare woningen is hoog. De crisisjaren hebben diepe sporen achtergelaten. Er wordt nu gebouwd, maar er moet veel meer gebeuren om betaalbare woningen te krijgen. De laatste maanden valt de bouw ook nog wat terug. We hebben natuurlijk een politiek debat over de vraag welke rol de Minister moet spelen en wat gemeenten en provincies moeten doen. Ik denk dat we dat meer voor het Kamerdebat laten.

Maar een van de punten waarover ik het in de eerste termijn gehad heb, is de vraag hoeveel belasting we de corporaties opleggen. We zien dat woningbouwcorporaties veel plannen hebben, maar ook problemen hebben met de uitvoering. Zij wijzen daarbij ook naar de grote belastingdruk die het kabinet hun oplegt. Follow the Moneyjournalisten spraken heldere taal: het kabinet-Rutte III spekt de aandeelhouders van de grote concerns door de dividendbelasting af te schaffen en de woningcorporaties krijgen een flink deel van de rekening gepresenteerd. Huurders liggen krom voor Shell en Unilever. 90% betaalt de rekening voor 10%. In de eerste termijn heb ik een aantal vragen gesteld. De Minister zei toen dat zij er niks aan kan doen dat corporaties die ATAD moeten betalen. Daar wil ik, als het mag, nog even op doorgaan. De Minister zegt namelijk dat we daar niet onderuit kunnen, maar ik vind dat vreemd. Corporaties houden zich bezig met Nederlandse sociale huur en niet met belastingontwijking. Waarom vallen ze daar dan onder? We hebben even wat uitgezocht en zagen dat woningcorporaties in Frankrijk helemaal geen vennootschapsbelasting hoeven te betalen. In België zijn corporaties vrijgesteld van de nieuwe regeling over de aftrek van de rentekosten. Waarom kunnen wij niet wat Frankrijk en België wel kunnen? En dan, als ik zo naar de voorzitter kijk, mijn laatste vraag. Het bureau AKD, gespecialiseerd in financiën, noemt een paar manieren om onder die ATAD uit te komen. AKD zegt dat woningcorporaties een beroep kunnen

doen op uitzonderingen voor op zichzelf staande entiteiten. Ik wil daar graag een reactie van de Minister op vragen.  
Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Ik zie een melding van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Mevrouw Beckerman haalt bijvoorbeeld België erbij. In Nederland hebben we 30% tot 35% corporatiebezit. In België gaat het om enkele procenten. Ik ben benieuwd of zij zich dat realiseert.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het is wel weer grappig dat u dat noemt. In België zijn koophuizen ook veel goedkoper. Ze zeggen dat dat onder andere komt omdat ze geen villasubsidie en hypotheekrenteaftrek hebben. Ik geloof niet dat België het ideale land is. Ik denk wel dat België het wat de koopsector betreft slimmer heeft aangepakt. De huursector mag van mij bijvoorbeeld veel meer lijken op wat Wenen doet. Ik zit gewoon erg in mijn maag met die ATAD-richtlijn. Ik snap niet dat een belasting die helemaal niet bedoeld is voor woningbouwcorporaties wordt opgelegd. Ik zie voorbeelden van landen die dat niet doen en ik wil dat graag voorleggen. Dat is de achtergrond van mijn vraag, zonder dat ik België daarmee tot de heilstaat uitroep.

**De voorzitter:**

Een SP'er die geen heilstaat uitroept, dat is altijd weer meegenomen.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat is altijd winst.

**De voorzitter:**

Ik geef graag het woord aan mevrouw Van Eijs van D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Ik denk dat alle partijen in de eerste termijn wel hebben aangegeven dat er een grote bouwopgave ligt. Dat delen wij. Wij delen ook de behoefte aan actie, maar wat D66 betreft moet die wel gepaard gaan met realiteitszin. Dat betekent ook dat we gewoon moeten zorgen dat er voldoende handjes zijn om al die mooie bouwplannen te realiseren. De Minister gaf aan dat zij veel heil ziet in opleidingen en er samen met de bouwsector voor wil zorgen dat de bouw een toekomstbestendige, hoogstaande sector wordt waar je graag wilt werken. Ik zou daar graag in de toekomst met de Minister verder over willen spreken en ook met de andere Minister, die daar misschien meer verantwoordelijk voor is. Een ander onderwerp dat we hebben aangesneden, was het anticyclisch bouwen. Dat zorgt ervoor dat er ook op de lange termijn meer brood te verdienen is en dat er zekerheid is voor mensen om erin te werken. De Minister gaf aan dat ze er graag nader onderzoek naar wilde doen. Ik nodig de Minister graag uit tot een toezegging op dat gebied. Kan zij misschien duidelijker aangeven hoe zij zo'n onderzoek voor zich ziet? Wat het toekomstbestendig bouwen betreft ben ik blij met wat de Minister zei over druk houden op het binnenstedelijk bouwen. Ik ben ook blij dat ze zei dat infrastructuur en wonen goed in samenhang moeten worden bekeken. We denken namelijk dat de druk van vandaag er niet voor moet zorgen dat we de duurzame oplossingen voor de toekomst in de weg staan.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank, mevrouw Van Eijs. Netjes binnen de tijd. Dan geef ik het woord aan de heer Koerhuis van de VVD.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank, voorzitter. Het is alweer een tijdje geleden dat we hierover gesproken hebben. Een eigen huis is belangrijk voor iedereen, maar het tekort loopt op en het zou me niks verbazen als het tekort aan huizen in de tussentijd alweer is opgelopen.

