

Vergaderjaar 2022–2023

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1077**

### **VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT**

Vastgesteld 23 augustus 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 5 juli 2023 overleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 27 juni 2023 inzake voortgang programma Wonen en zorg voor ouderen (Kamerstukken 29 389 en 32 847, nr. 119);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 juni 2023 inzake uitkomsten vijfde tranche Woningbouwimpuls (Kamerstuk 32 847, nr. 1050);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 juni 2023 inzake modernisering van het grondbeleid (Kamerstukken 34 682 en 27 581, nr. 164);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 16 juni 2023 inzake contouren startbouwimpuls en aanbieding handreiking regionale versnellingstafels (Kamerstuk 32 847, nr. 1049);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 2 mei 2023 inzake voortgang programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting (Kamerstuk 32 847, nr. 1037);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 8 februari 2023 inzake aanpak wooncoöperaties (Kamerstuk 29 453, nr. 556);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 februari 2023 inzake voortgang woningbouwlocaties (Kamerstuk 32 847, nr. 997);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 7 februari 2023 inzake meer kansen voor koopstarters (Kamerstuk 32 847, nr. 996);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 23 mei 2023 inzake bijlagen woondeals bij brief Doorbouwen in veranderende omstandigheden (Kamerstuk 32 847, nr. 1041);**

- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 17 mei 2023 inzake beter benutten van de bestaande voorraad (Kamerstuk 32 847, nr. 1038);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 22 mei 2023 inzake doorbouwen in veranderende omstandigheden (Kamerstuk 32 847, nr. 1040).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Hagen

De waarnemend griffier van de commissie,  
Honsbeek

**Voorzitter: Hagen**  
**Griffier: Kling**

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Beckerman, Boulakjar, Inge van Dijk, Grinwis, Peter de Groot, Van Haga, Hagen en Nijboer,

en de heer De Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aanvang 14.02 uur.

**De voorzitter:**

Een hele goede middag. Hartelijk welkom bij het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector. Wij gaan vandaag van 14.00 uur tot 18.00 uur met elkaar in debat. Alle fracties hebben vijf minuten spreektijd. U krijgt vier interrupties, mits ze kort zijn; anders ga ik ze natuurlijk meteen weer reduceren. Allereerst is het woord aan meneer Van Haga voor zijn eerste termijn.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Voorzitter. «Hugo de Jonge is gewoon niet geschikt voor deze functie.»

Aan het woord is Jochem Agterberg, een makelaar uit Den Haag die uit pure frustratie over de plannen van deze Minister de vraagprijs van een woning verhoogde van € 299.000 naar € 355.100. Dit deed hij om een statement te maken tegen de laatste proefballon, die gelukkig al snel uit de lucht werd geschoten. Wat zou de Minister willen zeggen tegen deze makelaar, die symbool staat voor de hele huurmarkt?

Voorzitter. Met dank aan het Hugo-effect stort de Nederlandse woningmarkt volledig in. De bouw ligt stil, verkopen dalen, financieringen worden niet meer verstrekt en investeerders vluchten naar het buitenland. Beleggers, huurders, kopers, woningzoekenden, iedereen lijdt schade. Door stupide socialistisch beleid, bedacht en uitgevoerd door incompetente bestuurders, wordt de markt vakkundig gesloopt. Vindt alleen BVNL dat? Nee, ook Capital Value, Colliers, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff, de NVM, Vastgoed Belang, IVBN en WoningBouwersNL vinden dit. De Minister heeft in een vorig debat echter al laten weten geen boodschap te hebben aan de mening van experts, omdat zij zogenaamd belangen zouden hebben.

Voorzitter. De kern van het probleem is dat vraag en aanbod dankzij jarenlang wanbeleid en ingrepen in de markt niet meer in balans zijn. Daarom eerst de vraagzijde. In 2022 bedroeg het nettomigratiesaldo maar liefst 228.000 mensen, waardoor de vraag naar woningen is geëxplodeerd. BVNL wil daarom zo snel mogelijk een asielstop, omdat Nederland de grens van het absorptievermogen heeft bereikt.

Dan het aanbod, voorzitter. Dat bleef ver achter door onder andere de stikstofbouwstop, de CO<sub>2</sub>-paniek, de duurzaamheidseisen, verplichte warmtepompen, gasloos bouwen en de ridicule verplichting om 40% sociale woningen te bouwen, waardoor er geen droog brood meer te verdienen is voor ontwikkelaars. Vervolgens kwam dit afbraakkabinet met een frontale aanval op box 3-beleggingen door het afschaffen van de leegwaarderatio en het invoeren van een fictief rendement van 6,17%, waardoor particuliere beleggers massaal stopten met investeren. Maar de doodsteek kwam door de regulering van de middenhuur in combinatie met de WOZ-cap, waardoor beleggers, financiers en bouwers stopten met ontwikkelen. Een totaal infarct van de woningmarkt is het resultaat. Hiermee is de ambitie om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030 hallucinant. Je hebt geen telraam nodig om uit te rekenen dat als je meer dan 200.000 mensen per jaar binnenlaat, je ook meer woningen nodig hebt. Het is diepriet dat dit kabinet de consequenties van zijn wanbeleid

presenteert alsof het een natuurverschijnsel is, want dit zijn gewoon politieke keuzes.

De botsproeven laten zien dat in Utrecht – lees: de hele Randstad – huurwoningen van particuliere verhuurders maar liefst 33% minder waard worden. Hierdoor gaan de pensioenen van 2 miljoen ondernemers die hun hele leven keihard hebben gewerkt in rook op. Kleine ondernemers worden ronduit beroofd van hun pensioen. Wat vindt deze Minister van deze waardedaling? Wat is zijn boodschap aan deze 2 miljoen mensen? Hoeveel beleggingswaarde is er door deze maatregelen verdampt en hoeveel faillissementen gaat dit opleveren?

Voorzitter. De grote Canadese belegger Eres gooit 6.900 huurwoningen in de verkoop. Hoogleraar vastgoedanalyse Marc Francke waarschuwt dat dit heel slecht is voor de woningmarkt. Wat vindt de Minister van het feit dat Eres twee redenen aangeeft, namelijk de regulering van de middenhuur en de earningsstrippingmaatregel? Wat gaat de aanpassing van de earningsstrippingmaatregel voor effect hebben op de woningmarkt?

Voorzitter. BVNL heeft de volgende oplossingen die géén schade aanrichten. Stimuleer woningcorporaties om meer sociale woningen te bouwen en geef ze de mogelijkheid om woningen te verkopen aan huurders. Stimuleer het splitsen van grote woningen in kleine woningen met een minimum van 30 vierkante meter. Schaf de kostendelersnorm af; ik heb daar al heel vaak een motie over ingediend. Versnel het verguningsproces voor bouwvergunningen. Pak scheefwoners aan; 7% van de huurders in sociale woningen woont nog steeds scheef. Pak woonfraude door huurders aan; gelukkig is daar laatst een motie voor aangenomen. Pas bestemmingsplannen aan, zodat bestaande woningen opgetopt kunnen worden. Los de stikstofdwalingen op. Sta woningdelen in studentenhuisen weer toe. Maak het transformeren van bedrijfsruimte naar woningen dus makkelijker; er staat nota bene 3 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg op dit moment. Voer een asielstop in; dat heb ik al eerder gezegd. Bouw bejaardentehuizen en hofjes voor ouderen. Doe ook iets aan de Wwft, zodat mensen weer financiering kunnen krijgen. Het allerbelangrijkste is natuurlijk een betrouwbare overheid. Verhuurders, eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, banken en ondernemers kunnen niet investeren als de overheid onbetrouwbaar is.

Voorzitter. De rekening van dit wanbeleid ligt niet alleen bij miljoenen ondernemers die bestolen worden, maar ook bij de generaties na ons, die kunnen fluiten naar een eigen woning. Minder overheid, minder Hugo en meer vrije markt kan het tij nog keren in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Van Haga. Dan is nu het woord aan de heer Boulakjar van D66.

**De heer Boulakjar (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Een stukje geschiedenis. In 1965 wist wijlen KVP-Minister Bogaers een bouwrecord te vestigen. Hij bracht de bouwproductie met tomeloze inzet en een onorthodoxe aanpak naar 125.000 woningen per jaar. Dat was toen hard nodig vanwege het enorme woningtekort. Ook nu kampen we met flinke uitdagingen. Er is een grote vraag naar betaalbare woningen. Vandaag geen betoog van D66 over wat er allemaal mis is in de woningmarkt, want in dit debat probeer ik samen met u en anderen te kijken naar plannen die bij kunnen dragen aan het snel realiseren van woonruimte. Dat doe ik vandaag mezelf de vraag stellend: wat zou Minister Bogaers hebben gedaan?

Voorzitter. De Minister is met energie en ijver aan de slag. Wat dat betreft doet hij niet onder voor Bogaers. De bouw moet worden aangejaagd; daar zijn we het allemaal over eens. Daarom is het goed om te zien dat de

Minister de startbouwimpuls voor gemeenten in de steigers heeft gezet. Ik heb een aantal vragen hierover. Zijn gemeenten voldoende geëquipeerd om snel aanvragen te doen voor deze bouwimpuls? Is er aandacht voor extra ondersteuning voor de M50-gemeenten bij deze aanvraag? Want hier liggen uitdagingen met betrekking tot ambtelijke capaciteit. Wat vindt de Minister van het idee om in de randvoorwaarden toch ook te kijken naar een koppeling met kant-en-klare woningen? Want we hebben snel woonruimte nodig voor die student en voor die jongere.

Voorzitter. Ik blijf het herhalen: naast nieuwbouw moeten we wat D66 betreft topprioriteit maken van de inzet van de bestaande woningvoorraad. Wij hebben daar al meerdere voorstellen voor gedaan. In februari heb ik samen met collega's Grinwis en Peter de Groot een motie ingediend om grotere afspraken te maken met vastgoedeigenaren om kantoren om te bouwen tot woningen. Deze motie is unaniem aangenomen. Ik wil graag van de Minister weten hoe het staat met de uitvoering van dit ombouwoffensief. Want er staat inderdaad nog 3,5 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg, 1.000 voetbalvelden. Dit kan bijdragen aan de realisatie van betaalbare woonruimte.

**De voorzitter:**

Meneer Boulakjar, u heeft een interruptie van de heer Van Haga.

**De heer Van Haga** (Groep Van Haga):

Het transformeren van kantoorruimte naar woningen klinkt natuurlijk iedereen als muziek in de oren. 3,5 miljoen vierkante meter staat leeg. Dit kan makkelijk. Het loopt altijd stuk in de gemeentes, omdat er gewoon geen vergunningen worden afgegeven. Is de heer Boulakjar het met me eens dat het een beetje een soort Groundhog Day wordt waarbij we hier elke keer weer dezelfde oplossingen aandragen, terwijl de oplossingen gewoon voor het oprapen liggen en we dat gewoon in de gemeentes moeten regelen?

**De heer Boulakjar** (D66):

Daar ben ik het mee eens. Transformatie is niet nieuw en volgens mij doet de regering er ook veel aan om eigenaren te stimuleren, te verleiden om inderdaad te transformeren, door bijvoorbeeld btw-vrij te verbouwen. Denk ook aan transformatiebrigades, een motie van D66 van een aantal jaren geleden, om gemeentes te helpen om snel aan de slag te gaan met het ombouwen van gebouwen. Tegelijkertijd zie ik dat er inderdaad veel te veel vierkante meters aan kantoorruimte leegstaan. Daarom ook mijn motie destijds: oké, na verleiden, stimuleren en helpen, moeten we nu een stap verder gaan zetten, zoals bij leegstand van woningen toch ietwat restrictiever en steviger optreden en een stevigere afspraak maken met die vastgoedeigenaren. Want het is in verband met de boekwaarde altijd nog voordeliger voor een vastgoedeigenaar om die kantoorruimte leeg te laten staan, terwijl we een woningtekort hebben en we uiteindelijk heel veel woonruimte kunnen realiseren. 1.000 voetbalvelden zijn misschien wel 100.000 studentenwoningen. Die kun je realiseren. Dus ja, je kunt het gesprek aangaan met stimuleren en verleiden, maar er komt een tijd dat je ook een stevig gesprek moet aangaan.

**De heer Van Haga** (Groep Van Haga):

Die vingerwijzing richting de vastgoedeigenaren begrijp ik nooit zo. Een vastgoedeigenaar wil natuurlijk ook dat daar woningen van gemaakt worden, want een woning is gewoon veel meer waard dan kantoorruimte. Dat heeft helemaal niets te maken met afschrijving op kantoorruimte; dat heeft te maken met het feit dat als je een vergunning aanvraagt om te transformeren, de ambtenaar bij de gemeente zegt: nee hoor, in het bestemmingsplan staat «bedrijfsruimte» of «kantoorruimte», dus het kan niet. Als het wél eventueel een woning kan worden, dan loopt het weer

stuk op de parkeernorm. Het loopt dus niet stuk op de onwil van de eigenaar of de verhuurder; het loopt stuk op de onwil bij de gemeente, en dan vaak bij de ambtenaren. Want vaak zie je dat het politiek nog wel gewenst is. Er liggen allemaal mooie transformatienota's. Maar het gaat mis bij de aanvraag en de afhandeling daarvan.

**De voorzitter:**

En uw vraag is, meneer Van Haga?

**De heer Van Haga** (Groep Van Haga):

Is D66 het met mij eens dat wij dan inderdaad centraal moeten gaan ingrijpen bij de gemeentes of in ieder geval wat dwingender moeten gaan zijn naar gemeenteambtenaren om dit soort plannen gewoon goed te keuren?

**De heer Boulakjar** (D66):

Het is en-en. Ja, de gemeenten hebben capaciteit nodig. Het is een grote uitdaging voor gemeentes. We moeten hen daar ook bij helpen. Ik noemde net al dat het voor vastgoedeigenaren nu mogelijk is om btw-vrij te transformeren. Dat zie ik nog te weinig. Je kijkt voor een stukje dus wel degelijk naar de vastgoedeigenaar. Ik zie gewoon dat vastgoed nog heel lang nutteloos leegstaat. Er ligt dus ook een verantwoordelijkheid voor de vastgoedeigenaren zelf om zelf met een plan te komen en zelf naar de gemeenten te stappen. Als ze daar niet uit komen, weten ze ons wel te vinden. Het is dus en-en. Ik wijs de vinger zeker niet alleen naar de vastgoedeigenaren. Er liggen uitdagingen bij zowel de eigenaar als bij de lokale overheid, en misschien ook wel bij de Rijksoverheid. Met een woningtekort kunnen we elkaar niet blijven aankijken en met de vinger wijzen, maar moeten we gewoon aan de slag. Daarom heb ik de motie ingediend.

**De heer Van Haga** (Groep Van Haga):

Waarom maken we dan niet gewoon dit soort omzettingen vergunningsvrij? Dan zijn we toch van het hele probleem af?

**De heer Boulakjar** (D66):

Een vergunningsvrije wereld klinkt aantrekkelijk, maar je hebt natuurlijk ook te maken met de leefbaarheid, met wat kan en hoe de wijk eruitziet. Het moet natuurlijk ook kunnen. Het laaghangende fruit is in de afgelopen jaren ingezet. Er wordt dus wel wat getransformeerd. Ik kijk nog wel naar de grotere klap. Dus ik ben niet zo'n groot voorstander van geheel vergunningsvrij, maar wel van mogelijkheden als verleiden, stimuleren en helpen waar het nodig is, met expertteams. Soms is er weinig expertise op het lokale gemeentehuis. Dus daarbij moeten we helpen. Dus ik vraag aan de Minister hoe het nou met dat ombouwoffensief staat en of hij daar ook brood in ziet.

**De voorzitter:**

Meneer Boulakjar, u heeft ook nog een interruptie van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman** (SP):

Ik ben het helemaal eens met de heer Boulakjar dat het eigenlijk echt krankzinnig is dat je in zo'n diepe wooncrisis zit en er tegelijkertijd zo veel leegstand is. Ik ben wel benieuwd hoe ver dat stevige gesprek zou gaan. In Vlaanderen hebben ze inmiddels een leegstandsbelasting. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten pleit daar nu ook voor. Ik ben wel heel erg benieuwd wat D66 daarvan vindt.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank voor deze vraag. Ik zag het inderdaad ook. We ontvingen een brief over het Vlaams model, waarin ze werken met een leegstandsregister. Dat kan een eerste stap zijn. Ik heb zelf een paar maanden geleden een achtpuntenplan gelanceerd, waarin ik spreek over een ingebruikneemplicht. Daar was de heer De Jonge, de Minister, niet helemaal over te spreken. Maar goed, je moet wel die kant op bewegen. Maar daarvoor zitten nog een aantal stappen, waarin je op dat punt een aantal stevige maatregelen onderneemt. Ik ben wel voorstander van toewerken naar zo'n mogelijk leegstandsregister. Laat maar zien wat er leegstaat, welke kansen het biedt en welke mogelijkheden er zijn om gericht te gaan transformeren. Ik denk dus dat we aan dezelfde kant staan, maar de Minister moet uiteindelijk ook de snelheid met de gemeenten gaan bepalen, want uiteindelijk hebben we die woningen inderdaad keihard nodig.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het is 2023. In 2010 werd kraken verboden en toen die wet werd ingevoerd, werd gezegd: tegelijk met het verbod op kraken, gaan we leegstand harder aanpakken. Het is nu dertien jaar later en om dan nu te zeggen: geef nog even tijd, geef nog even tijd ... Ik vind het eigenlijk al veel te lang duren en ik vind het eigenlijk midden in een wooncrisis gewoon amoreel dat het recht op wonen, dat in de Grondwet staat, geschonden wordt omdat mensen zaken leeg laten staan. Nogmaals, mijn pleidooi: het gaat mij niet om het leegstandsregister, maar ik vind die leegstandsbelasting wel een heel interessante optie. Is de heer Boulakjar het daarmee eens?

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik ben het eens met het aanpakken van leegstand van woningen. Dat kan nog veel beter. Ik vind het ook onuitlegbaar en verschrikkelijk dat er woningen leegstaan terwijl er mensen liggen te verpieteren en zorgen hebben over een dak boven hun hoofd. Ik wil dat gemeenten ook veel meer gaan werken met een leegstandsverordening, want te veel gemeenten hebben die nog niet voor woningen. De volgende stap is inderdaad het aanpakken van leegstaande kantoren. Dat gebeurt al wel, maar dat kan nog veel meer gebeuren. Er staat 3,5 miljoen vierkante meter leeg. Daarvoor moeten een aantal flinkere maatregelen worden ingediend. Vandaar ook mijn zorg en daarom heb ik dat punt ook opgenomen in mijn plan. Ik kijk echt de Minister aan: ga aan de slag en ga stevige gesprekken met de eigenaren aan.