Graag wil ik de discussie daarom beginnen met datgene waarmee we de vorige keer zijn geëindigd, het volgende rapport van 1 oktober. Ik wil graag dat de Minister meer gemeenten in kaart gaat brengen en dat niet alleen het middenhuishoudensgroei-scenario maar ook het hogegroei-scenario in kaart wordt gebracht. Daar zitten we nu tenslotte op. Ik wil ook dat we de plancapaciteitscijfers laten optellen tot 1 miljoen hard, zover als mogelijk, en 1,3 miljoen zacht. Het lijkt me goed om dat eventueel vast te leggen in een motie.

Ik ben blij met de toezegging van de Minister uit het vorige debat dat ze bereid is om nog een keer in gesprek te gaan met de twee steden Rotterdam en Groningen, waar nu nog te weinig plannen zijn. Ik ben ook blij met de toezegging dat de Minister tijdelijke huisvesting ook een goede oplossing vindt om nu de problemen aan te pakken, waarbij niet per se voor leegstand wordt gebouwd, en dat ze dit wil meenemen in een volgend rapport.

De **voorzitter**:

Dat was de kortste bijdrage tot nu toe. Dan geef ik het woord aan de heer Ronnes van het CDA.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst sluit ik aan bij de oproep van D66 over de personele capaciteit in de bouwsector. Ik heb de Minister in de eerste termijn opgeroepen om erover na te denken of zij samen met collega-ministers een soort aanvalsplan kan maken om daarin stappen te zetten en om daarnaast ook te kijken naar de ontwikkeling in de materiaal-aanvoer in de bouwsector, want die begint ook nijpend te worden. Misschien is het goed om vanuit de overheid te kijken welke gevolgen dit kan hebben voor de economie in de bouwsector.

Dan kom ik op het overprogrammeren. Ik heb vorige keer het voorbeeldpercentage van 130 genoemd. Ik heb toen ook helemaal uitgelegd waarom ik denk dat het goed is dat we in de bouwplanning overprogrammeren. De Minister gaf toen aan dat we er ook rekening mee moeten houden dat er gebieden zijn waar we niet kunnen overprogrammeren omdat daar gewoon echt minder woningen nodig zijn. Dat ben ik deels met haar eens. Maar je zou kunnen kijken of je voor schaarstegebieden een soort uitzondering kunt maken. Je ziet in de praktijk nu eenmaal dat bijvoorbeeld projecten bij de rechter stuklopen omdat ze langs de ladder van duurzame verstedelijking gelegd worden en dat, omdat er ergens anders nog plannen liggen die niet gerealiseerd worden, wordt geblokkeerd dat een plan er wel doorkomt. Ik vraag me toch af of de Minister stappen kan zetten om misschien in regelgeving of in afspraken iets te realiseren.

Dan als laatste de kleine dorpen. Het volgende geldt soms zelfs ook voor gebieden met krimpende aantallen. Als ouderen bijvoorbeeld in hun eigen dorp willen blijven wonen, zie je dat net die één, twee, drie woningen die nodig zijn in de goedkope huursector niet gerealiseerd worden. De Minister zei in haar eerste termijn dat er tussen macro en micro een groot verschil zit. Ik vraag me af of je voor die microafwijkingen een soort vrije drempel kunt inbouwen waardoor er toch beweging kan komen in de leefbaarheid in kleine dorpen en er toch enigszins iets mogelijk is. Want daar is echt behoefte aan.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank, meneer Ronnes. Dan is het woord aan mevrouw Voortman van GroenLinks.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank ik de Minister voor haar antwoorden in eerste termijn. Ik ben blij met haar toezegging om voor de zomer terug te komen op de mogelijkheid van een knelpuntenpot om onrendabele uitgaven bij transformatie te financieren. Ik heb nog een paar punten voor de tweede termijn. Tijdens de beantwoording in de eerste termijn van dit algemeen overleg heeft de Minister gereageerd op de zorgen van GroenLinks dat de aanpassing van de Crisis- en herstelwet bouwen in het groen extra zou kunnen stimuleren, maar ik vond haar reactie toen niet helemaal duidelijk. Kan de Minister nu nogmaals reageren op deze zorgen en aangeven of zij ons kan verzekeren dat de aanpassing van deze wet bouwen in het groen niet extra zal stimuleren? Voorzitter. De Minister gaf in het kader van toekomstbestendig bouwbeleid aan dat kwalitatieve behoeftes aan woningen ook belangrijk zijn. Dat is mooi, maar wat betekent dat nou precies? Hoe gaat zij ervoor zorgen dat de woningvoorraad ook in de toekomst passend is wanneer behoeftes veranderd zijn? Hoe wordt voorkomen dat het niet aan de grillen van de markt wordt overgelaten?

Tot slot, voorzitter. Om voldoende mensen te laten kiezen voor een bouwopleiding zou het goed zijn om de mensen die hiervoor kiezen, ook echt iets te bieden. De Minister verwees daarvoor naar werkgevers en andere Ministers, maar als we ervoor willen zorgen dat voldoende mensen kiezen voor een mbo-opleiding die hen opleidt voor een baan in de bouw, moet iemand daarvoor het initiatief nemen. Mijn vraag is: zou de Minister dat willen zijn, of laat zij het toch over aan de markt en gemeentes? Is de Minister bijvoorbeeld bereid om te onderzoeken hoe we meer mensen kunnen verleiden tot die opleidingskeuze en of bijvoorbeeld een baangarantie, naar analogie van die in Rotterdam-Zuid voor jongeren uit Rotterdam-Zuid voor de havens, daarbij een geschikt middel zou kunnen zijn? Ik hoor graag de reactie van de Minister hierop. Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Voortman. Dan geef ik als laatste het woord aan de heer Nijboer van de PvdA.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben mijn eerste termijn begonnen met te spreken over woningnood en heb gevraagd wat de Minister daarvan vond. Eigenlijk werd met zoveel woorden wel breed door alle partijen erkend dat dit aan de hand is. Vervolgens is de vraag: wat doe je daar dan aan? Ik heb, net als overigens andere partijen, zoals de SP, veel aandacht gevraagd voor de lastenverhogingen die bij woningcorporaties op tafel liggen en de bezuiniging op de huurtoeslag. Dat is nou precies wat niet werkt. Ik verwacht daar van de Minister geen uitgebreid exposé meer over, want dit hebben we al vaak gewisseld en dat zullen we ook nog wel vaker doen.

Het tweede dat de Minister volgens mij zou moeten doen als er sprake is van woningnood, is zelf zeggen hoeveel woningen erbij moeten komen en daar harde, afrekenbare afspraken over maken. Dit moet je niet overlaten aan de vrije markt en ook niet helemaal alleen aan gemeentes, want dit gaat niet vanzelf. Er zijn genoeg spanningen te ontdekken. Mijn hoofdvraag vandaag blijft toch: is de Minister bereid om dat af te spreken? Zou er een miljoen woningen bij moeten komen, dan wil ik gewoon graag een tabel waarin staat: in dat jaar komen er zo veel woningen en die komen ongeveer hier. Dat is wel hard nodig, want anders wordt het niet opgelost.

Dan bouwt de markt alleen maar waar er veel te verdienen valt en zeggen de gemeentes tegen elkaar: doe jij het maar. Dan blijft de woningnood uiteindelijk bestaan.

**De voorzitter:**

Ik zie een interruptie. Eerst de heer Ronnes van het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Richting de heer Nijboer heb ik toch een vraag. We roepen nu al heel lang dat we moeten plannen. We roepen al denk ik drie, vier jaar dat er een miljoen woningen bij moeten komen. Alleen, het gebeurt niet. We kunnen wel mooi een planning maken met 100.000 in dat jaar en de volgende 100.000 in dat jaar, maar de praktijk is dat we die 100.000 woningen, als we die dit jaar plannen, gewoon niet realiseren. Bent u het niet met me eens dat we beter kunnen zorgen dat we op de korte termijn, dus de komende drie à vier jaar, overprogrammeren, zorgen dat we met name in de gebieden waar tekorten zijn, veel meer programmeren dan we nodig hebben? Het gaat dus niet om zachte plancapaciteit, maar om harde plancapaciteit. Dan soupeert dat zich later wel op. Dat het uiteindelijk optelt tot een miljoen, vind ik prima, maar laten we niet ... Vorige week of twee weken terug werd er in het nieuws een bepaald bedrag genoemd door de bouwsector: wij gaan dit investeren in de bouwwereld tussen nu en 2026, 2027. Dat is mooi, maar de pijn zit «m vooral in de komende twee, drie jaren, waarbij we over een bult heen moeten.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Hier ben ik het geheel mee eens. Ik wil ook juist deze Minister afrekenen op wat zij na vier jaar als Minister van Wonen straks heeft bereikt. Dus dat moet niet in 2025 liggen, want dan zit er hopelijk weer een ander kabinet. Dat is dus wel echt belangrijk. Ik denk ook dat er echt veel meer voor nodig is dan alleen plancapaciteit en overprogrammeren. Natuurlijk moet dat. Je moet altijd meer plannen, want je haalt nooit de hele planning. Maar er is ook een investeringsfonds voor nodig. Die lastenverzwaringen zijn daarvoor niet nodig. Er is wel een overheid nodig die daar wat van vindt en zegt en het niet alleen aan gemeentes laat. Ik geloof dat er inhoudelijk andere keuzes gemaakt moeten worden dan de keuzes die het kabinet maakt om dat te behalen.

**De voorzitter:**

Dan zag ik nog de hand van mevrouw Van Eijs van D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

De heer Nijboer geeft aan dat we dat niet alleen aan gemeentes moeten overlaten omdat ze elkaar dan de opgave toeschuiven. Ik geloof dat niet zozeer, want volgens mij willen veel gemeentes juist bouwen. Hoe ziet de heer Nijboer de rol van de provincie? In het nieuwe stelsel is die als het goed is de bewaker van de balans tussen vraag en aanbod.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dat moet allemaal samen met de regio gebeuren, goed besproken worden en weet ik wat al niet meer. Daar ben ik zeer voor; daar ben ik nooit tegen. Ik ben ook wel voor de decentralisaties, maar als je een nationaal woningnoodprobleem hebt, met enorme wachtlijsten voor huurders en met onbetaalbare woningen – als je onder de 50 jaar bent, kun je bijna geen huis meer kopen op het moment – vind ik dat de nationale overheid moet ingrijpen. De provincies hebben geen pot met investeringsgeld en hebben geen ATAD-richtlijnen om in te voeren. Ze kunnen wel een beetje regisseren, maar ze kunnen geen harde afspraken afdwingen. De Minister kan dat wel. Ik wil graag dat de Minister dat doet.