De **voorzitter**:

Meneer Boulakjar, u heeft een interruptie van de heer De Groot.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik deel de ambitie van de heer Boulakjar van D66 om meer te transformeren, vandaar ook die gezamenlijke motie. Ik denk dat daar kansen liggen die aangegrepen moeten worden. Maar als we het praktisch afpellen, moet het gewoon lonen om tot transformatie te komen. Daarbij zijn drie dingen heel erg belangrijk, ten eerste de materiaalkosten van het transformeren, ten tweede de overdrachtsbelasting van 10,4% en ten derde veel betaalbare woningen. Wat is volgens de heer Boulakjar nu het gouden ei? Hij vraagt het aan de Minister, maar ik zou het graag ook van hemzelf willen horen. Aan welke knoppen zouden we hier moeten draaien om ervoor te zorgen dat die transformatie toch wat meer op gang komt? Registers en overzicht zijn belangrijk; dat ben ik met de heer Boulakjar eens, maar uiteindelijk gaat het ook om de vraag wanneer het gaat lonen, zodat het zaakje gaat lopen. Ik geloof niet dat welke eigenaar van een kantoorpand of een bedrijfspand dan ook zijn pand leeg laat staan omdat hij dat leuk vindt.

De heer **Boulakjar** (D66):

En toch is het zo. Toch is het zo. Niet omdat ze het leuk vinden, maar omdat het financieel interessanter is. Ik heb het zelf in Breda gezien bij een pand dat heel lang leeg stond en waarvan de eigenaar helemaal niet in beweging kwam, omdat het voor de boekwaarde interessanter was om het leeg te laten staan. Niet leuk dus, maar een strategische keuze. We moeten eigenaren verleiden en stimuleren om toch aan de slag met het transformeren en op die manier uiteindelijk de boel aanjagen. Ik kan het niet uitleggen aan jongeren en studenten dat we een enorm woningtekort hebben en tegelijkertijd 3,5 miljoen vierkante meter leeg hebben staan. Dus ja, we gaan verleiden en ja, we gaan stimuleren, maar op een gegeven moment moet je doorpakken en dat zou de heer Peter de Groot met mij eens moeten zijn. We hebben niet voor niets samen die motie ingediend. Aan welke knoppen kunnen we nog draaien? Welke randvoorwaarden kunnen we nog stellen aan zowel eigenaren als de lokale overheid? Misschien moet het inderdaad wel via parkeernormen, zoals de heer Van Haga aangaf. De afgelopen jaren hebben we gekeken naar het laaghangende fruit en nu moeten we kijken naar allerlei manieren om een stevige stap te zetten richting de toekomst, zodat die miljoenen vierkante meters leegstand straks worden gevuld door jongeren en studenten die plezierig kunnen wonen.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Dit is natuurlijk een hele wezenlijke discussie. Ik was benieuwd waar het verleiden begint en wat daaronder valt, en waar het verleiden ophoudt en de meer harde maatregelen beginnen. Oftewel, wat moet in het mandje verleiden passen om ervoor te zorgen dat we stappen zetten?

De heer **Boulakjar** (D66):

Een van die verleidingen is btw-vrij. Dus financiële prikkels geven aan eigenaren. Ook meedenken, dus met expertteams voor de lokale overheden. Denk aan makkelijkere parkeernormen en geen rigide parkeernormen. Op die manier kijk je naar wat er wel mogelijk is. Als kantooreigenaren het gesprek niet willen aangaan, dan moet je op een gegeven moment richting het Vlaamse model gaan, om te beginnen met een leegstandsregister. Laat maar zien wat er leegstaat en waarom het leegstaat. Heeft u een plan van aanpak voor de komende jaren? Laat maar zien. Vervolgens kunnen we toch richting een leegstandsverordening en leegstandsboetes gaan.

De **voorzitter**:

Ik constateer dat er verder geen interrupties zijn. De heer Boulakjar vervolgt.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik was gebleven bij het geven van complimenten aan de Minister voor de strategie om 60 vakantieparken te transformeren in woonwijken. Een goed begin. Onze oproep is om zo snel mogelijk concrete plannen te maken, zeker op locaties waar de natuur en de leefbaarheid dit toelaten. Tegelijkertijd zien we bij gemeenten ook nieuwe plannen voor luxe vakantieparken. Daar is verder niks mis mee, maar dat is niet in lijn met de aanpak van Bogaers. Bogaers begreep namelijk dat alle bouwvakkers die vakantiewoningen realiseren, dus niet bezig zijn met het bouwen van betaalbare huizen. Om die reden hield hij in 1963 de bouw van 150 luxe vakantiebungalows in Limburg tegen. Is de Minister het met ons eens dat dit het moment is om in de voetsporen van Bogaers te treden en dergelijke maatregelen ook te overwegen? Ziet de Minister ook dat we nu al onze vakmensen, materialen en locaties moeten inzetten voor de realisatie van betaalbare woningen?



Voorzitter. Dan studenten en Kronenburg: geen onbekend thema hier. Vandaag ontvingen we wederom een brandbrief van bezorgde studentenorganisaties. Ik deel hun zorgen en elk debat probeer ik die te agenderen. Ook de bouw van studentenwoningen gaat te traag en de gevolgen daarvan zijn schrijnend. Bij de opening van het studentenjaar op 1 september dreigen er weer veel studenten zonder kamer in de knel te komen. Dat steekt. Ondertussen wacht ik nog steeds op de bouw van 4.000 studentenwoningen bij Kronenburg naast Amsterdam, in potentie de grootste studentencampus in Nederland, waarmee we in één klap een aanzienlijk deel van het huidige kamertekort kunnen oplossen. Ik kijk daarom met smart uit naar de beloofde brief over Kronenburg. Kan de Minister deze zomer benutten om op z'n Bogaeriaans zo snel mogelijk aan de slag te gaan met kant-en-klare, ready-to-gowoningen voor studenten? Die zijn immers snel beschikbaar en leverbaar.

Voorzitter. Een andere uitdaging voor de woningbouwopgave is de netcapaciteit. Vorig jaar hebben we een brief ontvangen waarin de netbeheerders de noodklok luiden. Kan de Minister aangeven welke stappen er zijn gezet om te voorkomen dat de woningbouw vertraging oploopt door een gebrek aan netcapaciteit?

Tot slot, voorzitter. Onder het Ministerschap van Bogaers werden goedkope en snel te bouwen woningen geïntroduceerd. Deze zogenaamde «Bogaerswoningen» speelden een grote rol in het terugdringen van de woningnood. We waren nog op zoek naar een nieuwe, meer aansprekende term voor kant-en-klare woningen. Mijn voorstel zou zijn om in de geest van wijlen Minister Bogaers de naam van onze huidige Minister aan deze woningen te binden. Dat geeft het meer body en cachet. Wij kijken reikhalzend uit naar de grootschalige uitrol van «De Jonge-units».

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Boulakjar. Uw bijdrage heeft gezorgd voor veel geglimlach op de gezichten hier naast mij. Mevrouw Beckerman van de SP, aan u het woord voor uw eerste termijn.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. Laat ik beginnen met een onderwerp dat sinds Den Uyl een onderwerp is dat wij niet bij naam mogen noemen, namelijk grondpolitiek. In Haagse kringen wordt weleens gedaan alsof dat ongeveer het dapperste is wat je kunt doen als bewindspersoon. Is dit de dapperste Minister, omdat hij een brief heeft gestuurd over grond, of schuift hij vooral weer veel vooruit, terwijl nu ingrijpen noodzakelijk is? Laten we mild zijn: van allebei een beetje, maar toch vooral het laatste. We zien in de brief vooral heel veel inzetten op bestaande middelen en het beter gebruiken daarvan, maar dat moeten vooral gemeenten en deels ook provincies doen. Gaat de Minister hun extra financiering geven voor grond, maar ook voor kennis? Waarom bevat de brief geen maatregelen om het opkopen van grond puur om te speculeren en het opknippen van percelen in heel kleine stukjes aan te pakken? In de brief zien we dat het fundamentele debat vooruitgeschoven wordt, terwijl de Kamer in meerderheid uitspraken heeft gedaan over grote private winsten. Waarom niet veel sneller de premie op speculatie, de hoge inbrengwaarde, aanpakken? Als je dat gaat verkennen in 2024, duurt het misschien wel tot 2026 voordat je wat kunt aanpakken.

Dan de vakantieparken. Wij vroegen hier al vaker aandacht voor. Vakantieparken worden opgekocht om er veel duurdere chalets of vakantievilla's te plaatsen. Recreanten moeten wijken. Er is steeds minder ruimte voor mensen met een smallere beurs om vakantie te vieren. Het landschap staat onder druk en er wordt zelfs gebouwd in en nabij Natura 2000-gebieden. Maar er was nieuws: de Minister ging er eindelijk iets aan

doen. «Mijn bekering», noemde Minister De Jonge het nogal teatraal. Op 14 november zei hij bijvoorbeeld in het debat: «De vorige keer heb ik u al mijn bekering op dat vlak opgebiecht. Nu zou ik u eigenlijk willen vragen om mij even de gelegenheid te geven om te kijken hoe dat moet.» Dat was op 14 november. Toen zei de Minister: geef mij even de mogelijkheid, even de tijd om te kijken. Nu zien we de brief van de Minister, waarin eigenlijk heel weinig is te bekennen van een bekering. Snapt de Minister onze teleurstelling? Wij spreken bijna dagelijks recreanten die van hun geliefde camping af moeten. Ze moeten wijken voor de rijken, waarbij ze vaak duizenden euro's verliezen. Waarom neemt de Minister de oplossingen van recreanten niet over? Zij hebben precies aangegeven waar ze tegen aanlopen. Ik zie D66 wel bekeerd raken. De woordvoerder noemde de KVP-Minister zelfs als groot voorbeeld en kaartte ook aan dat het niet zo heel zinnig is om midden in zo'n wooncrisis bouwvakkers in te zetten voor de bouw van die vakantiewoningen. Ik denk dat die bekering opnieuw moet plaatsvinden.

Voorzitter. Over leegstand heb ik net in een interruptiedebatje al veel gezegd. Wij vinden dat daartegen nog meer moet gebeuren. Wil de Minister nadenken over een leegstandsbelasting, zoals Vlaanderen die ook heeft?

Voorzitter. Een belangrijke brief voor dit debat was de brief van de Woonbond, die gewoon heel concreet een actieplan voor nieuwbouw geeft met zeven ambitieuze maatregelen. We zijn gewoon heel erg benieuwd wat de reactie van de Minister is op dit voorstel. Gaat de Minister deze voorstellen overnemen? Want ze zorgen er eigenlijk voor dat we niet opnieuw dezelfde fout maken. Na de vorige economische crisis trokken we namelijk de conclusie dat we te lang hebben gewacht om juist corporaties te laten doorbouwen in zo'n crisistijd. De Woonbond geeft eigenlijk van grond tot bouw en verhuur oplossingen om dat te voorkomen.

Voorzitter. Mijn laatste puntje zou eigenlijk de kwaliteit zijn, een punt waar we het veel over gehad hebben. De Minister zet zwaar in op onder andere optoppen en transformatie, maar de Minister heeft daarbij wat ons betreft te weinig oog voor de kwaliteit, waaronder de veiligheid. We hebben natuurlijk recent helaas een grote brand gezien in Amsterdam. Nu wordt er gezegd: zorg nou dat je bij die optop, maar ook bij die verbouw, dezelfde kwaliteitseisen hanteert als bij nieuwbouw. Dat was altijd het geval. Dat is gestopt in de vorige economische crisis. Toen zeiden we: laten we doorbouwen. Is de Minister bereid om die kwaliteitseisen weer te hanteren?

Mijn allerlaatste vraag gaat over de wooncoöperaties. Daarvoor hebben we ook vaak aandacht gevraagd samen met D66. Wij zien bij deze Minister nog niet de ambitie en de doelstellingen om dit vraagstuk echt goed aan te gaan pakken. Welke doelstelling heeft de Minister überhaupt met betrekking tot die wooncoöperaties?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan gaan we naar mevrouw Van Dijk van het CDA.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Veel betaalbare woningen bouwen, dat is het doel van deze Minister, van deze Kamer, maar ook van gemeenten, provincies, marktpartijen en corporaties. We staan samen aan de lat. Samenwerken is ook de enige manier om onze doelstellingen te halen. Terwijl de opgave groter wordt, zijn de financiële omstandigheden voor woningbouw verslechterd. De verwachting is dat er volgend jaar een forse dip ontstaat in de woningbouw. Dat onderschrijven zowel de Minister als marktpartijen, al is er verschil van inzicht over de grootte van die dip. Waar de

markt zegt 30% tot 60%, zegt de Minister 5% tot 50%. Kan de Minister dit verschil van inzicht toelichten?

Voorzitter. Bouwen begint met plannen maken. Er wordt gestuurd op voldoende plancapaciteit. De volgende stap is snel van plannen naar realisatie gaan. De ingestelde regionale versnellingsstafels lijken hiervoor een mooi instrument. Wij pleiten net als de bouwcoalitie voor een uniform monitoringssysteem met daarin de voortgang, de knelpunten en de voorgestelde oplossingen. Graag zouden we zien dat deze gedeeld worden met ons, maar vooral ook in de regio's, ter lering, vermaak en inspiratie.

Voorzitter. Financiën. De Minister is onder andere de mogelijkheden voor het inzetten van een doorbouwgarantie aan het onderzoeken. Wanneer is het onderzoek klaar? Kunnen we erop rekenen dat er voor 2024 voldoende middelen vrijgemaakt zijn om een verdere daling van de bouwproductie tegen te gaan? Eenzelfde soort vraag heb ik over de startbouwimpuls.

Deze impuls is minimaal 250 miljoen, staat in de stukken. Dat is die minimaal, maar hoeveel ruimte is er echt, vragen wij ons af. Om bij de financiën te blijven: uit de recente doorrekeningen blijkt onder andere ook de middenhuuropgave voor woningbouwcorporaties financieel alleen haalbaar met aanvullende maatregelen. Ik denk dat het randvoorwaardelijk is voor het beperken van de dip in bouwen, voor het verleiden van bouwers, zoals de collega van D66 het erover had, dat er op hele korte termijn antwoorden gaan komen op deze en eventuele andere financieringsvraagstukken. Graag horen wij een reactie van de Minister hierop.

Voorzitter. Maar bouwen is meer dan huizen neerzetten. Het is bouwen aan gemeenschappen. Bereikbaarheid is daarin ontzettend belangrijk. Deelt de Minister de vrees van verschillende provincies dat de infrastructurele werken voor een aantal grootschalige woningbouwlocaties de komende jaren niet gebouwd worden? Daarnaast kondigde de Minister van IenW aan dat de focus voorlopig naar onderhoud gaat, in plaats van naar nieuw aan te leggen wegen. Herkent de Minister deze signalen en, zo ja, wat vindt hij van deze keuzes, die hem niet lijken te helpen?

Voorzitter. Naast veel meer bouwen vindt het CDA het van groot belang dat de positie van koopstarters in de huidige koopmarkt wordt verbeterd. Helaas heeft een meerderheid van de Kamer hun onlangs een van de meest kansrijke mogelijkheden ontnomen. Daarom heb ik drie punten. Allereerst is het fijn dat het kabinet aan de slag is gegaan met de opzet van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Gaat het lukken om dat nog dit jaar in gang te zetten? Ten tweede noem ik het kopen van een huis door onze zogenaamde pechgeneratie, de mensen met een studieschuld. Ik heb het nog niet helemaal uitgedacht, maar kunnen we voor deze starters wellicht de starterslening verruimen of een stuk starterslening in de plaats laten komen van de DUO-lening? En is de Minister bereid om hierover mee te denken en hierover eens in gesprek te gaan met SVn, VNG en DUO?

Wanneer nemen we overigens het besluit om voortaan de actuele stand van de DUO-schuld mee te nemen in de hypotheekberekening? Ik heb gelezen dat dat vanaf begin 2024 zou zijn, maar ik zou graag de bevestiging willen dat dat inderdaad per 1 januari geregeld is. Want ook dat kan een deel van deze starters helpen.

Ten derde, erfpacht. Rond de zomer komt er een handreiking voor gemeentes over hoe we de transparantie over dit financiële product – dat is het namelijk feitelijk – kunnen verbeteren, maar dit is een vrijblijvende handreiking. Deze zou wat ons betreft een verplichtend karakter moeten krijgen in het kader van consumentenbescherming. Ook vinden we het belangrijk dat de migratie naar deze transparante handreiking kostenneutraal gaat plaatsvinden en dat de hefboomconstructie die er nu vaak in zit, er definitief uit gaat. Het is niet uit te leggen dat je ineens naar tientallen procenten hogere pacht zit te kijken, enkel en alleen door een hefboomconstructie die niet uit te leggen is aan de consument. Ten slotte, wie gaat

de uitvoering van deze migratie controleren? Het is een collegebevoegdheid, dus de raad doet dat niet. Het is geen product onder de Wft, dus de AFM doet dat ook niet. Maar wie doet dat dan wel?

Voorzitter, tot slot. Het structureel betrekken van woningzoekenden bij participatie rondom nieuwbouw. In de huidige participatieprocessen zien we dat vooral omwonenden gebruikmaken van hun rechten en dat woningzoekenden hierin geen plek hebben. De Woonbond denkt graag mee over hoe woningzoekenden structureel een plek in participatie kunnen krijgen, zodat participatie niet alleen het individueel belang dient van bestaande bewoners, maar ook het algemeen belang van woningzoekenden. Wij vinden dit een hele interessante gedachte. Wij horen graag of de Minister dit onderschrijft en hier eventueel aan wil meewerken. Dank je wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Dijk. Een interruptie van de heer Grinwis voor u.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik hoorde collega Van Dijk waarderend spreken over de doorbouwgarantie. Dat is ook logisch, want CDA, PvdA en ChristenUnie hebben aan de Minister verzocht om dat instrument te gaan inzetten – en snel een beetje! De Kamer heeft dat bijna unaniem gesteund, maar dat zit uiteindelijk niet in het pakket. Mevrouw Van Dijk had het ook over onderzoek, maar nieuwbouwprojecten vallen nú stil en niet pas aan het einde van het jaar. Hoe denkt mevrouw Van Dijk over dit instrument? Moet dat niet alsnog worden ingezet, en wel nu?

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Dan ben ik niet helemaal duidelijk geweest. Ik heb namelijk juist drie voorbeelden genoemd waarbij ik wil dat er snel een besluit over wordt genomen, om die ook snel in te kunnen gaan zetten. Ik ben namelijk bang dat we anders de dip die er gaat komen alleen nog maar verder laten dippen. Dat zou ik heel onwenselijk vinden.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Dat betekent dus dat mevrouw Van Dijk tegen deze Minister zegt: benut dat instrument zo snel mogelijk.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Benut dit instrument of benut, als je betere instrumenten hebt, een ander instrument. Maar zorg in ieder geval dat die financiële verleiding, zagezegd, op de een of andere manier rond gaat komen. Want nu zit iedereen naar elkaar te kijken en op elkaar te wachten.

**De voorzitter:**

Meneer Nijboer, uw eerste termijn, namens de Partij van de Arbeid.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Voorzitter. «Goeiemorgen! Natgeregend, fiets kapot, geen treinen en nu dus terug naar huis, waar de stroom is uitgevallen.» De trouwe volgers van de tweets van collega Bromet weten waar ik het over heb. Ik voer dus mede namens collega Bromet het woord vandaag. Ik kan het overigens van harte aanbevelen om haar te volgen. Dit is even reclame! Alle wetenswaardigheden uit het leven van mevrouw Bromet zijn te volgen, want daarna tweet ze: «Troost met doorweekte voeten.» En dan zie je een gebakje en een kop koffie. Het komt dus allemaal weer goed. Ik voer dus mede namens collega Bromet het woord vandaag.