**De voorzitter:**

Nee, u mag geen tweede keer reageren. We zijn nu aan het eind van dit rondje. De heer Nijboer kijkt naast hem. Hij is de laatste in de rij; dat zit helemaal goed. De Minister heeft mij aangegeven maximaal vijf minuten nodig te hebben voor de voorbereiding, dus zodra de Minister klaar is voor de beantwoording, vervolgen we de vergadering.

De vergadering wordt van 19.19 uur tot 19.24 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Dank. Ik geef het woord aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

**Minister Ollongren:**

Om te praten over wonen, uiteraard. Dank, voorzitter. Dank ook voor de vragen in tweede termijn. We hebben inderdaad deze week ook een wat groter debat, dus ik begrijp de benadering van mevrouw Beckerman heel goed. Vorige week hebben we een AO gehad dat ook voor een deel over deze onderwerpen ging. Ik ga ervan uit dat dit donderdag allemaal bij elkaar komt en beperk mij dan ook gewoon tot het beantwoorden van de vragen voor deze keer.

Mevrouw Beckerman begon met de belastingdruk, zoals zij het noemde, op de woningbouwcorporaties. Die woningbouwcorporaties zijn natuurlijk een belangrijke speler. Nederland heeft een grote corporatiesector. De woningbouwcorporaties zijn heel belangrijk voor de bestaande woningen, maar ook voor nieuwbouw, voor de verduurzamingsopgave waarvoor we staan en voor de betaalbaarheid uiteraard, om allerlei redenen. We hebben geïnventariseerd, zoals dat hoort, of er nog voldoende investeringscapaciteit is in de sector. Dat lijkt op zichzelf wel het geval te zijn. Hoewel de verhuurdersheffing en ook andere zaken – ik noem ATAD, de Europese richtlijn – effect hebben, zijn er aan de andere kant ook pluspunten. We zullen dat geheel in beeld brengen. Bij het Belastingplan komt het kabinet terug op het hele lastenbeeld.

Ik wil de totale investeringscapaciteit, met alle plussen en minnen, steeds in het oog houden, evenals de ambities die we hebben. In het aankomende klimaatakkoord zal ook weer wat gevraagd worden van de woningbouwcorporaties. Ik praat met alle partijen ook over de Nationale woonagenda. Daar zijn de corporaties ook een belangrijke partij in. Daar is een motie over aangenomen, de motie-Koerhuis/Van Eijs, die oproept om te onderzoeken hoe de beschikbare middelen die er zijn in de sector het beste kunnen worden ingezet. «Optimaal» staat er geloof ik in de motie. Dus ook in dat opzicht zullen wij daar nog vaker over komen te spreken. Mevrouw Beckerman vroeg ook of we dat met die ATAD niet toch anders zouden kunnen doen, want in eerste termijn heb ik inderdaad gezegd dat het kabinet buitengewoon weinig mogelijkheden ziet om de woningbouwcorporaties hiervan uit te zonderen. Ik heb ook gezegd dat het me niet verstandig lijkt dat ik daar nu nog meer over zeg, omdat mijn collega, de Staatssecretaris van Financiën, op dit punt met een uitwerking zal moeten komen. In lijn met mijn antwoord in eerste termijn zeg ik dus dat ik steeds het geheel in ogenschouw neem, de plussen en de minnen en de ambities die wij samen met de woningbouwcorporaties hebben.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Een vraag, maar natuurlijk alleen als de Minister klaar is met antwoorden. Ik snap het nog niet helemaal. Het zal wel aan mij liggen. In eerste termijn was de beantwoording vrij duidelijk: we kunnen er niet onderuit. Wij zijn er nog eens in gedoken en wij zien dat ze zowel in andere landen als bij bureau AKD zeggen: er zijn wel degelijk mogelijkheden. Zegt de Minister nu dat er wel mogelijkheden zijn, maar dat we die niet gebruiken? Of zegt

zij dat er misschien wel mogelijkheden zijn, maar dat we die nog niet goed in beeld hebben? Of zegt zij nog steeds: er zijn geen mogelijkheden?

**Minister Ollongren:**

Nee, wat ik in de eerste termijn zei en net herhaalde, is dat wij vanuit het kabinet, collega Snel en ik, geen mogelijkheden zien om de woningbouwcorporaties uit te zonderen van de implementatie van deze Europese richtlijn. Maar ik heb ook gezegd dat we willen kijken naar het geheel aan maatregelen, de investeringscapaciteit aan de ene kant, de gezamenlijke ambities die we hebben – bouwen, verduurzamen en betaalbare woningen – en wat er voorzien wordt in het regeerakkoord rondom duurzaamheid, 100 miljoen, de Vpb-verlaging et cetera aan de andere kant. Ik heb dus gezegd dat je eigenlijk niet naar één geïsoleerde maatregel moet kijken, maar naar het effect van het totaal.

**De voorzitter:**

We houden het bij twee reacties op de gegeven antwoorden. Mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Oké, maar zitten wij dan mis als wij zien dat er voorbeelden zijn in België en Frankrijk waar corporaties wel worden uitgezonderd? Zitten wij mis als wij de opties noemen die dat financieel gespecialiseerde bureau AKD noemt? Zitten wij daar dan helemaal mis mee?

**Minister Ollongren:**

Op uw vraag rondom uitzonderingen en de vraag of dat wel of niet kan in andere landen moet ik u het antwoord schuldig blijven. Daar zou ik dan nog wat beter naar moeten kijken. Ik denk dat het het beste is om hierop bij de wetsbehandeling terug te komen. Vandaar dat ik ook verwijs naar mijn collega, Staatssecretaris Snel. Met hem kan de Kamer dat nog wat verder uitdiscussiëren, als dat aan de orde is.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Minister Ollongren:**

Ik ga verder. Mevrouw Van Eijs, maar ook anderen zeiden: de arbeidsmarkt is een probleem; het begint in de bouw toch echt wel te knellen. Dat klopt. Naarmate de economie verbetert, krijgen wij steeds meer signalen dat het lastig is om dat in de productie bij te benen. Dat gaat over personeelstekorten, maar het gaat ook over materiaal. Het op peil krijgen van de bouwcapaciteit, zowel wat het personeel betreft als ook het materieel, kost wel tijd. De capaciteit is in de crisistijd flink terugschroefd. Die heb je niet van de ene op de andere dag terug op het niveau van voor de crisis. Dat geldt voor mensen die moeten worden opgeleid, maar het geldt ook voor contracten die soms moeten worden aangepast. Ik wil zo veel mogelijk met partijen daarover in gesprek, maar ik denk dat we ons moeten realiseren dat dat niet van de ene op de andere dag gereed is.

**De voorzitter:**

Een vraag van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter, mag ik de Minister toch vragen om wat concreter te zijn? Ik heb in mijn eerste termijn gevraagd, maar net ook weer, of het niet goed zou zijn als de Minister het initiatief nam om te komen tot een aanvalsplan en om samen met de partijen in de branche aan de gang te gaan. Mevrouw



Voortman maakte de suggestie van een banengarantie of iets dergelijks. Kun je niet een pakket samenstellen waardoor je de zaak extra aanduwt?

**Minister Ollongren:**

Dat vind ik een hele goeie suggestie. Volgens mij werd die in eerste termijn al gedaan. Ik meen dat ik toen ook heb opgemerkt dat mijn collega van SZW daar al mee bezig is. Daar ben ik nauw bij betrokken. Ik heb ook gezegd dat ik sowieso met de partij in gesprek ben, in het kader van de woonagenda, maar ook heel specifiek rondom dit probleem. Dus dat aanvalsplan van de heer Ronnes, dat moet er inderdaad gewoon komen. Mevrouw Van Eijs vroeg nog een nadere toelichting op mijn opmerking van de vorige keer dat we eigenlijk wat meer anticyclisch zouden moeten opereren. De volgende keer dat de bouw zo inzakt – ik hoop niet dat zo'n volgende keer aanstaande is, maar stel dat de economie weer inzakt – dan zouden we in ieder geval moeten voorkomen dat de bouw nog verder inzakt en dat we dat vervolgens weer moeten inhalen. Dat was meer mijn punt. Dat is een onderwerp van gesprek, maar ik denk dat het zich ook leent voor nader onderzoek. Ik weet dat De Nederlandsche Bank daar sowieso mee bezig is. Ik zou ook kunnen kijken of andere instituten, het CPB bijvoorbeeld, daar nadere inzichten in hebben. Voor een deel moeten we, denk ik, accepteren dat het een markt is, een kwestie van vraag en aanbod. Het ene moment trekt die enorm aan en het moment daarop kan die ook weer inzakken. Maar juist van de bouwproductie en de nieuwbouw door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties wil je niet dat die helemaal inzakken. Ik zie meer in een soort economisch onderzoek van de instituten die daar verstand van hebben.

**De voorzitter:**

Ik zou graag even het woord willen geven aan mevrouw Van Eijs.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik ben blij met de beweging die de Minister hier maakt. Ze stelt zich een economisch onderzoek voor, maar kan ik er dan van uitgaan dat het ministerie er ook het initiatief toe neemt dat dat onderzoek er echt komt en dat wij daar als Kamer en als politiek lessen uit trekken? Het zou jammer zijn als het onderzoek wordt gedaan en wij het niet in beeld hebben.

**Minister Ollongren:**

Zeker. Laat ik toezeggen dat ik om te beginnen zal nagaan – ik weet dat De Nederlandsche Bank ermee bezig is – welke instituten al iets dergelijks aan het doen zijn. Misschien is dat voldoende. Anders kan ik misschien met hen in overleg om dat verder toe te spitsen. Vanzelfsprekend zal ik de Kamer daarvan op de hoogte brengen. Ik hoor mevrouw Van Eijs zeggen dat zij liever een brief wil krijgen. Dat kan ook als zij dat graag wil. Geen enkel probleem.