Voorzitter. Ik wil beginnen met grondpolitiek, net als mevrouw Beckerman deed. Ik heb er al een paar keer voor gepleit om daar een fundamenteel

debat over te voeren. Ik vind dat de Minister daar met zijn brief een aanzet toe geeft. Hij stipt daarin eigenlijk alle grote punten ten aanzien van grondpolitiek aan. Wat de PvdA betreft gaat het ook in een richting die wij wenselijk vinden. Alleen, de echte keuzes, die ook moeten worden gemaakt, worden een beetje doorgeschoven. Denk aan de keuzes of er een planbatenheffing komt, of er een openruimteheffing komt en of er een bouwplicht komt. Dat wordt allemaal onderzocht, maar ik ben er bevreesd voor of daarbij het goede wordt behouden. Dit was de afgelopen decennia ook niet voor niks een van de grote politieke kwesties. Het gaat namelijk om het eigendomsrecht, en deze commissie weet als geen ander hoe zwaar dat voor sommige partijen weegt.

Voorzitter. Ik had liever gezien dat die knopen waren doorgehakt, dus ik blijf de Minister aanmoedigen die beslissingen te nemen. De Minister wil betaalbare woningen. Hij wil die 30% afdwingen. Als je dat echt wil, denk ik dat het nodig is om in te grijpen op de plaats waar de baten van bestemmingsplanwijzigingen terecht komen. Ik zie bij de Minister de houding dat hij dat wil doen. Hij wijst ook op de instrumenten die gemeenten al hebben. Maar ik denk dat het nodig is om die andere zaken ook echt in te voeren en die niet alleen te onderzoeken. Is de Minister dat met mij eens? Ik moet natuurlijk zeggen: is hij dat met óns eens? Ik zeg dit namelijk mede namens mevrouw Bromet.

Voorzitter. We hebben eerder ook gesproken over de 900.000 woningen. Ik denk dat het kabinet dat niet gaat halen in 2030. Dat betekent niet dat de handdoek in de ring gegooid moet worden, maar dat betekent wel dat er meer gedaan moet worden. Ik vond dat de Woonbond daar geweldige plannen voor presenteerde. Ik zal die niet allemaal opnoemen, maar dat ging van het afschaffen van de brievenbusbelasting voor woningcorporaties tot extra benodigde middelen om die betaalbare woningen te realiseren. Het betrof ook infrastructuur. Het kabinet heeft daar een budget voor van 7,5 miljard. Ik heb het eerder ook al gezegd: dat klinkt als veel geld, maar voor je het weet, is het weg. Leg bijvoorbeeld maar eens twee wegen aan. Ik woon zelf vlakbij de ring Groningen. Althans, ik woon daar nu niet meer, maar daar woonde ik. Nou, je bent het zo kwijt. Als je dus 900.000 woningen wil bouwen, dan denk ik dat daar meer voor nodig is. Hoe kijkt de Minister daarnaar? We willen immers die betaalbare woningen. Die doelen van de Woonbond waren ook verstandig. Ga maar richting 40% in plaats van 30%, zeiden zij, als je wilt dat er extra woningen bij wonen. Maar dan moet er geld bij, want anders wordt het onbetaalbaar. Is de Minister daartoe bereid?

Voorzitter. Dan de netten. Daar hebben we het in deze commissie nog niet zo vaak over gehad, maar zelfs sportclubs in Nieuw-Buinen kunnen geen zonnepanelen meer op het dak leggen, laat staan dat er hele nieuwe woonwijken gebouwd kunnen worden. Ik snap best dat dat bij andere Ministers op het bord ligt, maar ik vraag ook wat deze Minister daaraan gaat doen. Want de bedrijven schrikken zich rot dat ze geen aansluiting krijgen, maar woonhuizen worden ook niet meer gebouwd als ze niet op het net worden aangesloten. Zeker bij het van het gas af gaan, wat de PvdA van harte ondersteunt, is het nodig dat je goede elektriciteitsaansluitingen hebt. Is dat voldoende gegarandeerd?

Voorzitter. Over de doorbouwgarantie sluit ik mij aan bij de opmerkingen van de heer Grinwis. Ik had eigenlijk gehoopt dat dat nog voor de zomer werd aangekondigd. Ik hoopte dat dat niet zou worden onderzocht, maar dat er gewoon werd besloten: nu gaan we het doen, want nu lopen die projecten vast. Waarom is dat niet gedaan?

Dan kom ik nog op wooncoöperaties, voorzitter. Daar hebben we allemaal een warm hart voor. Eigenlijk iedereen in de Kamer, waaronder de Minister, is daar van gecharmeerd en geporteerd. Er is per amendement zelfs budget voor beschikbaar gesteld door de coalitie bij de vorige begroting. Maar de vraag is toch of dat voldoende van de grond komt. Dan is er weer iets met het budget en dan wordt er weer gekeken, maar

het blijft gewoon een heel ding voor de mensen die dat willen beginnen om een hypotheek te krijgen. Mensen gaan dan toch weer naar Duitsland. Daar heb ik niks op tegen, maar dan moet je veel meer eigen geld meenemen en dat hebben die wooncoöperaties nou juist heel vaak niet. Wanneer is dat nou gewoon een keer geregeld? Ik zou tegen de Minister willen zeggen: zo veel banken hebben we nou ook weer niet in Nederland, dus ga een keer met ze om tafel en spreek af onder welke voorwaarden wooncoöperaties gewoon fatsoenlijk een hypotheek kunnen krijgen. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor microwoningen. Dat wil de Minister ook stimuleren. Ook daar speelt dit: krijg maar eens een hypotheek als je in een kleinere woning bij iemand in de tuin wilt gaan zitten. Althans, het is vaak niet in de tuin, maar op de landerijen. Ik vraag de Minister dus om daar actie op te ondernemen, en niet alleen financieel. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan de heer De Groot van de VVD.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Dank, voorzitter. De ambitie uit het coalitieakkoord is niet mals: 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar. Dat is vooral voor de mensen die klemzitten en niet aan een woning kunnen komen. Die afspraak staat voor de VVD als een huis.

Maar we zien minder verleende vergunningen, stoppende bouwprojecten en lagere bouwprognoses. Bestuurlijke afspraken moeten van papier tot leven worden gebracht. De investeringen in huurwoningen drogen op. Er zijn wethouders die wel willen maar niet mogen bouwen of geld tekortkomen om het project rond te krijgen. Kortom, we lijken in een soort van impasse te komen met elkaar. Als we niet uitkijken, neemt de roep om meer overheid en minder markt voor het bouwen van huizen toe. Daar gelooft de VVD niet in, want laat ik helder zijn: de overheid bouwt geen huizen. Dat doet de bouw. Hoe moeilijker we het dus voor hen maken, hoe minder projecten er van de grond zullen komen.

Een aantal vragen hierover. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat de woondeals, het bestuurlijke commitment, ook echt gaan zorgen voor woningbouw? Want het is nu nog vrij veel praten en een beetje een stroperig proces, maar hoe gaat de Minister de markt niet alleen overtuigen, zoals hij aan het doen is, maar ook praktisch helpen om tot bouwen te komen?

Een van de oplossingen is het bouwen op goedkope gronden, vooral buiten de stad. Ik heb daar al veel en vaak initiatief op getoond. Mijn motie over het bundelen van goedkope gronden is afgedaan, maar wat de VVD betreft was dat echt onvoldoende. Is de Minister bereid om hiervoor een bouwversnellingsteam voor te stellen? Dat zorgt dan dat goedkope gronden buiten de stad worden gebundeld. Dan stop je het in een soort van grondbalans. Dan zorg je dat de gemiddelde grondprijs laag is. Daardoor komt er meer betaalbare grond beschikbaar om die 40% aan woningen voor de middenklasse te kunnen bouwen.

Voorzitter. Dan kom ik op het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Collega Inge van Dijk heeft daar ook al over gesproken. Voor de VVD is het zaak dat er goedkopere koopwoningen worden gerealiseerd voor starters, jonge gezinnen en alleenstaanden. Dat is gewoon een speerpunt. Als alles goed gaat, komt dit fonds inderdaad aan het einde van dit jaar beschikbaar. Maar de vraag van de VVD is: wat moet er daarna gebeuren? Daar moeten we juist nu over nadenken. Want zoals het er nu uitziet, kunnen er in beginsel 1.200 huishoudens geholpen worden en ondanks dat het geld in het fonds terugkomt, duurt het lang voordat meer huishoudens geholpen kunnen worden. Dus ik heb de volgende vragen aan de Minister. Hoe kan het fonds sneller groeien? Welke andere partijen kunnen er, naast gemeenten en corporaties, aansluiten om het fonds te

vullen? Tot welke omvang moet het fonds eigenlijk groeien om de jaarlijkse bouw van betaalbare koopwoningen te garanderen? Voorzitter. Dan kom ik op het benutten van de huidige ruimte. Ik ben in Gouda bij een microwoning geweest. Dat is een prachtig mooi concept, maar het plaatsen gaat moeizaam. Er is veel creativiteit van de gemeenten voor nodig rondom vergunningen. Is de Minister bereid om te kijken naar meer vergunningsvrij plaatsen van microwoningen, eigenlijk net als mantelzorgwoningen? De Minister heeft daarover ook wat in de brief gezegd. Kan de Minister in gesprek gaan met de Nederlandse Vereniging van Banken om te kijken hoe het nou eigenlijk met de hypotheek zit als er bijvoorbeeld op een perceel al verpanding is? Dat is hetzelfde verzoek als dat van de heer Nijboer.

Voorzitter. Als laatste wil ik graag een punt maken over wonen en recreatieparken, nu de woningnood zo nijpend is. Tien maanden na mijn motie heeft het ministerie 60 parken gevonden die mogelijk in aanmerking komen voor woonwijken. Dat is een mooi begin, maar als het aan de VVD ligt, is dit aantal te laag en gaat het omhoog. Het moet naar een realistisch getal als het gaat om welke parken hiervoor in aanmerking komen. Mijn tweede vraag hierover gaat over de eerdere wetswijziging naar aanleiding van de motie-Koerhuis/Van Eijs en de verruiming van de mogelijkheid tot permanente bewoning van recreatiewoningen, het Bor. De Minister heeft dit voorstel begin 2022 teruggetrokken uit de Eerste Kamer, omdat dit al mogelijk zou zijn in de aanstormende Omgevingswet. Dat is anderhalf jaar geleden. U weet hoe het op dit moment staat met de Omgevingswet. Met het intrekken van deze wijziging en het feit dat de Omgevingswet dus nog een tijdje op zich laat wachten, is het voor mensen wonend op een park heel onduidelijk op het moment, maar zij hebben wel te maken met handhaving die op de stoep staat. Daarom heb ik de vraag aan de Minister hoe hij nu tegen deze handhaving aankijkt, ook vooruitlopend op de Omgevingswet die er nu aankomt. Het levert namelijk op dit moment een veelvoud aan schrijnende gevallen op. Ik wil graag van de Minister weten hoe hij aankijkt tegen een nulmeting voor mensen die nu moeten wonen op een recreatiepark en, in het verlengde daarvan, tegen het opschorten van deze handhaving, omdat deze mensen nu letterlijk nergens heen kunnen.

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer De Groot. U heeft een interruptie van mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

De onzekerheid voor de mensen die recreëren op zo'n park is evenzogoed heel erg groot. Ik weet dat de heer De Groot ook op bezoek was bij camping Sandevoerde, de laatste familiecamping van Zandvoort. Dat is een van de campings die bedreigd worden, doordat ze worden opgekocht omdat er veel duurdere chalets of woningen komen. Vervolgens moeten de recreanten wijken, terwijl zij daar vaak al heel lang komen. Ik ben eigenlijk heel erg teleurgesteld in de brief van de Minister en ik zou de heer De Groot willen vragen wat hij vindt van het punt dat we juist ook die recreanten beter moeten beschermen.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

In mijn betoog gaat het natuurlijk vooral over de kansen benutten waar het kan om recreatieparken te transformeren naar wonen. Dat zijn dan ook vooral parken die weinig uitzicht hebben op recreatie. Daar hebben we in de Kamer al vaker over gesproken en daarover ging mijn motie ook al. Ik snijd nu een tweede punt aan en dat gaat eigenlijk over de schrijnende gevallen van mensen die vastzitten op zo'n park. De gemeenten en ook die mensen zelf zitten daarbij nu in een soort vacuüm, zo van: wat heb ik

nou aan mijn fiets hangen?; ik heb handhaving op de stoep staan, maar ik kan eigenlijk ook nergens heen. Dat zijn dus de twee punten waarvoor ik me hard maak.

Het derde punt – dat is waar u naar vraagt – gaat over die familiecampings. Ik heb zelf in het verleden ook op zo'n familiecamping gestaan en ik zie wat er gebeurt. Ik denk juist dat het heel erg belangrijk is dat we zoeken naar waar de ruimte voor het uitbreiden van recreatie er wel is – dat is namelijk ook de vraag vanuit de sector – maar dat we ook heel zuinig zijn op dit soort mooie concepten die er in Nederland al tientallen jaren zijn. In dat geval ondersteun ik de oproep van mevrouw Beckerman aan de Minister om daar wat meer duiding op te geven. Want in de brief is eigenlijk niet duidelijk welke kant dat nu opgaat.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij hebben met die recreanten gezamenlijk een manifest gemaakt, waarin we niet alleen best grote dingen vragen, maar ook best redelijke dingen. Bescherm mensen en zorg dat ze geen duizenden euro's verlies lijden wanneer zo'n camping wordt opgekocht. Bescherm natuur en landschap. Want het is echt vrij bizar: er worden soms in en nabij Natura 2000 luxe vakantievilla's gebouwd, terwijl we in een enorme wooncrisis zitten. Ik vind het ook wel tijd om ... Nou ja, «hom of kuit» is misschien een beetje besmet sinds het landbouwdebat, maar het is een beetje jammer om nu weer te zeggen dat de Minister moet gaan kiezen, want hij beloofde in november al bekeerd te zijn en nu zitten we nog steeds met lege handen. Ik ben wel benieuwd of de heer De Groot het ongeduld deelt dat wij inmiddels hebben en dat een beetje begint om te slaan in toch wat boosheid.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Laat ik helder zijn. Wat de VVD betreft zijn het twee losse onderdelen. U haalt de wooncrisis erbij. Het ene gaat over wonen, dus over transformeren naar wonen en mogelijk ook wonen op zo'n park, als je daar vastzit. Maar achter een andere voordeur waar ik ben geweest, ging het niet over wonen. Daar ging het over gedeeltelijk gebruik als familiecamping. Dat is natuurlijk ook aan de hand op het moment dat zo'n park wordt getransformeerd naar een vakantiepark van een keten of anderszins. Het gaat dus echt over de recreatiefunctie en de bescherming van die familiecampings. Zoals ik aangeef, denk ik dat de oplossing daarvan veel meer zit in – dat wil de Minister ook – meer regie voeren over de functie van familiecampings, ten opzichte van de omvang van de recreatiesector en deze parken in Nederland. Ik denk dat daar de oplossing ligt.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer De Groot. Dan gaan we ten slotte in de eerste termijn naar de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Begin dit jaar spraken we al uitvoerig met deze Minister over de woningbouwopgave. Toen zagen we de problemen waar we nu middenin zitten natuurlijk al lang en breed met elkaar aankomen. Het is ook geen hogere wiskunde. Projecten die niet kunnen rondrekenen door hogere bouwkosten, en kopers met begrijpelijke koudwatervrees die niet te lang dubbele lasten kunnen betalen in combinatie met de onzekerheid over het goed kunnen verkopen van hun huidige woning, zorgen voor het uitvallen van nieuwbouwprojecten. De Minister kreeg in februari huiswerk mee, onder andere met een bijna unaniem aangenomen motie van de collega's Geurts, Nijboer en mijzelf over duidelijkere maatregelen. Er werden er twee expliciet genoemd: een doorbouwga-



rantie, die al drie jaar op de plank lag bij het Ministerie van BZK, en meer inzet van de corporaties op de bouw van niet-DAEB-woningen.

De Minister is de afgelopen maanden druk bezig geweest. Er ligt een pakket maatregelen. Er is echt niet stilgezeten, maar tot mijn verbazing ontbreken toch juist deze twee elementen in de aanpak van de Minister, terwijl de Kamer daar zo duidelijk om had gevraagd. De Minister haalt de doorbouwgarantie dus niet van de plank af, maar komt met een startbou-wimpuls. Dat roept vragen op.

Allereerst: waarom is er niet gekozen voor een doorbouwgarantie? Een doorbouwgarantie maakt het mogelijk dat de bouw kan starten als bijvoorbeeld, laten we zeggen, 50% van een project verkocht is in plaats van de gebruikelijke 70%. De Staat geeft de garantie af de resterende voorraad te kopen als er onverhoopt onverkochte woningen resteren. Die kans is overigens klein, want als de woning eenmaal gebouwd is, wordt die zo verkocht; dat is nu toch wel de algemene gedachte in de markt. Het is niet ondenkbaar dat deze garantie dus alsnog in 100% verkoop resulteert, waardoor deze afnamegarantie onbenut blijft. Dit is een even schone als eenvoudige oplossing. De Minister kan gewoon op zijn geld blijven zitten; de garantie doet zijn werk. Ik vind het dus nogal bijzonder dat dit niet wordt gedaan. Waarom niet? Ziet de Minister het niet zitten of ligt de Minister van Financiën dwars? Het middel doorbouwgarantie is in de huidige bouwcrisis immers superieur ten opzichte van een startbou-wimpuls van de Minister.

Op die startbouwimpuls ga ik nou maar eens even inzoomen.

**De voorzitter:**

Meneer Grinwis, ik had de heer De Groot nog helemaal niet het woord gegeven, maar toch. Meneer De Groot heeft een interruptie op de heer Grinwis.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

De heer Grinwis, de ChristenUnie, is heel enthousiast over de doorbouwgarantie. Ik heb al vaker in debatten aandacht gevraagd voor bouwprojecten die om dreigen te vallen. Dat zit 'm er vaak ook in dat er minder geïnvesteerd wordt in de huur, dus dat juist de huurwoningen niet gefinancierd kunnen worden. Het gaat om opdrogende financiering. Ik heb de Minister daar ook weleens over bevraagd. Maar daar werkt die doorbouwgarantie niet voor. Hoe kijkt de heer Grinwis daartegen aan?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Als ik mijn oor te luisteren leg bij ontwikkelaars, bij aannemers, bij makelaars, bij woningbouwers, bij allerlei partijen in de markt die dagelijks werk maken van het bouwen van huizen, en dan niet alleen van individuele huizen, maar ook van hele projecten met allerlei soorten huizen, dan is dat niet het eerste wat ik hoor. Het eerste wat ik hoor is dat de extreem snelle verandering in de rente en andere omstandigheden ervoor hebben gezorgd dat mensen koudwatervrees hebben om in te schrijven op nieuwbouwprojecten, waardoor te veel procent onverkocht blijft, waardoor zo'n nieuwbouwproject uiteindelijk stilvalt en niet tot ontwikkeling, niet tot realisatie komt. Daarbij heb ik veel minder problemen gehoord over de regulering van de huren, die eraan schijnt te komen en waar de heer De Groot van de VVD de nadruk op legt, of over andere zaken. Dit is punt één.

Daarnaast zijn er nog heel veel andere issues die natuurlijk niet helpen het klimaat te verbeteren. Zo hebben sommige mensen bijvoorbeeld inderdaad iets over de huurregulering en denken anderen: o, stikstof! Dat zijn allemaal geen zaken die behulpzaam zijn, maar punt één is de combinatie van die veranderde marktomstandigheden, met als gevolg dat hele projecten niet tot ontwikkeling dreigen te komen. De startbouwimpuls van de Minister pakt daar slechts een segment uit en kan dat dus

verder helpen, maar helpt die samengestelde projecten nog niet direct vooruit.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik heb nog een aanvullende vraag. Ik herken ook het beeld, hoor, dat het soms moeilijk is om koopwoningen weggezet te krijgen. Laten we dus niet tegen elkaar opbieden, wat mij betreft. Ik hoor ook veel signalen dat het gaat om het investeringsvolume in huurwoningen, zowel van corporaties als van investeerders in de middenhuur. Ik heb het dan niet over de huurregulering. Ik heb het echt over dit moment, want zij hebben ook te maken met de hogere rente. Zou het niet slimmer zijn – ik heb daar vaker in debatten voor gepleit – om gewoon een lijst te maken met welke projecten er dreigen uit te vallen en daar geld in te stoppen? Zijn we dan niet sneller thuis? Want we hebben tenslotte ook een woningbouwimpuls.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Met geld zwaaien is altijd makkelijk. Dat is ook het eenvoudigst. Ik denk dat het slimmer is om een garantie te bouwen die zo aantrekkelijk is dat bouwprojecten die nu stilvallen, alsnog in beweging komen, maar zo onaantrekkelijk is dat die niet daadwerkelijk wordt benut. Ik denk dat dat de uitdaging is. Ik zeg dit zo omdat er onderliggend sprake is van een groot woningtekort, maar er ook nog wel in veel segmenten van de samenleving veel koopkracht is, waardoor veel woningen die dankzij zo'n garantie alsnog in ontwikkeling komen en worden gebouwd, uiteindelijk toch wel zullen worden afgenomen. Daarbij gaat het er natuurlijk wel om dat je zorgt voor een goede betaalbaarheidsmix et cetera, et cetera. Mijn analyse leidt er dus gewoon toe dat ik op dit moment dit instrument het eerste zou inzetten. Dat is geen diskwalificatie van andere zorgen of diskwalificatie van andere instrumenten. Ik ga de startbouwimpuls hier dus niet helemaal afkraken, maar ik denk toch gewoon dat het beter had gekund.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Over die startbouwimpuls heb ik gelijk al wat gezegd: bijpassen van wat geld bij bouwprojecten waarbij de businesscase niet helemaal rondrekent. Maar ik vind het toch een vrije dure grap, waarbij een beperkt aantal woningen voor die 250 miljoen kunnen worden gebouwd. Mijn vraag aan de Minister is: zou hij dat toch niet iets herprioriteren en daarmee nog meer bouwprojecten een zetje kunnen geven en in beweging kunnen krijgen? Het tempo is daarbij ook essentieel. Oktober is voor veel projecten te ver weg. Dan zijn er alweer projecten verdampt. Hoe voorkomt de Minister dat? Vervolgens moet het eisenpakket zo helder mogelijk zijn, ook omdat gemeenten niet veel capaciteit hebben om dit soort aanvragen te doen. Wat kan de Minister deze gemeenten bieden? Voorzitter. Dan ga ik door naar een volgende vraag, namelijk over de overdrachtsbelasting. In de jaren na 2008 is die op een tamelijk succesvolle manier ingezet. Nou moet ik het goed zeggen. Het gaat erom dat een ontwikkelaar bij de bouw van nieuwbouwwoningen de bestaande woning tijdelijk koopt en de nieuwbouwwoning na oplevering doorverkoopt. Dat was dus tamelijk succesvol in de jaren na 2008, maar wordt nu verhinderd door de overdrachtsbelasting en de termijn van zes maanden waarbinnen deze niet dubbel afgedragen hoeft te worden. Als een woning niet binnen zes maanden verkocht wordt, moet de ontwikkelaar het volle pond aan overdrachtsbetaling betalen. Zo'n ontwikkelaar krabt zich dus wel twee keer achter de oren voor dit te doen. Ziet de Minister er brood in om deze faciliteit in tijd uit te breiden naar zeg 12, 24 of misschien wel 36 maanden?

Dan de niet-DAEB-operatie door corporaties. Ook daar is door de Kamer expliciet om gevraagd. Waarom is het daar zo stil? Wat is de stand van zaken? Krijgen corporaties genoeg ruimte om die middenhuur te realiseren? Waar zit het nou op vast? Is dat Brussel of is het gewoon een kwestie van prioriteiten?

Om een starter een kans te geven, is vorig jaar 40 miljoen euro beschikbaar gesteld voor een koopstartfonds. Wat mij betreft wordt het dé premie A-woning van de eenentwintigste eeuw. De gestelde voorwaarden lijken me prima: max. € 355.000, een korting van € 50.000 daarop en een huishoudinkomen tot anderhalf à twee keer modaal, die we daarmee kunnen helpen. Ik zou zeggen: waar wachten we nog op? Wanneer kunnen de eerste starters zich melden, is mijn vraag aan de Minister. Ik benadruk ook nog maar even de revolverende systematiek van dit fonds. Het moet wel echt gaan werken en daarmee ook het prijsopdrijvende effect dat hier latent onder zit, voorkomen. Komt dat nou voldoende uit de verf, is mijn vraag. Op welke termijn gaan we dat effect zien? Is die 40 miljoen die we nu hebben vrijgespeeld, niet zo opgesoupeerd? Gaat de Minister op zoek naar ruimte om te zorgen dat dit motortje structureel gaat draaien? Dan heb je misschien een opbouw van een jaar of drie nodig, en dan kan het wel structureel gaan draaien, denk ik.  
Ben ik door mijn tijd heen, voorzitter, of nog niet? Ik hoorde wat geroezemoes.

**De voorzitter:**  
Nu wel.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):  
Nu wel? Jajajajaja.

**De voorzitter:**  
Een slotzin, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):  
Over dat grondbeleid moeten we dan echt maar een ander debat voeren, want daar wou ik eigenlijk nog een enorme preek over gaan geven.

**De voorzitter:**  
U heeft ook nog een tweede termijn.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):  
Wat betreft de coöperatieve woonvormen sluit ik me aan bij de vraag van collega Nijboer. De rest komt vast wel weer in een volgend debat.

**De voorzitter:**  
U heeft nog een tweede termijn, meneer Grinwis. Ik kijk even naar de klok. Complimenten, u heeft het met elkaar gepresteerd om de eerste termijn binnen een uur te doen. Dat is dus heel fijn en een voorbeeld, denk ik, voor de andere zijde van de tafel. Ik stel voor dat wij twintig minuten schorsen, tot 15.20 uur.

De vergadering wordt van 14.58 uur tot 15.31 uur geschorst.

**De voorzitter:**  
Het woord is aan Minister De Jonge.

Minister **De Jonge:**  
Voorzitter, dank u wel. Ik zou mijn verhaal als volgt willen indelen. Allereerst woningbouw algemeen, met een aantal algemene vragen over de dip en wat we doen om de woningbouw weer te versnellen. Dan de regelingen, en alle financiële regelingen, die daarbij moeten helpen. Dan

het beter benutten van de bestaande voorraad, inclusief de vakantieparken. Daarna het grondbeleid en tot slot het blokje overig, waar ik alle overige vragen zou willen bespreken.

Ik begin met woningbouw algemeen. Ik dank de heer Boulakjar voor zijn referentie aan de heer Pieter Bogaers, een van mijn verre, verre voorgangers. Het is inderdaad buitengewoon inspirerend wat die man voor mekaar heeft gebokst op eigenlijk relatief korte termijn. Hij heeft twee kabinetperiodes gediend, is met een ongelofelijke energie aan de slag gegaan en heeft de wederopbouw daadwerkelijk vaart gegeven. Er zijn wel verschillen tussen toen en de huidige tijd, bijvoorbeeld dat het procedureel toen nog een stuk minder ingewikkeld was. Dat scheelt echt aanzienlijk. Een ander verschil is dat hij bijvoorbeeld wél een departement had, terwijl ik in ieder geval bij mijn start nog geen departement tot mijn beschikking had, omdat we dat tien jaar geleden hadden afgeschafte met de gedachte dat het ook zonder departement wel kon. Dat is natuurlijk een erg slecht idee gebleken en gelukkig hebben we dat ook weer gecorrigeerd. Maar dat betekent wel dat de start gepaard ging met het ook weer opnieuw inrichten, zij het binnen BZK, van een departement om daadwerkelijk een volwaardig directoraat-generaal Volkshuisvesting en een volwaardig directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening te hebben.

Dat is waar we nu staan. We hebben het departement inderdaad heringericht, zij het binnen BZK, inhuizend bij BZK, met een programmatische aanpak voor Volkshuisvesting op werkelijk alle mogelijke fronten. Ondertussen heeft u mij een opdracht meegegeven in het regeerakkoord, waarbij u heeft gezegd: er zullen ruim 900.000 woningen worden gebouwd, waarvan twee derde betaalbaar. Een jaar na het sluiten van dat regeerakkoord zien we dat de opdracht eerder groter dan kleiner is geworden. U kent allen de migratiecijfers van het CBS. Die laten echt zien dat die opdracht aanmerkelijk groter is geworden. Ik hoop op korte termijn te komen met een doorrekening daarvan door ABF, dat heeft uitgerekend wat dit voor de volkshuisvestelijke opgave betekent. Dat is niet gering. Het tweede is dat het gesternte waaronder die opdracht moet worden gerealiseerd, natuurlijk aanmerkelijk ingewikkelder is geworden. We hadden al een hele hoop tegenwind – stikstof, een krappe arbeidsmarkt en eendeloze procedures – maar sinds de oorlog in Oekraïne zijn daar sterk gestegen bouwkosten en met name, en dat is echt de grote showstopper, de snel gestegen rente bij gekomen. Niet tot een niveau waar je erg van moet schrikken, maar bij een snelle stijging moeten huizenprijzen zich snel aanpassen en dat gebeurt natuurlijk niet. Dat gaat altijd langzamer dan je eigenlijk zou willen, en dat betekent dat kopers, particuliere kopers en beleggers, gewoon niet meer kunnen kopen. Die snel gestegen rente zorgt daarmee dus voor een enorme rem.

Nou zie je ook wel ontwikkelingen waarvan je denkt: hé, dat zou dan toch ook wel weer een beetje kunnen helpen in de komende periode. Je ziet bijvoorbeeld dat de woningprijzen in de bestaande voorraad snel zijn gedaald, maar dat die daling enigszins aan het stabiliseren is. Dat helpt. Ook zie je dat de stijging van de hypotheekrente heel snel is gegaan, maar dat die rente nu toch alweer een tijdje op hetzelfde niveau blijft. Dat helpt natuurlijk ook, want dat brengt weer een beetje zekerheid terug, waardoor die koper weer durft te verkopen en durft te kopen. Dat is wat we nodig hebben om projecten weer op gang te krijgen. Niettemin kost dat altijd meer tijd, zeker voordat de prijzen van de nieuwbouw zich weer gezet hebben. Daar waar partijen nog kunnen inschikken, zal dat ook gebeuren. Als partijen niet kunnen inschikken, moeten ze nieuwe plannen maken; nieuwe plannen maken met een andere programmering, minder dure woningen, want er waren natuurlijk veel te veel dure woningen geprogrammeerd. Dat betekent wel weer: terug naar de tekentafel, en dus ook weer nieuwe procedures en meer tijd nemen. Wat ons te doen staat – dat heb ik ook in de vorige debatten met u gewisseld – is dat we datgene wat al vergund is, een zetje geven en zorgen dat dat snel gebouwd gaat

worden, en dat we datgene wat eventueel op korte termijn gebouwd zou kunnen worden, heel snel gaan vergunnen en dus naar voren gaan halen. Dat zal ook de basis zijn van het betoog vandaag.

Inmiddels hebben we heel erg veel in gang gezet bij Volkshuisvesting. We hebben het fundament gelegd waarop we de komende jaren verder kunnen bouwen. We hebben die 900.000 woningen toebedeeld op basis van de taak van de provincies, we hebben ze toebedeeld op basis van de taak binnen die provincies voor de regio's, en we hebben regionale woondeals afgesloten waarbij we precies hebben bepaald hoeveel woningen ze zullen moeten bouwen, voor wie ze zullen moeten bouwen – dus: wat zijn de betaalbaarheidssegmenten? – en ook waar die woningen gebouwd zullen moeten worden.

Vervolgens hebben we te maken met die woondeals, die – daar heeft de heer De Groot gelijk in – van papier ook nog werkelijkheid moeten worden. Daarbij sturen we eigenlijk met name via die versnellingstafels. Mevrouw Van Dijk refereert daar ook aan. Waarom doen we dat op die manier? Omdat we willen dat in iedere regio overheden, dus provincie en gemeenten, met marktpartijen en corporaties om tafel zitten om te kijken waar versnelling mogelijk en nodig is. We weten gewoon dat er locaties zijn die naar achteren zullen gaan schuiven, wat betekent dat je andere locaties naar voren zult moeten halen. Dus aan die versnellingstafels moet dat gaan plaatsvinden. De locaties zoals die nu in beeld zijn, zijn natuurlijk de locaties waarmee je gaan werken, maar het is goed mogelijk dat een aantal locaties daarvan gaat afvallen of wordt uitgesteld, wat betekent dat je andere locaties naar voren haalt.

Wat betekent dit eigenlijk voor dit jaar, voor volgend jaar en het jaar daarna? Mijn aanname is dat het dit jaar nog enigszins meevalt met het terugvallen van de bouw. Dat is omdat de bouw die dit jaar wordt opgeleverd al vorig jaar begonnen is, dus eigenlijk onder het nog wat gunstiger gesternte begonnen is. Ik denk dat je de eerste echte dip volgend jaar gaat zien en ook het jaar daarna. Dat heeft alles te maken met de lange bouwtijd. Dus datgene wat er aan vergunningen minder is afgegeven in het afgelopen jaar, ga je het komende jaar en het jaar daarna merken. Wat er nu aan bouwprojecten op pauze wordt gezet, ga je het komend jaar en het jaar daarna merken. Dus er zal een dip aankomen, en die is onvermijdelijk. Onze taak is het om die dip zo beperkt mogelijk te houden.

Mevrouw Van Dijk vraagt naar het verschil in inzicht over die dip. De markt zegt 30% tot 60%, de Minister zegt 5% tot 50%. Dat zijn geen eigen getallen. Die 5% kwam van het EIB, die 50% kwam van NEPROM. Ergens daartussenin zal het liggen, maar ik heb geen glazen bol. Zij hebben die overigens ook niet, maar iedereen ziet natuurlijk wel wat er gebeurt in eigen huis en maakt zich daarover grote zorgen. Hoe het ook zij, onze taak blijft dezelfde, namelijk zorgen dat we de bouw op gang helpen en daar waar we kunnen een duw geven. Dat is ook wat we doen.

De heer De Groot vraagt hoe de woondeals dan gaan bijdragen aan de woningmarkt. Die woondeals maken helder wat de taak is, wat de opdracht is. Dat geeft voorspelbaarheid en zekerheid; dat helpt. Dat geeft voorspelbaarheid en zekerheid over de aantallen, de betaalbaarheidssegmenten en de locaties. Om van papier naar werkelijkheid te komen zul je daadwerkelijk die vergunning moeten afgeven en moeten zeggen: daar gaan we wél bouwen, ook al is daar gesteggel over geweest in de afgelopen periode. Daar wil ik op alle mogelijke manieren aan meehelpen. De heer De Groot had ook nog gevraagd of je dan geen versnellingsteam moet opzetten voor goedkope buitenstedelijke locaties. Dat wil ik eigenlijk als volgt doen. Wat ik al heb gedaan is aan alle regio's die een woondeal hebben, vragen om deze maand tot een versnellingstafel te komen. Dat moet dus echt over de zomer heen geregeld zijn. In iedere regio moet er een versnellingstafel zijn. Dat is één. Zorg dat je daar de goeie partijen aanzet, dus ook de grondeigenaren, de ontwikkelende bouwers en de

ontwikkelaars. Die horen daar aan tafel omdat zij er goed zicht op hebben op welke locatie er eventueel versneld zou kunnen worden en op welke locatie de inbrengwaarde helemaal niet zo hoog is, zodat je daar wel degelijk snel tot betaalbaar bouwen kunt komen. Kortom, we hebben die kennis en dat mandaat ook echt aan tafel nodig.

Het tweede wat ik heb gedaan, is aan ontwikkelaars vragen: kom met je locaties waarvan je denkt dat je daar kunt versnellen en breng die in aan die versnellingstafel. Dat moet dus ook helpen.

Het derde wat ik doe, en dat is anders dan in het verleden, is zélf vanuit ons eigen departement bij die regionale versnellingstafels aan tafel gaan zitten. Dus ik wil daar zelf mee kunnen sturen, dus ook de problemen kunnen signaleren en kunnen duwen waar het moet. Dat betekent dat ik op het departement in aansluiting op de directie Woningbouw, die binnen dat directoraat-generaal Volkshuisvesting zit, een programmadirectie aan het inrichten ben die gaat over de realisatie van de woningbouw in de regio's. Daar moeten dus de mensen zitten die namens ons, vanuit het departement, aan die regionale versnellingstafels aanzitten. Daarmee ben ik uw wens aan het uitvoeren, zij het op een net iets andere manier, maar wel door echt aanwezig te zijn aan die tafel vanuit het departement. Dat is een beetje Bogaers-achtig. Bogaers belde zelf met aannemers omdat hij vond dat de bouwsom te hoog was, bijvoorbeeld. Een beetje dat idee, dus vanuit het departement mee kunnen sturen in de regio.

**De voorzitter:**

U heeft een interruptie van de heer De Groot.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik ben niet ontevreden met het antwoord van de Minister, in die zin dat we het stuk daarvoor, namelijk rente en bouwkosten, natuurlijk heel erg kennen. Als we niet uitkijken, zien we nu de eerste heistellingen en betonproducenten stilstaan. Vanuit dat punt maak ik me zorgen. Mijn vraag gaat over de opbouw van die kosten. Want het gaat natuurlijk over materiaalkosten en er wordt heel veel gesproken over de rente, maar een heel groot deel is grond. Als we dat via de huidige structuur van woondeals en versnellingstafels doen, dan komen we niet tot de bundeling van die misschien wel goedkopere gronden, waar wellicht 300.000 woningen gebouwd kunnen worden, ten opzichte van de dure gronden die er nu zijn. Die moeten dus nog worden geherwaardeerd, zoals de Minister zelf ook aangaf. Je zou eigenlijk willen dat die goedkope gronden naar voren komen. Dat gaat dan alleen maar gefragmenteerd via versnellingstafels, dus ik ben op zoek naar een soort overkoepelende structuur. Dat hoeft helemaal geen nieuwe structuur te zijn, maar dat kunnen gronden zijn van het Rijksvastgoedbedrijf, gemeenten en projectontwikkelaars, die gewoon goedkoper zijn. Want ik ben het eens met de Minister. Er moet een soort van settling plaatsvinden rondom die dure gronden en daarom moet je dit naar voren halen. Ik ben er dus nog niet van overtuigd dat het via alleen die versnellingstafels lukt. Daar ging de vraag over.