De heer Koerhuis kondigt een motie aan. Ik beschouw dat eigenlijk niet als een vraag over de plancapaciteit. Ik kom straks nog terug op de plancapaciteit, want anderen hebben daar ook vragen over gesteld.

Dan de heer Ronnes. Over materiaal en markt hebben we het gehad: het programmeren en deprogrammeren of overprogrammeren. Kijk, ten eerste hebben we het met elkaar zo geregeld in Nederland dat provincies de verantwoordelijkheid hebben voor de plancapaciteit en de gemeenten voor de concrete plannen en de realisatie. Ik denk ook dat dat goed is omdat de regio's, in samenspraak met de gemeenten, eigenlijk ook het beste zicht hebben op wat er nodig is en dus ook op de mogelijkheden die er zijn om te bouwen. Verderop kwamen hier ook nog vragen over. Ik denk niet dat het een verbetering zou zijn als we het vanuit Den Haag zouden opleggen.

Er wordt dan gezegd – ik dacht dat de heer Ronnes dat ook zei – dat er veel plancapaciteit uitvalt. Er wordt dan gevraagd of het niet verstandig is om te zorgen voor een overcapaciteit van om en nabij de 130%. Ik hamer er in alle gesprekken op – ik ben begonnen met de meest gespannen woningmarktregio's – dat ze echt moeten zorgen voor voldoende plancapaciteit, zowel zachte plancapaciteit als inderdaad ook voldoende harde plancapaciteit. Ik denk dat het in de gesprekken die ik nu voer, niet veel toevoegt om een vast percentage op te leggen als uitgangspunt voor de plancapaciteit. Het gaat er uiteindelijk om dat er voldoende plannen zijn die vervolgens vertaald worden naar woningen. Als in bepaalde regio's blijkt dat er gaandeweg, in de loop van de tijd, heel veel uitvalt, dan wil ik weten waarom er veel planuitval is of waarom er vertraging is. Een zekere marge is volgens mij dus goed, maar een overschot aan plancapaciteit zou bij wijze van spreken ook niet goed zijn. Het is dus ook wel een beetje fingerspitzengefühl van de provincies.

**De voorzitter:**

De laatste tussenvraag van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik denk dat het niet zo'n punt is dat er op korte termijn een overschot is, want we hebben op de middellange termijn nog voldoende capaciteit nodig. De Minister geeft aan dat ze nadrukkelijk met de provincies spreekt om die overprogrammering te doen en om te zorgen dat er voldoende plancapaciteit is. Het voorbeeld dat ik net heb geschetst, is dat gemeenten gewoon onderuitgaan op procedures als zij overcapaciteit maken. Op het moment dat een bezwaarmaker bij een groot project niet wil dat dat project er komt, gaat hij de bezwaarprocedure in en kan het zijn dat het bij de rechter ruimtelijk onderuitgaat omdat de rechter zegt: «Ja, maar er is geen noodzaak, want dit is de planning die de gemeente heeft liggen. Zoveel woningen zijn er nodig». En dan gaat het plan niet door. Dat is toch pijnlijk als iedereen op een woning zit te wachten. Ik zou graag hebben dat de Minister nog eens naar dat soort aspecten kijkt. Misschien kan er hier en daar toch aan een knop worden gedraaid qua regelgeving, waarmee je de zaak toch vlot kunt trekken.

**Minister Ollongren:**

Dat punt begrijp ik wel. Uiteindelijk hebben we dan hetzelfde doel, namelijk dat het ook gerealiseerd wordt en dat het niet linksom of rechtsom, in dit geval door een gang naar de rechter, met een beroep daarop uiteindelijk niet door kan gaan. Het omgekeerde is natuurlijk een situatie waarin je een te ruime plancapaciteit hebt. Ik denk dat we en-en willen, dus we willen graag binnenstedelijk bouwen waar dat kan en buitenstedelijk als dat moet. Als je te ruim in je plancapaciteit gaat zitten, neemt dat weer de druk weg voor de binnenstedelijke plannen. Nou ja, het is dus echt wel een beetje zoeken naar de goede balans, maar ik begrijp het punt van de heer Ronnes wel. Ik heb de indruk dat dit volgens de heer Ronnes ook geldt voor binnenstedelijk bouwen.

**De voorzitter:**

Volgens de heer Ronnes, die buiten de microfoon sprak. Nee, u mag het ook niet in de microfoon zeggen; dit was geen uitlokking! Ik zag ook een woordmelding van de heer Koerhuis van de VVD.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, ik wil toch graag de heer Ronnes bijvallen. Mijn oproep in een eventuele motie komt er ook op neer dat we naar een vorm van overprogrammering willen. Dat is zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk. Bij elkaar opgeteld moeten we landelijk uiteindelijk uitkomen op die 1,3 miljoen «zacht». Ik ben het eens met de heer Ronnes dat de nood vooral

de komende een, twee, drie jaar hoog is. Er moet dus nog wat extra gewicht komen binnen die 1,3 miljoen zachte plannen.

**De voorzitter:**

Dit was meer een statement van de heer Koerhuis, dus ik vraag de Minister om even voort te maken met de beantwoording van de vragen.

**Minister Ollongren:**

Ja, en dan wacht ik rustig af of daar nog een VAO of een motie over komt. In ieder geval mag u van mijn kant weten dat het programmeren onderwerp van gesprek is met de regio's.