**Minister De Jonge:**

Dat snap ik. Het is ook een beetje een gelaagd antwoord. Ten eerste. Als we kijken naar die businesscases niet meer lukken, dan zien we dat dat met heel veel factoren te maken heeft, maar je ziet ook situaties waarin er een te hoge inbrengwaarde is van grond. Die hoge inbrengwaarde heeft bijvoorbeeld te maken met de hele lage rente van de afgelopen jaren. Door die hele lage rente heeft men gedacht: hé, misschien kunnen gewone mensen wel woningen van vierenhalf ton betalen. Toen zijn er heel veel woningen van vierenhalf ton geprogrammeerd. Inmiddels kunnen gewone mensen geen woningen van vierenhalf ton meer betalen, dus moet je naar een andere programmering toe. Als je naar een

andere programmering toe gaat, dan is het zeer de vraag of de inbrengwaarde waarmee je aan het rekenen bent gegaan, datgene wat je ook ooit voor die grond hebt betaald, überhaupt nog uit kan in de gebiedsontwikkeling. Dat zijn de gebiedsontwikkelingen waar een rem op gaat. Ik kan dat ook niet compenseren en ik wil dat eigenlijk ook niet compenseren, omdat ik vind dat de grondeigenaar moet afboeken. Dat kost wel tijd. Dat snap ik ook. Maar dat betekent dus dat je andere gronden die dat probleem niet hebben, dan naar voren moet halen. Ik denk dus dat we dezelfde analyse maken.

Welke gronden zijn dat dan bijvoorbeeld? Gronden die al een hele tijd geleden zijn gekocht, waar dit soort verwachtingswaarde nooit op is geprojecteerd. Die kan gewoon van marktpartijen zijn. Er zijn ook echt heel veel marktpartijen die tegen ons zeggen dat zij wel degelijk grond hebben. Maar ja, zeggen ze dan, dat was een locatie die ofwel pas veel later in beeld was bij jullie of zelfs terzijde is geschoven de afgelopen periode door bijvoorbeeld de provincie of de gemeente. Ik hoor dat dan zelf en wat ik daarmee doe, is dat ikzelf of onze mensen nu gewoon gaan bellen met de regio om te vragen of ze daar nog eens welwillend naar willen kijken. Dat ga ik dus eigenlijk formaliseren. Dat ga ik opnieuw structureren. Van de mensen die zich bezighouden met individuele casuïstiek en het naar voren halen van individuele locaties, maken we gewoon een stevige club om daar beter op te kunnen sturen.

Wel is het zo dat dat uiteindelijk het beste in de regio kan plaatsvinden. Een heel goed voorbeeld is de regio Alkmaar. Die hebben dat echt op een geweldig mooie manier voor elkaar, waarbij marktpartijen, gemeenten en de provincie echt in gezamenlijkheid kijken hoe ze dat het beste zouden kunnen doen. Ook weten ze van elkaar welke locatie nu even in de verdrinking gaat omdat een belegger zich terugtrekt of omdat het even niet meer uit kan, en welke andere locatie er dus naar voren kan. Dat is een heel open gesprek daar. Dat is gewoon echt nog niet in iedere regio aan de hand op dit moment en ook nog niet met een vingertip in iedere regio zomaar even tot stand te brengen. We zullen dus aan al die dingen tegelijkertijd moeten werken en zeer openstaan voor grondeigenaren die zeggen: op mijn locatie kan het eigenlijk wel.

Dan speelt er nog één ander ding. Dat is een andere wens die u in een eerder debat heeft geuit. Dat gaat over het buitenstedelijk bouwen. Daar wil ik meer ruimte voor bieden. Een straatje erbij; dat noemt mevrouw Van Dijk van de CDA-fractie ook vaker. Ik heb het EIB gevraagd om alle mogelijkheden voor straatjes erbij in kaart te brengen. Dat hebben ze nu alleen voor Noord-Holland gedaan. Dat wil ik voor de rest van het land ook in kaart hebben, als input voor die versnellingsstafels om achteraan te gaan, en ik wil kijken waar die ladder voor duurzame verstedelijking nou in de weg zit als het gaat over straatjes erbij, omdat die een enorme motiveringsplicht met zich meebrengt. Dat is ook nog iets wat in aansluiting hierop stimulerend zou kunnen werken.

**De voorzitter:**

Meneer De Groot, kunt u uw interruptie kort houden? Dan kan ik de interruptie ook een beetje vrijgeven. Anders zou ik dat moeten gaan inperken en dat zou toch zonde zijn.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

We zijn lekker op streef met elkaar, maar ik zal deze kort houden. Er mist eigenlijk nog één ding. Dat gaat over de bundeling der krachten bij die goedkope gronden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft misschien gronden van 1, gemeenten van 2 en ontwikkelaars van 2; bij elkaar is dat 1 komma zoveel. Die kun je dan voor die prijs inzetten om goedkoop te bouwen, versnelling aan te brengen en de bouwproductie langjarig te garanderen. Ik ben op zoek naar de overkoepelende regie daarop. Pak daar wat meer regie op en zet dat tegenover die dure gronden.

**Minister De Jonge:**

U heeft die vraag al eens een keer eerder gesteld in het debat dat ging over het RVB. Ik weet nog dat ik uw vraag aanvankelijk niet goed begreep. Daarom weet ik nu wel wat u toen had willen vragen. Ik ben er ook achteraan gegaan, maar dat is organisatorisch heel erg ingewikkeld. Neem zo'n gebiedsontwikkeling in Flevoland. In Flevoland hebben we drie grote gebiedsontwikkelingen. Dat is allemaal RVB-grond. Daar gaan we voor twee derde betaalbaar bouwen. Daar is de grond heel goedkoop, want dat is ook onze eigen grond. Die staat helemaal niet voor een enorme waarde in de boeken, dus dat is goed te doen. Wat u eigenlijk vraagt is: kun je geen soort gezamenlijke grex openen, dus een gezamenlijke grondexploitatie maken van die plot en een ander plot? Het punt is dat die andere plot een andere eigenaar heeft, dus eigenlijk ook echt een andere grex. Dan heb je dus een andere grondexploitatie te openen. Wij krijgen het qua structuur of organisatie gewoon niet bij elkaar gebracht om dat te doen. Dus u stelt een vanuit de inhoud begrijpelijke vraag, maar het is razend ingewikkeld om daar vorm en inhoud aan te geven. Wij krijgen dat gewoon niet goed bij elkaar gebracht.

**De voorzitter:**

Meneer De Groot, wilt u daar nog op reageren? Nee? En RVB staat voor Rijksvastgoedbedrijf.

**Minister De Jonge:**

Zeker.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Even terug naar die versnellingstafels. Ik hoor de Minister zeggen: we gaan meesturen om het samen voor elkaar te krijgen. Ik leg dat meer uit als faciliteren. We hebben inderdaad een debatje gehad over leegstaande panden. Dat zijn soms best wel koppijndossiers voor gemeentes in de zin van: hoe gaan we dit nou aanpakken en oplossen? Het zijn ook vaak grotere projecten. Zou het een idee zijn om dergelijke projecten op die tafels neer te leggen, zodat je daar ook samen met de provincies een mooie methodiek voor kunt bedenken of daar keuzes in kunt maken en elkaar wat meer kunt helpen?

**De voorzitter:**

Een combinatie met het derde blokje.

**Minister De Jonge:**

Ja, met het derde blokje; ik kom zo terug op de bestaande voorraad. Maar dit vraag ik me af, omdat het vaak gaat om individuele transformatieprojecten. Je hebt in gemeentes inderdaad weleens rotte kiezen in een wijk. Hoe breng je die tot transformatie? Dan zoom je wel heel erg in op één wijk. Eigenlijk gaat dit meer over nieuwbouw en over woningbouwlocaties, het aanwijzen van locaties, dus meer de planologische kant ervan. Dat is weer net een ander chapter. Overigens willen we ook graag in transformatieprojecten meewerken en meedenken. Daar hebben we ook ondersteuning voor. Daar kom ik zo nog wel eventjes op terug. U vraagt: is het niet meer faciliteren in plaats van meesturen? Hoe moet ik dat nou eens vriendelijk zeggen? Kijk, neem een locatie als de Gnephoek, zomaar een hele willekeurige locatie. Ik heb ooit als kind in Alphen aan den Rijn gewoond. Daar had je toen wethouder Van As. Toen was ik een jaar of vijf, zes, zeven. Die wethouder Van As wilde heel graag bouwen in de Gnephoek, maar de provincie vond dat niet zo nodig. Ik ben inmiddels 45. In Alphen aan den Rijn heb je nog steeds wethouder Van As – dat is echt waar; dat is geen grap – en die vindt nog steeds dat je moet bouwen in de Gnephoek en de provincie vindt eigenlijk nog steeds van niet. Dat type locaties gaat niet als vanzelf goed komen. Dat gaat niet als vanzelf tot



een succes worden. Daar is dus echt een beetje hulp bij nodig. Laat ik het gewoon zo zeggen: meedenken, hulp bij nodig. Ook bij zo'n locatie als Kronenburg staan de hakken al zo lang aan allerlei kanten in het zand dat er echt een beetje hulp en ondersteuning nodig is om dat vlot te trekken. Zo hebben we echt een hele lange lijst met locaties waar echt een beetje hulp en ondersteuning bij nodig zijn. Daar wil ik vorm en inhoud aan geven. Dat is ietsje meer dan alleen faciliteren. Dat is eigenlijk ook meedenken, meehelpen, soms ook meebetalen. Je zou het «regie voeren» kunnen noemen. Dat is daar gewoon nodig.

Dan een uniform monitoringssysteem – ik hoorde daar een verkiezingsleus uit voorbije tijden voorbijkomen – voor de regionale versnelingstafels. Ja, dat moet er komen, want het is echt nodig dat we goed zicht hebben op locaties, voortgang, knelpunten, eenduidig gebruik en eenduidige definities. Dat ben ik op dit moment met verschillende regio's aan het afspreken om ervoor te zorgen dat dat er komt, maar ik wil datgene wat er is, ook niet weggooien. Dus ik probeer het wel te uniformeren, maar ik ga niet één systeem opleggen. Zo ga ik het niet doen. Dan werd er verwezen naar infra, onder andere door de PvdA. Denkt de Minister ook niet dat er meer nodig zal zijn, vroeg onder andere de VVD. Er zijn inderdaad wel een hoop inframiddelen beschikbaar. Voor het eerst is er bij de vorming van een kabinet geconstateerd dat als je meer grootschalige woningbouw wilt, het niet gaat zonder dat er ook meer aan infra wordt uitgegeven. Dat is ook hard nodig, overigens. We hebben inmiddels alleen nog maar tot en met 2030 zeventien grootschalige woningbouwlocaties aangewezen waar we 250.000 van de 900.000 woningen willen opleveren en na 2030 op diezelfde locaties nog eens zo'n 300.000. Dat is de potentie van de optelsom van alle woningen die er op die zeventien grootschalige woningbouwlocaties kunnen.

Van de 7,5 miljard hebben we alleen al voor de infra daar 6 miljard uitgetrokken. Daarnaast hebben we 1,5 miljard bestemd voor woningbouw die versneld zou kunnen worden als je een weg doet, een tunneltje doet, als je ook een aantal inframesregelen neemt. Dat zijn er best veel geworden. Dus we hebben 6 miljard voor de grootschalige locaties en 1,5 miljard voor de versnellingsprojecten met infra. Daarnaast hebben we voor het dekken van de publieke tekorten op de gebiedsontwikkeling voor die zeventien grootschalige locaties nog bijna een half miljard toebedeeld in de afgelopen periode. Onder andere Arnhem hebben we daar een heel stevige impuls mee kunnen geven. Ik denk niet dat het genoeg is als je kijkt naar wat de woningbouwontwikkeling zou moeten zijn op weg naar 2050. Ik denk dat daarmee wel een enorme impuls aan met name woningbouw is gegeven. Laten we even terug denken aan de Vinex-tijd. Dat is die andere leerzame periode. Ik vind Bogaers en de Vinex-periode twee heel leerzame periodes voor hoe wij ook ons werk zouden kunnen doen. Wat er in een aantal Vinex-gebieden echt niet goed is gegaan, is dat daar eerst de wijk is gebouwd en daarna de weg ernaartoe. Dat is echt de verkeerde volgorde. Dit helpt om een gebied daadwerkelijk te ontwikkelen. Is het genoeg? Ik denk het niet, maar voor de gebieden die we tot en met 2030 nodig hebben voor grootschalige woningbouw denk ik van wel. Na deze kabinetsperiode is er ook weer gewoon een volgende kabinetsperiode waarin weer meer geld voor infra ter beschikking gesteld zou kunnen worden.

Dan hebben we de financiële regelingen; dat is een mooi bruggetje naar alle andere financiële regelingen. Misschien eerst de Startbouwimpuls. Daar is een aantal dingen over gezegd en gevraagd. Weer even terug naar mijn introductie, waarin ik zei dat we ervoor moeten zorgen dat de projecten die vergund zijn, zo snel mogelijk daadwerkelijk gebouwd gaan worden. We zien dat businesscases gewoon niet meer dichtlopen. Dan zou je kunnen zeggen: dan programmeer je maar anders, zet je er maar een paar verdiepingen bovenop of maak je de woningen wat kleiner; dan kan het opeens weer wel uit. Dat zou je kunnen doen, maar als je al een

vergunning hebt die al bij de Raad van State is geweest en je eigenlijk gewoon kunt gaan bouwen, is dat doodzonde, want dan moet je dat hele traject weer opnieuw doen. Dat zou enorm vertragend zijn. Daarom hebben we gezegd: de projecten die gewoon een zetje nodig hebben, gaan we helpen.

Daarvoor hebben we nu 250 miljoen uitgetrokken. Dat zou nog ietsje meer kunnen worden, maar nu is dat in ieder geval 250 miljoen. Wij verwachten daarmee ongeveer 30.000 uit de dip te kunnen helpen, dus door de dip heen te kunnen trekken. Dat zou echt serieus helpen, ook in de getallen, zeg ik maar richting de heer Grinwis, die wat zuiniger was in zijn enthousiasme over deze regeling. Dat betekent dat we tot aan het zomerreces beter inzicht willen krijgen in de opgave. Dus wij hebben aan gemeenten een concrete groslijst gevraagd van kansrijke projecten die toch dreigen te sneuvelen. De deadline voor het insturen is 21 juli, dus dat is op heel korte termijn. Dan gaan we kijken hoe de Startbouwimpuls die projecten daadwerkelijk zou kunnen helpen. In de zomer gaan we aan de slag met het voorbereiden van de aanvragen. Dat doen we dus eigenlijk allemaal gelijk optrekkend: de aanvragen door gemeenten, provincies en marktpartijen. In september start het formele proces van indiening. Dat kan tot 1 oktober. Mijn doelstelling is om in oktober besluiten te nemen over de voorstellen en daadwerkelijk tot uitkering te komen. Dat is echt een heel snel proces, omdat we allerlei dingen parallel schakelen. Ik denk dat dit heel erg behulpzaam is.

Ik snap wel iets van de aarzeling van de heer Grinwis, want die had ik zelf ook. Volgens mij heeft de heer De Groot die aarzeling eerder ook al op tafel gelegd. Want in zo'n situatie met zo'n dip moet eigenlijk iedereen een beetje indikken en inschikken. Als wij dan hier vanuit Den Haag telkens lonkende grote zakken geld op tafel zetten, gaat iedereen achteroverleunen. Stel dat je denkt: mijn businesscase is nu negatief en ik hoef ook niet per se morgen op dat project te verdienen, want ik heb ook wel tijd tot volgend jaar of het jaar daarna. Waarom zou je dan niet wachten tot die grote zak geld daadwerkelijk tot uitkering is gekomen? Ik vind ook niet dat wij hier moeten uitstralen dat wij wel eventjes met geld van de belastingbetaler – dat is namelijk het enige geld waarmee wij kunnen werken – alle pijntjes van de markt gaan repareren. Dat klinkt badinerend en dat bedoel ik niet zo, want er wordt echt ook serieus financieel pijn genomen. Maar wij kunnen hier niet alles repareren op kosten van de belastingbetaler. Het zou ook echt onverstandig zijn om dat te doen. Maar deze projecten vind ik zeer verdedigbaar, want hierbij gaat het namelijk over projecten die al helemaal voor het poortje liggen, die al langs de Raad van State zijn geweest en die net negatief draaien in de businesscase. Die wil je een zetje geven om daadwerkelijk gebouwd te worden. Dat wordt namelijk het verschil tussen volgend jaar wel of niet die opgeleverde woning. Volgens mij is uw opdracht aan mij om ervoor te zorgen dat we zo veel mogelijk door die dip heen bouwen.

D66 vraagt naar extra aandacht voor de M50. Je hebt de VNG, de G4 – Eindhoven kruipt daar vaak nog bij en dan is het eigenlijk de G5 – de G40, waarvan inmiddels ruim 50 gemeenten lid zijn, de M50, waartoe zich ondertussen ongeveer 60 gemeenten zich verhouden en je hebt ook nog de P10, de minigemeenten. Dat is allemaal heel verwarrend. O, jullie vinden het wel overzichtelijk? Prima! Hoe gaan we die M50 helpen? We weten natuurlijk dat bij kleinere gemeenten op dat ro-domein echt te weinig capaciteit is. We helpen dus sowieso met die capaciteit. Provincies doen dat overigens ook. We trekken zelf 90 miljoen uit om te helpen. De formele aanvraag voor de Sbi loopt via de gemeenten, maar ook marktpartijen en woningcorporaties hebben een belangrijke rol bij de totstandkoming ervan. Die kunnen dus ook meehelpen en meeschrijven. Dan vindt er op landelijk niveau een inventarisatie plaats van projecten in een vergevorderd planologisch stadium. Dat geeft al een beeld van de behoeften van zowel grotere als kleinere gemeenten. Eind augustus zijn er

dan weer regionale sessies gepland waarbij de gemeenten nader worden geïnformeerd en ondersteund. Elke gemeente kan zich daarvoor aanmelden, ook de M50-gemeenten. Er wordt dan ondersteuning geboden doordat er ook experts beschikbaar zijn voor de gemeente om mee te helpen bij een aanvraag, zodat die dat ook kan halen. Daarmee denk ik die M50 echt wel voldoende te ondersteunen en als er meer ondersteuningsbehoefte is, zou ik zeggen: als u ze nog eens spreekt, moedig ze aan om het dan ook gewoon te vragen, want dan kunnen we kijken wat we kunnen doen.

**De voorzitter:**

U heeft een interruptie van mevrouw Van Dijk.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Een kort vraagje, want personeel is natuurlijk overal echt wel een heel groot probleem. Jullie zijn dus wel in staat om voldoende mensen aan te trekken om vervolgens onze gemeentes en provincies te faciliteren?

**Minister De Jonge:**

Het eerlijke verhaal is dat personeel voor iedereen een groot probleem is. Het eerlijke verhaal is ook dat marktpartijen de afgelopen jaren met grote hartstocht goede ambtenaren hebben weggehaald bij gemeenten en provincies, en trouwens ook bij het Rijk. Dat zie je eigenlijk in elke sector waarin er een tekort is. Je ziet het in de jeugdzorg en je ziet het in het onderwijs; overal gebeurt het. Twee schalen meer en een dienst- of leaseauto, en vervolgens kan je dus weer voor een serieus bedrag worden ingehuurd voor die plek waarvoor dus een vacature is ontstaan, die niet meer is in te vullen. Dat zie je dus overal gebeuren. Als u daarvoor een lumineuze oplossing heeft, ga ik daar graag mee aan de slag, want dat is echt iets wat iedereen, denk ik, in het publieke domein vreselijk stoort. Maar geven these circumstances lukt het wel om via een flexpoolregeling gemeenten in ieder geval beter in staat te stellen om mensen aan te trekken. Provincies hebben vaak ook een aantal ondersteunende mensen of richten samen met gemeenten zo'n flexpool in. Wij hebben inderdaad een expertteam ingericht. Wij hebben soms ook moeite om vacatures te vullen, maar proberen dat wel zo goed mogelijk te doen. Maar inderdaad, de concurrentie is fors en het aantal mensen in het ruimtelijk domein is in de afgelopen pak 'm beet tien jaar niet heel erg toegenomen, zeker niet aan de overheidskant. Met name aan de marktkant is dat fors toegenomen. Wat ook echt helpt, is als gemeenten wat meer openstaan om marktpartijen mee te laten werken aan de klus die geklaard moet worden. Dat helpt echt. Heel veel ontwikkelaars willen daar namelijk echt graag in meedenken. Dus de markt een beetje meer ruimte bieden om daarin mee te helpen, helpt echt. Dat ontspant.

Zou er eventueel ook meer ruimte dan die minimaal 50 miljoen beschikbaar kunnen komen? Het woord «minimaal» suggereert dat er eventueel nog meer zou kunnen worden gevoteerd. Ik wil eerst even die landelijke inventarisatie afwachten. Als daaruit echt een enorme overvraag blijkt, ben ik best bereid om te kijken of we bijvoorbeeld een deel van de niet benutte Woningbouwimpulsmiddelen daarvoor ter beschikking kunnen stellen. Dat zouden we kunnen doen, maar ik wil het even laten afhangen van het aantal projecten dat die hulp daadwerkelijk nodig heeft.

De ChristenUnie vroeg: waarom wel die Sbi, maar waarom nog geen opkoopfonds? Dus waarom komt die Startbouwimpuls er wel, maar komt er nog geen opkoopfonds? Ook de heer Nijboer stelde die vraag. Ik heb geprobeerd te doen wat het snelst ingezet zou kunnen worden. De Startbouwimpuls is sneller dan een opkoopfonds, een opkoopgarantie of een doorbouwgarantie. U zegt in koor «garantie». Een fonds en een garantie verschillen net iets qua vormgeving, maar zijn er eigenlijk wel

voor hetzelfde doel, namelijk het volgende. Daar waar je die 70%, dat voorverkooppercentage, niet haalt, zou je daarvoor eigenlijk een soort overheidsgarantie in de plaats kunnen zetten, zodat je die 70% wat vaker aantikt. Want die 70% is wat afbouwverzekeraars en hypotheekverstrekkingen vragen van de bouwer, voordat die gaat bouwen. Het valt nog niet mee om dat vorm te geven. Laten we maar eerlijk zijn: de techniek ervan is echt heel erg ingewikkeld, dus dat vergt om te beginnen al meer tijd.

Het tweede is dat ik uit de markt heel wisselende verhalen hoor over of dit een verstandig idee is. De zorg of je als overheid niet te veel op de stoel van de markt gaat zitten en of je de markt daar niet ook een beetje lui mee maakt, speelt zeker ook bij een opkoopfonds of een doorbouwgarantie. Wat je bijvoorbeeld ziet – vanochtend stond daarover een mooi artikel in het FD – is dat partijen zelf inmiddels ook bij een veel lager voorverkooppercentage durven te bouwen. Stel dat we dit voorjaar gelijk al waren begonnen met een opkoopfonds of een doorbouwgarantie. Hadden zij dat dan ook gedaan? Ik denk het niet. Ik denk dat ze dan hadden gedacht: laten we dan maar het vangnet van de overheid afwachten. Kortom, laten we niet te snel in de hulpstand springen, want als je dat doet, maak je de markt ook een beetje lui. Ze mogen dus best zelf wat meer in beweging komen. Dat zie je eigenlijk ook gebeuren. Dat laat onverlet dat ik het met u eens ben dat dit een hele interessante optie is.

Ik heb de vorige keer betoogd dat dit onderdeel is van het interdepartementaal beleidsonderzoek dat ik samen met Minister van Financiën deed. Ik zei toen dat ik die Startbouwimpuls nu al deed en het opkoopfonds daar onderdeel van maakte. Daar was u toen weinig enthousiast over. U zei: haal dat dan naar voren. Toen heb ik gezegd: ik zal voor de zomervakantie nog even een stand van zaken melden en in het najaar zorg ik dan voor een soort tussenstand van zaken over het ibo. Interdepartementaal beleidsonderzoek, ibo dus, duurt altijd langer. Ik wilde met een soort tussenstand komen van het interdepartementaal beleidsonderzoek, zodat ik daarover eerder een besluit kan nemen, namelijk in het najaar. Daar wil ik het ook wel graag bij houden. Het najaar is dus de termijn waarop ik uw Kamer kan informeren over wel of niet, en in het geval van wel, hoe we het dan vormgeven.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Wat ik nog niet helemaal begrijp, is het volgende. Bij een Startbouwimpuls is het Rijk het geld sowieso kwijt; het is een subsidie. Je kunt er een aantal woningen mee lostrekken, 30.000. Ik ga daar niet badinerend over doen, want dat is geen gering aantal. Zeker als je kijkt naar de bouwproductie dit jaar en wat ervanaf gaat ten opzichte van een aantal jaren terug, is dat geen gering aantal. Maar de verwachting is toch dat er met zo'n garantie veel meer woningen los te trekken zijn en dat je dat geld niet gegarandeerd kwijt bent, juist omdat het de vorm heeft van een garantie. En het ministerie heeft het drie jaar geleden, toen er aan het begin van de coronacrisis nog hele andere verwachtingen waren over de impact daarvan op korte termijn, helemaal doordacht, uitgewerkt et cetera. Dus al veel eerder dan de Startbouwimpuls er was, lag dit huiswerk al op de plank bij het ministerie.

De **voorzitter**:

Uw vraag?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik begrijp niet waarom dit is omgekeerd, omgedraaid.

Minister **De Jonge**:

Ondanks de beleidsmatige uitwerking – dat is namelijk allemaal goed te doen – vergt dit natuurlijk veel meer tijd in de daadwerkelijke totstand-

brenging. Het vraagt namelijk een uitgebreidere beoordeling van projecten. Het is een project waarvan je de garantie afgeeft dat als een koper het niet koopt, de overheid het dan zal kopen. Dat is het namelijk. Dan moet je wel even weten wat je dan koopt. Het vraagt dus een veel uitgebreidere beoordeling.

Twee. Het gaat alleen over de koopkant. Het gaat dus niet over de huurkant, wat bij de Startbouwimpuls wel zo kan zijn. Het gaat echt alleen over de koopkant. De vraag is dus, ook in het kader van twee derde betaalbaar, of dat precies het segment is waarop je zou willen mikken.

Drie. Het fonds moet ook beheerd worden. Je moet echt iets oprichten, een stichting of zo, wat in staat is om vastgoed te beheren. Want stel je nou eens voor dat die woning daadwerkelijk niet verkocht wordt en je wel die garantie hebt afgegeven, dan is die vanaf dat moment voor jou. Dan geef je het geld uit en is die voor jou, maar dan moet je die woning ook gaan beheren, verhuren en zo. Dat is geen sinecure. Dat is niet iets wat we zomaar eventjes zouden kunnen doen. Ondanks dat het denkwerk beleidsmatig best al wel gebeurd was, vergt dat inderdaad tijd.

Dan de budgettaire kant ervan. Als de aanname is dat er in bijvoorbeeld de helft van de gevallen geen aanspraak zal zijn op het fonds, maar dat er in de andere helft van de gevallen wel een aanspraak zou kunnen zijn op het fonds ... Je moet die aannames van tevoren goed doen. Geloof u mij, daar zit het Ministerie van Financiën niet soepeltjes in of zo. Dat weet ik vanwege het flexfonds. Ik heb inmiddels een garantiefonds op flexbouw. We hebben bijna driekwart jaar vergaderd voordat dat garantiefonds uit de grond getrokken was. Als je die aannames met elkaar hebt vastgesteld, dan levert dat wel degelijk een serieus budgettair beslag op. Daar moeten we ook niet geringschattend over doen. Dat budgettair beslag zul je wel degelijk moeten reserveren. Dat kan zo maar in de honderden miljoenen lopen. Je hebt dan niet een gering bedrag nodig. Het is niet zo dat er geen budgettair beslag zou zijn, omdat men denkt: dat hoef je pas later te betalen en de kans is ook weer niet zo heel erg groot. Nee, dat budgettair beslag is juist heel fors en dat geld zet je wel vast op de begroting, ook al ga je het niet uitgeven. Het moet dus ook een dekking hebben. Ook begrotingstechnisch is dit dus niet zomaar een easy dingetje om even te regelen. Het is serieus geld.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Kijk: «Een mens lijdt dikwijls 't meest door 't lijden dat hij vreest, doch dat nooit op komt dagen. Zo heeft hij meer te dragen dan God te dragen geeft.» Dat is een beetje wat hier aan de orde is. Dat is wat de Minister hier zegt. Hij gaat hier helemaal het worstcasescenario van zo'n garantie uitpluizen, maar gezien de fundamentals onder de woningmarkt, is de verwachting juist dat de garantie waarschijnlijk nauwelijks benut gaat worden, als je die slim inregelt, maar dat de garantie wel een positieve rol zou kunnen vervullen. Een subsidie is simpel uit te voeren. Dat snap ik. Je doet een subsidieregelingetje, een SPUK, en hup het geld gaat naar de gemeenten en klaar is Kees: je hebt 30.000 woningen; nou, mooi, dat hebben we geregeld! Iets van de risicoperceptie even uit de markt nemen en een veel grotere duw geven, is inderdaad misschien iets ingewikkelder, maar kan weleens een veel groter effect hebben. Daarom ben ik nog steeds enthousiaster over de beleidsmatige uitwerking van drie jaar geleden van het ministerie dan over wat hier op tafel ligt. Ik ben inderdaad bang dat de Minister tussen neus en lippen door de aap uit de mouw liet komen, namelijk dat het Ministerie van Financiën garanties heel ingewikkeld vindt, dat al heel veel garanties op de begrotingen staan, her en der, en dat het wel genoeg is geweest. Ik ben er bang voor dat dat de echte reden is.

De **voorzitter**:

En uw vraag was dan specifiek?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Klopt dat? Ziet de Minister ook wel de potentie van deze aanpak? Ziet hij dat die in wezen veel groter is dan die van een beperkte subsidieregeling?

De **voorzitter**:

Voordat de Minister het woord neemt. Dit was ongeveer drie keer de omvang van één interruptie. Als we het met elkaar wat korter houden, wordt het debat een stuk spannender en hoeft u ook niet de hele tijd met z'n allen te appen met uw beleidsmedewerkers, want er wordt veelvuldig geappt.

Minister **De Jonge**:

De heer Grinwis, zeg ik via de voorzitter, preacht een beetje to the converted. Ik snap heus wat hij zegt. Het is natuurlijk niet voor niets dat dit ook gewoon op het lijstje staat van wat we allemaal zouden kunnen doen. Niet voor niets is het al eerder een uitgewerkt ding geweest op het departement. Niet voor niets zeg ik tegen u: het zou zomaar weleens kunnen werken. Ik zette er alleen een aantal kanttekeningen bij. Eén. Het is veel werk om zo'n ding niet alleen beleidsmatig uit te denken, want dat is de makkelijkste kant ervan, maar ook om het daadwerkelijk vorm te geven. Twee. Als we het rollenspel zouden doen waarbij u de Minister van Financiën zou zijn, dan zou u toch ook zeggen: als het allemaal zo profijtelijk is en zo weinig risico oplevert, waarom doet de markt het dan eigenlijk niet zelf? Natuurlijk gaat de Minister van Financiën daar niet heel gemakkelijk in mee. Dat hoort de Minister van Financiën ook niet te doen van onze belastingcenten. Natuurlijk word ik erop bevroegd: weet je wel zeker dat dit nodig is en wat is eigenlijk de toegevoegde waarde? Daarbij komt dat je tegelijkertijd ook ziet dat marktpartijen, als je als overheid niet onmiddellijk in de hulpstand springt, toch zelf ook wel in staat blijken te zijn om het gat van 70% dicht te leggen en een lager percentage voorverkoop. We gaan er gewoon mee door. Eigenlijk ga ik vanwege uw enthousiasme gewoon door met de uitvoering ervan, maar wel met begrip voor de taak die de Minister van Financiën heeft om netjes op de staatskas te passen. Zo gaan wij de uitwerking verder vormgeven. In het najaar meld ik me terug bij uw Kamer en dan mag u zeggen of u het met mijn of onze conclusie vanuit het kabinet eens bent of niet. Uiteindelijk bent u de baas aan het einde van de dag. Dat is ook een geruststelling. U kunt dus altijd weer anders besluiten dan het kabinet heeft gedaan.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Is er nog een interruptie? Nee, o toch, de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De Minister heeft een boel energie en veel plannen, maar ik ben er nog niet van overtuigd dat dit snel genoeg van de grond komt. De Minister zegt zelf dat de woningbouw volgend jaar enorm inzakt. Dat ding moet er dus echt zijn. Eigenlijk had het er al moeten zijn, want waar nu garanties voor worden verleend, kan volgend jaar worden gebouwd. Dat staat er ook niet direct. Je kunt als Kamer niet met terugwerkende kracht zo'n instrument in de lucht krijgen, maar ik vind dat het wel lang duurt. Is het dit najaar dan ook klaar? Kan het dan ook per 1 januari ingaan of moet dan nog worden besloten dat er per volgend jaar nog een stichting moet worden gemaakt? Dan is straks de crisis voorbij en hebben we de doorbouwgarantie. Dan komen de risico's die de Minister schetst, wel op ons af.

De **voorzitter**:

De vraag is of het er in het najaar ook ligt.

**Minister De Jonge:**

Als we dat doen, moeten we dat ook zo snel mogelijk van de grond krijgen. Dat is zo. Zoals ik zojuist heb toegelicht, gaan we gewoon aan de slag. Ik hoor ook uw enthousiasme daarvoor. Maar ik doe dat wel met begrip en oog voor de kanttekeningen die daar ook bij te maken zijn. Misschien ook even ter geruststelling: kijk ook echt even naar Het Financieele Dagblad van vanmorgen. Je ziet dat marktpartijen echt zelf in de benen komen en voor eigen risico bouwen, omdat woningen die tijdens zo'n enorm woningtekort gebouwd worden, verkocht zullen worden. De heer Grinwis heeft daar voor een deel een punt en de heer Nijboer zegt dat eigenlijk ook. Als dat nou een zekerheid is, is het de vraag of de overheid die zekerheid moet geven of dat je dat ook als ondernemer zou kunnen doen. Niet alle ondernemers kunnen dat. Want ook van ondernemers vergt dat een budgettaire beslag en een financiële positie waarbij ze het natuurlijk ook niet alleen voor het zeggen hebben, maar soms ook gewoon afhankelijk zijn van financiers. Niet alle marktpartijen kunnen dat dus. Wellicht is het om die reden dus toch wel nodig. Dat zou zomaar kunnen. Maar het is ook niet zo dat er helemaal niks gebeurt, omdat die 70% voorverkoop moeilijk te halen is. Ook dat is niet zo.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik vind een van de grootste fouten van tien jaar geleden dat we in crisistijd niet hebben doorgebouwd. Mede daarom zitten we nu met een enorme woningnood. Ik ben ertoe bereid om heel veel maatregelen te nemen. Dit gaat natuurlijk niet over het overnemen van alle risico's. Het gaat om tussen de 50% en 70%. Het grootste risico ligt natuurlijk nog bij de bouwers en de projectontwikkelaars. De Staat kan dat stukje op zich nemen vanwege de woningnood en het belang van doorbouwen, werkgelegenheid in de bouw behouden en zo meer. Ik ben wel bereid om de nadelen daarvan, die er zeker zijn, te nemen.

**Minister De Jonge:**

Ik snap die afweging en zo zit ik er eigenlijk ook in. Zo'n zelfde redenering kun je namelijk ook voor de start-bouwimpuls geven. Maar we moeten juist door de crisis heen zien te bouwen, omdat de backlash van niet bouwen vele malen groter is en nog jaren bij ons blijft. Ik deel dus dezelfde afweging. We hebben er volgens mij nu genoeg over gezegd. Ik meld me in het najaar terug en dan beoordeelt u of ik mijn huiswerk goed genoeg heb gedaan.

Het helpt dat ik nu door heel veel vragen heen kan bladeren. Ik kom op het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. De ontwikkeling van dat nationale fonds is in volle gang. Mevrouw Van Dijk vroeg daarnaar. De afgelopen maanden hebben we via meerdere routes verkend hoe we dat zouden kunnen vormgeven. Vele experts, met name de Stichting OpMaat, hebben ons heel erg hierbij geholpen. De technische uitwerking van die regeling is niet eenvoudig, maar over de zomer heen komen we tot een gedegen uitwerking. Na de zomer informeer ik u over de uitwerking van het nationaal fonds en hoe dat moet gaan werken.

De ChristenUnie vroeg of het nog sneller kan gaan groeien. Wat wordt de omvang? De budgettaire ruimte waarvoor uw Kamer heeft gevoteerd, is 40 miljoen. Daar moet ik mee starten. Ik vind wel dat het interessant kan zijn dat ook andere partijen daarbij aanhaken, want waarom zou dit alleen de overheid zijn? Dit zouden ook echt wel andere partijen kunnen zijn. Dat brengt dan wel weer met zich mee dat er ook een zekere rendementsverwachting is. Daar moet je dan weer een goede afspraak over maken, want marktpartijen zullen pas meedoen op het moment dat er een rendementsverwachting is. Revolvering is zeker interessant. Omdat er een zekere tijd overheen gaat voordat dit revolveren daadwerkelijk plaatsvindt, moet je goed berekenen hoe dat gedaan zou kunnen worden. We onderzoeken momenteel dus de participatie van derden in dit fonds. In 2021 hebben we

samen met NEPROM een verkennend onderzoek gedaan naar een nationaal koop-startfonds. In die verkenning, die samen met een afvaardiging van projectontwikkelaars heeft plaatsgevonden, is voor ontwikkelaars een vergelijkbare rol weggelegd zoals ik die heb aangegeven in de Kamerbrief van februari. Dan heb ik het dus over 50% cofinanciering op de korting door ontwikkelaars of gemeenten, en dat is ook een vorm van participatie. Dat ontwikkelaars die cofinanciering zien zitten, blijkt uit de huidige toepassing van KoopStart en uit de eerdere verkenning van het KoopStart-fonds. Dat deze interesse actueel is, hebben ontwikkelaars onlangs bevestigd. Behalve ontwikkelaars kunnen natuurlijk ook gemeenten financieel participeren. Ik kom daar na de zomer op terug.