Voorzitter. Dan kom ik bij de vragen van mevrouw Voortman. Ik denk dat ik over de aantrekkelijkheid van de sector voor mensen in opleiding of voor werknemers al het een en ander heb gezegd. Het is ook goed om op te merken dat de sector zelf ook wel die verantwoordelijkheid neemt. Zij hebben er natuurlijk belang bij om mensen aan te trekken en aan het werk te krijgen. Ik verwees net al naar het aanvalsplan dat collega Koolmees aan het ontwikkelen is. Ik heb de vorige keer volgens mij ook al gezegd dat ik met de collega van OCW daarover overleg, omdat er volgens mij ook veel mogelijkheden zitten in de aansluiting tussen opleidingsinstellingen, de roc's, en bedrijven.

Dan het zogenaamde bouwen in het groen, zoals mevrouw Voortman het noemt. Volgens mij heb ik heel vaak gezegd dat het en-en is. Binnenstedelijk is prima waar dat voldoende is, maar dat is vaak niet voldoende. Dan moeten we ook een beetje ruimte creëren aan de randen van de stad en in de gebieden waar niet automatisch transformatie of nieuwbouw plaatsvindt. De Crisis- en herstellwet kan worden gebruikt voor maatwerk, doordat er uitzonderingen mogelijk worden op de reguliere wet- en regelgeving om plannen bijvoorbeeld veel sneller te kunnen realiseren. Ik zie dat dus niet als een instrument dat specifiek gericht is op meer kunnen bouwen in het groen, maar als een instrument dat kan worden gebruikt zodat er überhaupt meer en sneller kan worden gebouwd op de daarvoor aangewezen locaties.

Mevrouw Voortman vroeg ook nog ... Eens even kijken, dat was niet mevrouw Voortman, maar de heer Nijhuis. Nee, de heer Nijboer. Meneer Nijhuis is echt heel iemand anders! Ik associeer de heer Nijboer zeker niet met de heer Nijhuis, pardon. Hij vroeg naar de harde afrekenbare woningbouwafspraken. Eigenlijk zegt hij dat hij graag wil weten of dit kabinet of deze Minister ook echt wel levert. Nou, ik kan hem garanderen dat er nog lang na deze kabinetsperiode doorgebouwd zal moeten worden om te zorgen voor goede, betaalbare en passende woningen voor de Nederlanders. Er moet dus echt nog veel meer gebeuren en dat is over een veel langere termijn. Natuurlijk moet dat nu wel in gang worden gezet en het moet nu ook worden versneld. Dit gaan we alleen voor elkaar krijgen als we hier gaan samenwerken, want er zijn heel veel partijen die hier een rol zullen moeten spelen. Dat zijn natuurlijk de gemeenten, die de heer Nijboer zelf ook noemde, de provincies, waar we het net al even over hadden, de woningbouwcorporaties, de ontwikkelaars en eigenlijk ook veel van de koepelorganisaties die hier hun schouders onder moeten zetten. Mijn doel is om te versnellen en om te zorgen dat er regionaal maatwerk kan komen. Ik denk niet dat het helpt als ik van mijn kant in tabelletjes aantallen ga opnemen. Ik denk dat het echt gaat om de woningen die er moeten komen. Die moeten voldoen aan de regionale woningbouwbehoefte en niet aan een centraal gestuurd plan vanuit Den Haag.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vrees dat we daar toch wel van mening verschillen, omdat ik denk dat het niet vanzelf gaat. Bij de belastingvragen zei de Minister dat we het allemaal een beetje bij elkaar moeten nemen en dan kijken welke effecten

het heeft, maar iedereen kan voorspellen. In Amsterdam zeggen de woningcorporaties dat ze 10% minder kunnen bouwen door de fiscale maatregelen. Aedes zegt dat er meer dan 100.000 woningen minder kunnen worden gebouwd. Aedes heeft natuurlijk ook een belang, maar je kunt toch op je vingers natellen dat er minder gebouwd wordt als je een forse investeringscapaciteit wegneemt, terwijl zij dat voor een groot deel moeten doen. Ik wil de Minister dus eigenlijk wel ergens op kunnen vastpinnen aan het einde van de kabinetsperiode: er is woningnood, wat heeft deze Minister daar nou aan gedaan? Als er alleen maar wordt gesproken en erkend dat er een probleem is, vind ik dat als Kamerlid wel lastig. Ik vraag de Minister dus om mij daarbij te helpen.