**De voorzitter:**

Ik kom hierna bij het CDA terug, want die heeft over de vorige vraag nog een vervolgvraag. Eerst de heer De Groot.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Dat revolverende fonds moet natuurlijk nog gaan lopen en dan komt er inderdaad geld terug. Maar ik had gevraagd welk tijdsbeslag dat heeft. Als de Minister daar nog op moet studeren, dan hoor ik dat heel graag in het najaar.

We hebben nu nog zevenenhalf of acht jaar voor die 900.000 woningen. Maar om hoeveel woningen zou het dan gaan in de tijd die we nog hebben? Hoeveel huizen zouden daar nog onder gebouwd moeten worden en wat zou de omvang van het fonds dan moeten zijn? Hoeveel moet het dus nog groeien? Ik ben een beetje van de doelredeneratie, want dat helpt denk ik partijen die zich zouden willen aansluiten heel erg. Wat mij betreft mogen dat ook andersoortige partijen zijn dan ontwikkelaars, bijvoorbeeld SVn en NHG. We moeten breed kijken om dat fonds goed te kunnen vullen. Maar om hoeveel woningen en om hoeveel geld gaat het dan? Daar zou ik graag uitsluitsel over krijgen.

**Minister De Jonge:**

Het startbedrag vanuit de Rijksoverheid is die 40 miljoen. Daar moet ik mee beginnen en dat zal dus ook het begin zijn. De participatie zoals nu voorzien bestaat eruit dat je een deel doet uit het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en het KoopStart-fonds. Zo is het in het verleden ook uitgewerkt. Een ander deel laat je doen door de ontwikkelaars en de gemeenten. Het gebeurt in de vorm van een lening die terugbetaald moet worden bij verkoop. Die revolveert dus bij verkoop. Als mensen een jaar of vijf in een starterswoning wonen, dan duur het dus vijf jaar voordat het revolveert en voordat je weer een nieuwe lening uit dat fonds kunt verstrekken.

Een ander type participatie zou daadwerkelijk participeren in het fonds kunnen zijn. Daar zeg ik wel bij dat als je dat doet, het dat op enig moment wel bemoeilijkt, want dat zal ook een rendementsverwachting met zich mee brengen. Ik ben niet per se tegen die rendementsverwachting, hoor, want zo zit ik er niet in, alleen zul je daar dan wel goede afspraken over moeten maken. De overheid hoeft geen rendement te maken, behalve als het revolveert. Het doel moet namelijk wel revolveren zijn.

Hoeveel woningen je daar daadwerkelijk mee zou kunnen bouwen, is iets wat we mee moeten nemen in de uitwerking. Ik denk dat ik daar nu geen getal op zou kunnen plakken.

Oké, ik begrijp nu van mijn ondersteuning dat we bij de start uitgaan van 2.500. Maar wat we moeten doen, is na de zomer een gedegen uitwerking aan u voorleggen, waarbij we kunnen zeggen: bij de start gaan we uit van zoveel woningen.

**De voorzitter:**

Een vervolgvraag van de heer De Groot.



De heer **Peter de Groot** (VVD):

Kort, voorzitter. De systematiek en hoe het bedoeld is, is glashelder. Daar bestaat geen misverstand over; ik heb het allemaal gelezen. Het gaat de VVD om de vraag wat we te doen hebben tot 2030. Moet die 40 miljoen daarvoor misschien wel groeien naar 250 miljoen? Ik heb daar gewoon geen beeld bij. Zouden partijen die als een soort van garantiepot op vast geld zitten daar een goede bijdrage aan kunnen leveren? Dan heb je ook dat probleem van het rendement niet. Als u daarnaar zou willen kijken en daar in het najaar op terug zou willen komen, dan is dat voldoende.

Minister **De Jonge**:

Zeker. Dat doe ik heel graag, want dan kan ik in het najaar ook gewoon betere antwoorden geven.

De **voorzitter**:

Dan gaan we nu nog even naar het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, want daar had het CDA een vraag over. O, de heer Grinwis heeft ook nog een vraag over het revolverende fonds.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Of collega Van Dijk moet eerst ...

In het najaar komt de Minister erop terug. Daar word ik een beetje ongerust van, want de Minister mag er dan op terugkomen, maar wanneer gaat dat fonds nu van start? Dat is eigenlijk de crux, want ik ben een beetje bang dat we studeren, praten en brieven schrijven, terwijl het erom gaat dat dit echt ook weer een bouwmotortje wordt dat jongere starters een kans geeft.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Dijk geeft aan dat dat ook haar vraag is. Dan heeft u die meteen meegenomen als u deze vraag beantwoordt.

Minister **De Jonge**:

Mooi is dit. Dit vind ik echt iets moois.

Ik zei niet «najaar». «Najaar» zei ik in antwoord op uw punt, meneer Grinwis. Hier zei ik «na de zomer» en dat is een wezenlijk verschil, want het najaar loopt van de zomer tot de kerst en «na de zomer» is echt wel met Prinsjesdag afgelopen. Dus daar zit echt een wezenlijk verschil. «Na de zomer» is «na de zomer». Een lichtpuntje! Het tweede lichtpuntje is dat het nog dit jaar moet worden ingesteld. En «voor het einde van het jaar» betekent «voor het einde van het jaar», dus december.

Dan het overnemen van de starterslening of de studielening. Kunnen we de starterslening verruimen of een stuk van de starterslening in plaats laten komen van de DUO-lening? Dat was een vraag van mevrouw Van Dijk. Zou ik daar met de SVn, de VNG en DUO over na kunnen denken? Laat ik voorzichtig zijn, maar mijn initiële reactie is dat ik niet weet of het daadwerkelijk helpt. De specifieke voorwaarden voor een starterslening verschillen op dit moment per gemeente. Als je zou verruimen, zou ik daar dus met hen over moeten overleggen en daar met hen naar moeten kijken. Maar het oprekken van de leencapaciteit van starters heeft ook als nadeel dat het een prijsopdrijvend effect heeft als je het heel breed doet. Daar waarschuwen financiële instellingen altijd voor: als je het te groot en te breed doet, dan heeft het een prijsopdrijvend effect.

De studieschuld en hypotheek. Kijk, consumenten moeten natuurlijk niet in problemen komen door een te hoge hypotheek. Daarom is het van belang dat de maandelijkse lasten, waaronder de studieschuld, wel goed mee worden genomen bij het bepalen van de maximale hypotheek. Een studieschuld kent specifieke sociale voorwaarden als een lange aflosperiodes, gunstige rente en draagkrachtberekening. Daarom is het voor oud-studenten vaak het gunstigst om die studielening gewoon te houden,

want zo gunstig als bij DUO is het eigenlijk nergens. Het overnemen van die starterslening geeft bovendien niet meer leenruimte. Het leidt alleen maar tot een ingewikkeldere aflossing.

Dan de actuele stand van het besluit van DUO om de schuld mee te nemen in de hypotheekberekening. Dat kan een deel van de starters helpen en dat besluit geldt vanaf 1 januari. Dan wordt de actuele maandlast van de studielening bepalend voor de hypotheekberekening en dat geeft inderdaad veel meer ruimte aan oud-studenten om een hypotheek te nemen.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Een van de uitdagingen is dat de aflossing op de DUO-lening nu wordt meegenomen in de leencapaciteit. Dat vind ik op zich terecht, maar bij een starterslening ligt dat heel anders. Dan wordt het eigenlijk geherfinancierd en ga je pas aflossen op het moment dat je inkomen dat toelaat. Vandaar dat ik conceptueel dacht: misschien is hier wel een oplossinkje te bedenken en valt er toch binnen de Wft-voorwaarden te blijven. Ik vind verstandig financieren ook een groot goed, maar zo kun je wel op een andere manier naar financieren kijken. Ik ben tegen prijsopdrijving en ik snap die zorg dus ook, maar de andere kant is dat ze er op dit moment gewoon niet tussenkomen. Dat vind ik wel een serieuze zorg. Vandaar ook dat ik dacht: misschien moeten we toch eens kijken naar die twee producten. Die hebben specifieke eigenschappen, maar verzin een list zodat we toch een slimme koppeling kunnen maken.

**Minister De Jonge:**

Ik ben een beetje beducht om hier al te ferm op te antwoorden, omdat ik weet dat dit het werk van mevrouw Van Dijk is geweest. Zij heeft dit jarenlang gedaan en wie ben ik dan om te zeggen dat het volgens mij niet werkt als zij zegt dat dit wel zou kunnen werken? Laat ik het met die voorzichtigheid benaderen.

Ik bedoelde te zeggen dat de voorwaarden waaronder je kunt lenen, eigenlijk nergens in de markt zo gunstig zijn als bij DUO. Het herfinancieren van een lening die je als student bent aangegaan, opgeteld bij een starterslening of herfinanciering via een starterslening, leidt bijna nooit tot vergelijkbare voorwaarden. Maar u zegt: misschien zit er muziek in het combineren van alle schulden in de vorm van een starterslening, waarbij een deel van die lening ook pas weer later hoeft te worden terugbetaald en het net als bij een starterslening vormgegeven wordt naar draagkracht. Laat ik u toezeggen dat ik er met de genoemde afkortingen, VNG, SVn en DUO, even op ga studeren of hier eventueel muziek in zou kunnen zitten. U heeft denk ik mijn aarzeling geproefd, maar ik geef mij ook graag gewonnen op kennis, zeker in uw geval, want u heeft vaker met dit bijltje gehakt dan ikzelf.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Ik denk dat het goed is om het in die combinatie gewoon eens met elkaar te bespreken. Misschien komt er helemaal niks uit, maar ik ben gewoon op zoek naar iets waarmee we op een financieel verantwoorde manier iets kunnen doen om die pechgeneratie te helpen.

**De voorzitter:**

Heeft u een idee wanneer u daarop terugkomt? Een toezegging?

**Minister De Jonge:**

Voorzitter, ik zou bijna «het najaar» willen zeggen.

**De voorzitter:**

Maar ik heb net begrepen dat dat heel lang is.

Minister **De Jonge**:  
Dat is ook zo. Wilt u dat specificeren?

De **voorzitter**:  
Misschien kunt u het meenemen in een verzamelbrief.

Minister **De Jonge**:  
Voor de begrotingsbehandeling.

De **voorzitter**:  
Voor de begrotingsbehandeling. Wij noteren het. Gaat u verder met de beantwoording.

Minister **De Jonge**:  
Dat klinkt heel indrukwekkend, maar ik weet alleen niet wanneer u die heeft gepland. In het najaar, hoor ik zeggen. Ik denk inderdaad dat het toch een maandje winst oplevert.

De **voorzitter**:  
Oké.

Minister **De Jonge**:  
Dan gaan we naar de overdrachtsbelasting. Ik begrijp goed wat de heer Grinwis bedoelt. Kijk, ik was het oneens met ongeveer de gehele bijdrage van de heer Van Haga, maar op één punt zie ik wel zijn zorg en dat is de stapeling van de marktsituatie, de regulering en de fiscaliteit. Dat is natuurlijk zeker wel een zorg, want dat is allemaal verschillend en ook bij iedere ondernemer weer verschillend. Daar kun je moeilijk de stevige conclusies uit trekken die de heer Van Haga wel trekt, maar de combinatie van al die dingen bij elkaar is wel degelijk ook onderdeel van de remmende factoren waarmee de marktpartijen op dit moment te maken hebben. Een heel ingewikkelde daarin is inderdaad de overdrachtsbelasting. Ik zal even de geschiedenis van de overdrachtsbelasting geven. Die was 6%. Toen kwam er een differentiatie van de overdrachtsbelasting om overigens een heel goede reden. Die ging toen naar 2% voor particulieren en naar 8% voor marktpartijen, met als gevolg dat starters daardoor wel degelijk meer mogelijkheden hebben gekregen. Dat zie je gewoon werken. Dat is iets heel moois, zeker in combinatie met de opkoopbescherming. Dat is echt iets heel erg moois. Toen maakte het coalitieakkoord er 9%, en nog twee nachtelijke onderhandelingen verder waren we opeens op 10,4% beland. Dat is wel echt heel hoog. Zeker in combinatie met andere fiscale maatregelen is dat voor heel veel marktpartijen soms de reden waarom het sommetje net niet meer uit kan. Dat is echt zo. Daar moet je oog voor hebben.

Tegelijkertijd, als ik nu tegen u zou zeggen «prima, we draaien dat percentage weer omlaag», dan is dat een zinnetje dat in potentie ook gewoon opeens honderden miljoenen kan kosten. Dat moet je altijd wel in het geheel bezien. Over de stapeling als geheel, waar het gaat over box 3, de overbruggingswetgeving en de nieuwe regeling box 3 waarin het ook gaat over andere fiscale maatregelen, ben ik samen met Van Rij in gesprek. Het resultaat daarvan zult u zien in het Belastingplan dat wordt ingediend bij de begroting. U heeft daar eigenlijk een subtiele variant op. U zegt eigenlijk: daar waar de vrijstelling nu voor zes maanden bestaat, zou die vrijstelling eventueel voor iets langer kunnen bestaan. Dat heeft natuurlijk ook gewoon een budgettair beslag, want de vrijstelling als crisismaatregel betekent ook gewoon een vrijstelling van het betalen van overdrachtsbelasting. Als je daarmee dingen vlot kunt trekken die anders überhaupt niet gebouwd hadden kunnen worden, zou je daar ook wel weer van kunnen zeggen dat het zelfs leidt tot meer inkomsten voor de Staat. Zo zou je het ook nog wel kunnen zien. Maar ik denk toch dat je ook

boekhoudkundig wel rekening moet houden met het inboeken van kosten. Die kosten zullen in dezelfde plaat moeten worden verwerkt als waar alle belastingmaatregelen in worden verwerkt, dus ook daar moet je gewoon kiezen in wat je uiteindelijk gedenkt kunt krijgen. Nogmaals, ik snap dat u de overdrachtsbelasting noemt. Ik deel dat die echt aan de hoge kant is. Ik deel ook dat die bij een aantal projecten op dit moment echt als showstopper werkt. Maar ik kan niet vooruitlopen op de besluitvorming van dit najaar.

**De voorzitter:**

Ik kijk even. Voordat u het woord krijgt, meneer Grinwis, vraag ik de Minister of hij het stukje regelingen inmiddels heeft afgerond. Dat is het geval. Mooi.

**De heer Grinwis** (ChristenUnie):

Ik dacht even: waar gaat de Minister heen? Maar inderdaad, mijn specifieke vraag ging erover dat we de termijn tussen een particuliere verkoper en een nieuwe particuliere koper even overbruggen met een extra schakeltje, zo'n ontwikkelaar die ertussen gaat zitten. Je zou kunnen betogen dat dit helemaal geen inkomsten bij het Rijk derft, omdat dat extra stapje er zonder die extra ruimte niet zou zijn geweest. Maar ik weet hoe de begrotingsregels werken. Dit is in eerste orde wel degelijk een derving. Kan ik uit het antwoord van de Minister destilleren dat hij zich bij de Minister of de Staatssecretaris van Financiën gaat inspannen om dit wel voor elkaar te krijgen en om hem ook fijntjes te wijzen op de tweede-orde-effecten? Want misschien brengt dit netto helemaal geen inkomstenderving teweeg, omdat je eigenlijk iets tot stand brengt dat zonder die extra ruimte niet tot stand zou zijn gebracht. Als Rijk gaan we dus eigenlijk helemaal niks missen. Ik weet dat ik nu iets zeg dat tegen mijn natuur van financieel woordvoerder ingaat.

**Minister De Jonge:**

Daar wilde ik net aan refereren. Het is goed dat u dat doet. Ik heb gewoon mijn portefeuille: Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. U heeft heel erg veel portefeuilles, waaronder de portefeuille Financiën. Ik denk dat u zelfs nog meer dan ik in staat zou kunnen zijn om op dit punt tot een wijziging te komen. Als ik me gewoon even beperk tot waar ik wel over ga, dan zeg ik: ik snap dat u überhaupt de stapeling van de fiscaliteit, de regulering en de marktsituatie problematiseert. Dat doet u niet alleen. Ook de heer De Groot doet dat met enige regelmaat. De heer Van Haga deed het net ook, terecht ook. U zegt daarnaast dat de ovb, dus de overdrachtsbelasting, daarin wel echt een hele ingewikkelde is, omdat die zo de lucht in is gejubeld; die zit wel echt klem, zeker in combinatie met de marktsituatie. Dat snap ik. U weet dat ik met Van Rij kijk wat er in de optelsom van de fiscale behandeling en de regulering te verrichten zou kunnen zijn. De heer Van Rij komt vervolgens met de uitkomsten op het fiscale terrein bij u terug. Daar neemt u dan kennis van als financieel woordvoerder. Vervolgens gaat u vurig het debat aan met mijn collega. Ik kom vervolgens terug met de uitkomsten van deze discussie ten aanzien van de regulering. Daar gaat op z'n minst de heer De Groot met mij vurig het debat over aan, en ik denk heel veel anderen ook. Zo zullen we het dus doen dit najaar.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er nog een interruptie is van de heer Van Haga.

**Minister De Jonge:**

Was het maar vast het najaar. Ik heb opeens zo'n zin in het najaar.

De **voorzitter**:

Nou, laten we het reces voorlopig nog niet overslaan.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Ik kreeg volgens mij zowaar een compliment van de Minister.

Minister **De Jonge**:

Dat is geheel ten onrechte.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Misschien heb ik dat verkeerd begrepen, maar ik ben wel blij dat nu eindelijk op de kaart staat dat de Minister die stapeling aan maatregelen nu in het vizier heeft. Dat is goed. Ik hoor hem alleen nu weer de scheiding maken tussen de fiscale maatregelen en de maatregelen die hij zelf doorvoert. Ik zou zo graag zien dat die in combinatie bekeken worden, want heel veel beleggers, bouwers en financiers worden juist horendol van die aanval van twee kanten, zowel fiscaal, zonder ontsnappingsmogelijkheid en zonder overgangstermijn, als door al die ingrepen in de verhuurmarkt. Kan ik er ook op rekenen dat dat in gezamenlijk nog eens een keer wordt bekeken?