**Minister Ollongren:**

Nou ja, ik kan de heer Nijboer helpen door hem te schetsen welke stappen het kabinet zet om ervoor te zorgen dat we sneller en meer gaan bouwen. Waar ik de heer Nijboer niet in kan helpen, is om dat te vervatten in een vanuit Den Haag opgelegd tabelletje met aantallen per gemeente of per regio. Volgens mij is ons doel hetzelfde: meer en sneller. De wijze om daar te komen is volgens mij ... Dat past trouwens ook bij de wet- en regelgeving die we hebben voor wonen, want het is natuurlijk gedecentraliseerd en daar is in het verleden niet voor niets voor gekozen. Nogmaals, ik verdedig dat ook, want ik denk dat de regio's, provincies en gemeenten samen ook het beste zicht hebben op hun specifieke regionale situatie. Vandaar ook dat het zo verschilt per regio.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Mijn voorspelling is dat iedereen wel grote ambities heeft, maar dat daar niets van terecht komt als je op deze wijze doorgaat. Ik denk dat die voorspelling ook breed wordt gestaafd, want niet alleen de woningbouwcorporaties zeggen dit, maar ook hoogleraren die daarnaar kijken. Ik hoor iemand nu zeggen: is dat zo? Nou, die voorspelling deel ik wel. Aan de ene kant wordt erkend dat er sprake is van woningnood, maar aan de andere kant is nu voorzien dat er onvoldoende woningen worden gebouwd, dat mensen lang op de wachtlijst staan en dat zij die woningen niet kunnen betalen. De vraag is dan wel: hoe kunnen we het kabinet daaraan houden? De VVD wil dat door middel van plancapaciteit. Ik zit wat meer op investeringsfondsen en fiscale fondsen. Wij verschillen daarover van mening, maar dit is een van de grootste maatschappelijke problemen op dit moment. Het is dan toch niet te veel gevraagd om iets te hebben waar dit kabinet op kan worden afgerekend?

**Minister Ollongren:**

Zoals ik net al zei, is het echt een gedeelde verantwoordelijkheid van veel partijen. Ik heb ze net opgesomd. Ik constateer in ieder geval een gezamenlijke ambitie, hier in deze Kamer, maar ook bij deze partijen, die het inderdaad samen zullen moeten doen. Dat geldt voor de bouwopgave en dat geldt voor de verduurzamingsopgave. Ik zie het als mijn rol om dat te faciliteren, aan te jagen en om daar knelpunten weg te nemen. Ik denk dat dat meer resultaat oplevert dan vanuit Den Haag eenzijdig aantallen opleggen.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De Minister heeft in het laatste rapport al wel voor een paar gemeenten de harde en zachte plancapaciteit in kaart gebracht. Zou zij dat voor wat meer gemeenten kunnen doen? Ik vraag haar niet om cijfers op te leggen aan gemeenten, maar het moet uiteindelijk wel optellen tot die 1 miljoen en die 1,3 miljoen.

**Minister Ollongren:**

De heer Koerhuis heeft gevraagd om dat in kaart te brengen. We hebben dat voor de regio's sowieso in kaart gebracht en we hebben dat voor een aantal gemeenten specifiek in kaart gebracht, maar dat is wat anders dan dat we van hieruit zeggen: nou, als we dan eens een beetje naar dat land kijken, als u nou eens dit doet en als u nou eens dat doet. Dat is eigenlijk het omgekeerde. Ik heb uw Kamer toegezegd om dat in beeld te brengen en om haar daarover te informeren en ik heb dat ook gedaan. Als er andere plekken zijn waarbij het nuttig is om daar nog wat verder op in te zoomen, dan wil ik dat voor de toekomst niet uitsluiten. Maar ik denk dat we voor nu een behoorlijk realistisch beeld hebben van wat er nodig is.

**De voorzitter:**

We zijn aan het einde gekomen van de beantwoording. Dank aan de Minister en aan haar ondersteuning. Ik kom nog even terug op de eerste termijn. De heer Nijboer gaf daarin al aan behoefte te hebben aan een VAO. Dat kan alleen in tweede termijn officieel worden aangevraagd, dus dat moet even bij dezen. Wil de heer Nijboer nog altijd een VAO met hemzelf als eerste spreker?

**De heer Nijboer (PvdA):**

We hebben donderdag een plenair debat. Ik kan mijn motie dan ook indienen, maar als de heer Koerhuis, met wie ik van tevoren even overleg heb gehad, persisteert in zijn wens om het aan dit AO te koppelen, dan handhaaf ik het verzoek. Ik trek het dus in. Ik denk dat het voor iedereen praktisch is als we de motie donderdag kunnen indienen, maar als de VVD graag persisteert in haar wens voor een apart VAO, dan handhaaf ik mijn verzoek.

**De voorzitter:**

Ik zie dat mevrouw Beckerman wil reageren.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Oké. Eigenlijk vind ik dat zonde, maar ik doe het liever donderdag. Kunnen we het dan niet koppelen aan het VAO Middenhuur dat er al is? Dan slaan we in ieder geval twee vliegen in één klap.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik ben degene die het VAO Middenhuur heeft aangevraagd. Het lijkt me een goed idee om zo min mogelijk momenten te hebben waarop we elkaar lastig te vallen, om het zo maar te zeggen, dus graag condenserend en indikken.

**De voorzitter:**

Die zin zullen we onthouden. Ik stel vast dat we het VAO Middenhuur aangrijpen om moties in te dienen die nog betrekking hebben op de bouwopgave. Ik zie ook de heer Koerhuis instemmend knikken.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Even voor de duidelijkheid: we hebben dan dus een VAO Middenhuur en een VAO Bouwopgave aansluitend aan elkaar?

**De voorzitter:**

Het is goed dat u die verhelderende vraag stelt. Het is de bedoeling dat we alleen het al op de rit staande VAO Middenhuur laten plaatsvinden en dat u tijdens dat VAO uw voorziene motie die ziet op wat in het AO Bouwopgave is besproken, kunt indienen. Akkoord? Oké, dan besluiten we dat. Hartelijk dank ook aan de Kamerleden en aan de mensen op de publieke tribune.

Sluiting 19.45 uur.