Minister **De Jonge**:

Misschien eerst nog even over dat compliment. Ik zei eigenlijk juist – ik ga dat toch onderstrepen – dat ik het oneens was met ongeveer alles wat u zei. De enige erkenning die ik gaf, is een erkenning die ik al veel eerder heb gegeven, namelijk dat de optelsom van de huidige marktsituatie, de regulerende maatregelen en de fiscale wijzigingen, inderdaad soms ingewikkeld uit kan komen voor projecten. Specifiek over de regulering van de middenhuur – daar hebben we het vaker over gehad – moeten we het echt hebben in het najaar. Daarom heb ik ook zo'n zin in dat najaar. Ik denk eerlijk gezegd dat we die regulering echt op zo'n manier doen dat de nieuwbouw nog gewoon uit kan. U weet ook dat we nou juist goed kijken naar wat er nodig is aan opslag voor het bouwen in 2025; dat bespreek ik ook met verschillende ondernemers. Want de plannen die al op tafel liggen, moeten gewoon gebouwd kunnen worden. Daarom heb je dus die opslag nodig, want de tijd om al die plannen aan te kunnen passen is er niet. Die opslag gaat echt helpen, ook als crisismaatregel, om te zorgen dat we die projecten in de middenhuur kunnen bouwen.

Als de middenhuur inderdaad door sommige ondernemers wordt aangegrepen om te zeggen dat het niet de rente maar echt de middenhuur is die hen het meeste dwarszit, dan zeg ik: dat kan niet! Het marktsegment is veel te klein om ervoor te zorgen dat het allemaal in het gedrang zou komen. Ik snap wél dat ondernemers zeggen dat het de optelsom is van de marktsituatie, dus ook die oplopende rente, én de regulering én de fiscaliteit, die op dit moment nadelig kunnen uitpakken voor businesscases. Daarom bekijk ik de fiscaliteit en de regulering inderdaad ook in gezamenlijkheid. Dat doe ik met Van Rij. In het najaar, dus bij de begroting, komt Van Rij terug met een belastingplan met de uitkomsten van de fiscale ideeën omtrent die stapeling. Ik kom met het wetsvoorstel Betaalbare huur. Daarin ziet u de uitkomst in de reguleringskant van die stapeling.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dan ben ik toch blij, want dan zijn we het inderdaad gewoon op alles oneens. Dat klopt ook wel, want ik zie gewoon wat er in de markt gebeurt. Mensen stemmen met hun voeten. Er wordt niet meer gebouwd. Er wordt niet meer gefinancierd. Mensen stoppen er gewoon mee. Het wordt dus uitgepand en de hele particuliere verhuurmarkt is aan het verdwijnen. Dat komt inderdaad door die stapeling van maatregelen. Maar het winstpunt van deze middag is wel als volgt. Tot voor kort zei de Minister: het komt

door de rente en de gestegen bouwkosten. Nu geeft hij in ieder geval toe dat het ook door hemzelf komt. Dat is fijn.

Dan heb ik toch nog een vraag. Die gaat over de earningsstrippingmaatregel. Ik weet niet of daar nog apart op teruggekomen wordt.

Minister **De Jonge**:

Volgens mij, ook gegeven de omvang van uw fractie, bent u ook fiscaal woordvoerder.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Nou nee, dat is Olaf Ephraim.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat het goed is om dat gesprek gewoon te hebben met collega Van Rij. Dat lijkt me gewoon het beste, want anders ga ik ook alle fiscale dingen doen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Nou, oké.

Minister **De Jonge**:

Mijn collega's in het kabinet vinden al dat ik vrij veel meningen heb over allerlei andere portefeuilles, dus ik denk dat u deze gewoon echt eventjes met collega Van Rij moet doen.

De **voorzitter**:

En ik zou het wel fijn vinden om hiertussen te blijven zitten. Gaat uw gang meneer Van Haga.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

De Minister brak in op mijn betoog. Respect voor u als voorzitter. Laat ik de vraag dan anders stellen. Als een grote Canadese belegger opeens zegt «sorry, maar in dit neomarxistisch landje wil ik niet meer investeren; we stemmen met onze voeten en gaan weg», wat voor effect heeft dat dan op de huurmarkt? Er verdwijnt gewoon kapitaal uit Nederland. Er is een exodus van miljarden euro's die naar het buitenland verdwijnen. Dat moet de Minister toch zorgen baren. Of ik die vraag dan fiscaal moet gaan stellen of hier, ik denk dat de Minister goed in beeld heeft wat deze exodus aan kapitaal en mensen voor gevolgen heeft voor zijn plannetjes. Die gaan, voor zover ik het kan zien, niet waar worden.

Minister **De Jonge**:

Laat ik op heel veel dingen niet reageren, maar op één ding wel. Dat is die Canadese belegger. Natuurlijk was dat verhaal heel groot in de krant. Het werd ook gretig aangegrepen door de tegenstanders van de regulering van de middenhuur om te zeggen: zie je nou wel, het is de regulering van de middenhuur die heeft gezorgd dat deze belegger zich terugtrekt. Daar verdiep je je vervolgens in: is dat nou eigenlijk echt zo? Ik ga daar niet alles over zeggen, want dat moet het bedrijf ook zelf maar naar buiten brengen, maar dat is natuurlijk niet zo. Het is natuurlijk niet zo dat de regulering van de middenhuur doorslaggevend zou zijn in de beslissing van zo'n investeerder. Overigens moet het besluit nog definitief worden genomen. Sowieso: als je de hele portefeuille in de verkoop zet, stellend dat het niet meer uit kan, waarom zou er dan een koper in geïnteresseerd zijn? Ook dat is al zo'n wonderlijke aanname. Volgens mij is het goed om dit soort berichten altijd even te lezen voor wat ze zijn. Begrijp me niet verkeerd: ik wil juist dat beleggers geïnteresseerd blijven in Nederland. Dat gaat over Nederlandse institutionele beleggers, grote beleggers, maar ook internationale. We hebben heel veel kapitaal nodig om de enorme bouwopgave waar te maken. Maar het simplistische idee dat de

regulering van de middenhuur een Canadese belegger doet besluiten om z'n hele portefeuille in de verkoop te doen, is echt gewoon niet waar.

**De voorzitter:**

Kort, meneer Van Haga, want we hebben nog drie onderdelen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dit is echt te simpel, hè, dat het gewoon niet waar is dat het niet meer uit kan. Is de Minister het met me eens dat als je plotseling de middenhuur gaat reguleren, je gewoon dekapitaliseert voor iedere kleine woning die niet boven de 187 punten komt, wat dus een effect heeft op al die pensioenen van die mkb'ers, en dus ook op dit soort portefeuilles, en dat het dan inderdaad voor heel veel mensen niet meer uit kan? Heeft de Minister in beeld hoeveel er in totaal dekapitaliseert vanwege deze regulering van de middenhuur?

**Minister De Jonge:**

Nee. Laten we dat debat over de regulering van de middenhuur trouwens ook gewoon in het najaar doen. Het gaat mij even om dat bericht over die Canadese belegger, Eres. Die heeft het bericht zelf genuanceerd. Die heeft alleen een strategic review willen doen, dus een onderzoek naar wat ze met hun portefeuille willen gaan doen. Het is dus geen verkoop, maar een aankondiging dat ze hun eigen portefeuille willen reviewen. Ze gaan dus eerst de opties in kaart brengen, wat ze zouden kunnen doen. Ze wachten dat onderzoek eerst af. Pas daarna zullen zij een beslissing nemen. Het verhaal was anders, hè? Het verhaal was dat een Canadese belegger omwille van de middenhuur zijn hele portefeuille in de verkoop ging doen. Ja, dat is een wonderlijk verhaal, a omdat het niet zo is en b omdat je dan dus aanneemt dat het voor deze belegger allemaal verliesgevend is geworden en dat als ze het zouden overdragen aan een ander, met een overdrachtsbelasting van 10,4%, het ineens heel rendabel zou worden voor die ander. Dat is toch een rare gedachte? Als je de krant las, moest je zelf toch ook al denken dat dit verhaal gewoon niet kon kloppen? Nou, het blijkt dus ook niet te kloppen. Overigens is de gestegen rente de belangrijkste reden voor de review, zegt ook deze vastgoedbelegger. Het is dus de gestegen rente en niet de regulering. Dat kan ook niet, want dat is maar een veel kleiner deel van de potentiële verslechtering van de businesscase. Nou ja, punt.

**De voorzitter:**

Volgens mij gaat u er nog over in debat in het prachtige najaar. Mijn verzoek, ook gegeven de tijd ... We hebben nog drie blokjes.

**Minister De Jonge:**

Was het maar vast het najaar, hè?

Dan het beter benutten van de bestaande voorraad, want dat is ook belangrijk. We zullen toe moeten werken naar die 900.000. Een beetje op z'n Jan de Konings, een andere grootheid uit het verleden: als het niet kan zoals het moet, dan moet het maar zoals het kan. Daar levert de bestaande voorraad ons echt een mogelijkheid op, bijvoorbeeld via splitsen. De splitsingspotentie is echt groter dan wat er op dit moment wordt benut. Optoppen gebeurt nog op hele kleine schaal, maar is wel degelijk een heel interessante aanpak. Via transformatie, een heel terecht punt van Boulakjar, kan er veel meer. In de aanpak zoals we die neerzetten, heb ik ook goed gekeken naar het achtpuntenplan van de heer Boulakjar. Dat wil ik daar ook graag in meenemen.

Optoppen, om die er eventjes uit te pakken, is misschien wel de interessantste. We zien namelijk dat een aantal dingen heel erg urgent zijn, zoals het verduurzamen van de oude stadswijken en de slechte labels, overigens uit de periode van Pieter Bogaers. De woningen staan er wel,

maar de woningen zijn er ook al een tijdje geleden neergezet. Je ziet dat het energiegebruik in die woningen torenhoog is. Het zijn geen energiezuinige woningen. Je ziet dat er een heel seriematige aanpak is gekozen, waarbij hele wijken hetzelfde type woningbouw hebben. Dat biedt dus enorm veel mooie mogelijkheden voor het seriematig verduurzamen. Wat is nou het mooie aan dat hele optopconcept? Dat je er een of twee verdiepingen bovenop kunt zetten. Ze waren toen nogal kwistig met beton, dus die gebouwen zijn echt stevig zat. Van de revenuen van die twee woningen kun je ook meteen de verduurzamingsopgave betalen. Je kunt dat seriematig doen, op zo'n manier dat je meteen verder stedelijk verdicht. Dat is heel erg nodig, want die wijken kennen vaak een hele ruime opzet en zijn nog heel erg vanuit de gescheiden functies bedacht. Meer verdichten biedt dus ook weer mogelijkheden om nieuwe functies in die wijken aan te brengen. Kortom, je zou zo'n hele wijk kunnen aanpakken met een programmatische optopaanpak, geïndustrialiseerd, meteen ook de verduurzaming meepakkend en daadwerkelijk meer woningen toevoegend.

Onderzoek van Stec heeft uitgewezen dat daar een potentie zit van 100.000 woningen. Iedereen die ik spreek zegt eigenlijk dat dat een lage inschatting is, maar laten we nou eens uitgaan van die lage inschatting. Hoe fantastisch zou het zijn om de komende periode 100.000 woningen op te toppen? Zelfs al zouden we de helft doen, dan nog hebben we een gigantische bijdrage geleverd. Die optoppotentie vind ik dus misschien nog wel het mooist, eigenlijk mooier nog dan ieder ander voorstel voor het benutten van de bestaande voorraad. Ik geloof erg in die optopaanpak. Met de gemeenten die dat ook zien zitten, met de bouwers die dat ook zien zitten en met de corporaties die dat ook zien zitten, wil ik graag aan de slag om na de zomer een programmatische aanpak uit te werken.

Wil je dan de kwaliteitseisen voor transformatie en optoppen gelijktrekken met die voor nieuwbouw? Dat zegt mevrouw Beckerman. In het Bouwbesluit 2012 is bewust een keuze gemaakt om bij verbouw een andere systematiek van eisen te hanteren dan in het Bouwbesluit 1992 en het Bouwbesluit 2003. Dat is gebeurd om de verbouw en transformatie van woningen eenvoudiger te maken. Tot 2012 moest men bij verbouw voldoen aan de eisen voor nieuwbouw, tenzij de gemeente hiervoor ontheffing tot een lager niveau verleende. In de praktijk leidde dat tot een situatie waarin bij verbouw in het algemeen aan nieuwbouweisen moest worden voldaan, omdat gemeenten terughoudend waren in het verlenen van die ontheffing. Dat werd breed ervaren als een belemmering voor de verbouw en de transformatie. Mede op verzoek van grote gemeenten is in 2012 besloten om uit te gaan van een landelijk verbouwniveau. Dat verbouwniveau ligt tussen het niveau voor bestaande bouw en nieuwbouw in. Het gaat er in de basis van uit dat het bestaande kwaliteitsniveau van een bouwwerk door de verbouw niet mag verslechteren. Ook in het Bbl is het verbouwniveau overgenomen, omdat daarvoor breed draagvlak was. Voor mij is er nu geen aanleiding om die eisen heel erg op te schroeven, omdat ik toch wel beducht ben dat dat tot een nieuwe rem gaat leiden. Ik denk dat we dat niet moeten doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij hebben een motie hierover in voorbereiding voor morgen, voor het tweeminutendebat Bouwregelgeving. Wij denken eigenlijk dat dit wél heel noodzakelijk is. Dat denkt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ook, want zij pleit daar ook voor. Zij zegt: als je wilt optoppen, zorg dan dat de kwaliteit wel goed is. Die kwaliteit moet niet alleen goed zijn, maar moet ook op nieuwbouwniveau zitten. We kunnen bijvoorbeeld verwijzen naar de brand van enkele weken geleden, waarbij bleek dat je wel degelijk een probleem kunt hebben als je dat niet doet. Ik snap dat de Minister tempo wil maken, maar als je niet nu al zegt dat je het heel goed gaat doen, kan



het juist weleens zijn dat je helemaal niet zo veel tempo kunt maken omdat er veel bezwaar tegen komt. Gemeentes zeggen niet voor niets nu al nee.

**Minister De Jonge:**

Dat punt snap ik, hoor. Ik snap zeker dat u dat vraagt, omdat die brand natuurlijk ook gerelateerd was aan optoppen. We hebben daar ook een debat over gehad. We moeten vooral weten of het te maken had met het niet-houden aan eisen die wel gelden, of dat het te maken had met eisen die te laag geformuleerd waren en die hoger geformuleerd zouden moeten zijn. Ik heb u al gezegd dat ik dat onderzoek echt wil afwachten om die keuze goed te maken. Als je namelijk generiek de eisen verhoogt, betekent dat ook generiek meer kosten, generiek een langere bouwtijd et cetera. Je moet je altijd goed bewust zijn van de implicaties van het generiek verhogen van eisen en wat dat doet voor ieder project waarin de kosten moeten worden doorberekend. Dat laat onverlet dat gebouwen natuurlijk gewoon brandveilig moeten zijn. Daarom wil ik dat onderzoek ook afwachten. Als dat onderzoek aanleiding geeft om de eisen te verhogen, dan is dat prima en dan gaan we dat doen, maar wel even in die volgorde. Ook betekent dat dan nog niet generiek dat nieuwbouweisen all over the place moeten gelden, dus in de volle breedte. Ook daar moeten we nog wel een onderscheid in willen maken, denk ik.

**De voorzitter:**

In één zin het liefst, mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Maar dit kan ook duurkoop worden. Het nu goedkoop doen omdat dat lekker geld scheelt, kan op de lange termijn echt een hele dure koop worden. Ik zou de Minister toch willen vragen om hier heel stevig met de VNG over te spreken, want zij zegt niet voor niets dat we die eisen tot 2012 hadden. We hebben die toen in een crisis losgelaten, maar dat is echt niet slim.

**Minister De Jonge:**

Zeker, natuurlijk willen we met de VNG spreken. Als ik dat niet wil, dan willen zij met mij spreken, dus dan heb ik ze alsnog aan de lijn. Dat is dus niet zo moeilijk. Het punt is wel dat dat loslaten van die eisen destijds, toen er voor alle transformaties nieuwbouweisen zouden moeten gelden, juist op verzoek van gemeenten is gebeurd. Nieuwe inzichten moeten kunnen en bekeringen maken we allemaal door – daar kom ik zo nog op – maar er was echt wel reden om ervan af te stappen. Ik ga er ook niet zomaar weer naar terug, omdat het echt kostenverhogend is voor alle projecten, voor alle transformaties. Meneer Boulakjar wil nou juist dat we meer transformaties gaan doen. Nou, vergeet maar dat het er meer gaan worden als we de eisen gaan verhogen. Het zullen er dan juist minder worden. Volgens mij moeten we dat ook in ogenschouw nemen. Overigens moet het brandveilig zijn, dus daarover is geen discussie. Dat betekent niet generiek all over the place de eisen verhogen. Dan ga ik naar de leegstand toe, want ook dat gaat over de bestaande voorraad. Allereerst noem ik de getallen. Ik heb een briljante administratie, maar nu ben ik ze weer kwijt. O ja, daar heb ik ze. Bij leegstand worden vaak hele grote getallen genoemd. Als je dan weer inzoomt, blijken het toch weer minder panden te zijn. Overigens is dit heel verschillend in de verschillende grote steden. Amsterdam heeft er bijvoorbeeld vrij veel last van, maar andere steden echt heel veel minder. Het CBS zegt dat er naar verwachting zo'n 60.000 woningen langdurig leegstaan. Maar het CBS zegt ook dat ze niet zeker weten of die 60.000 daadwerkelijk leegstaan, want in de helft van die woningen is er nog wel energieverbruik meetbaar. Dan staan ze misschien niet zo leeg, maar zijn

ze als leegstaand in de CBS-administratie terechtgekomen. Op dit moment wordt dus nader onderzoek gedaan of het er wel 60.000 zijn. Een deel van die 60.000 betreft renovatieleegstand, dus langdurige renovatieleegstand. Daar kun je niet wonen, want daar lopen bouwvallers rond. Ik denk dus dat we niet op het netvlies moeten hebben dat daar een enorm grote oplossing ligt voor het woningtekort van dit moment, omdat mijn aanname is dat er veel minder daadwerkelijk langjarig leegstaande woningen zijn dan we wellicht zouden willen om te kunnen inzetten. Dat is één.

Het tweede is wat we op dit moment hebben. We hebben een Leegstandwet, die gemeenten echt hele mooie mogelijkheden geeft om met leegstaand vastgoed om te gaan. Amsterdam gebruikt die mogelijkheden en gebruikt die ook fors. Er is een meldplicht om leegstaand vastgoed na minimaal zes maanden te melden bij de gemeente, met een boete tot € 9.000 als dat niet wordt gedaan. Daardoor krijgt de gemeente dus inzicht in leegstaand vastgoed. Er is een verplicht gesprek tussen eigenaar en gemeente op basis van die melding over de vraag of de leegstand verklaarbaar is of niet. Als uit dat gesprek blijkt dat de eigenaar geen legitieme reden heeft voor de leegstand, kan de gemeente een huurder voordragen in een beschikking. Dat is nogal stevig. Sommigen zouden het wellicht een inbreuk op het eigendomsrecht kunnen noemen, als ik het debat van vorige week op mijn netvlies heb. Ik denk dat dit in ieder geval een veel fermere inbreuk op het eigendomsrecht is dan de wet die we vorige week aan de orde hadden, maar misschien moeten we dat nog een keer overdoen. Dit mag dus al. Dit heeft uw Kamer al goed gevonden. Dit mag dus allemaal al. Dat gaat heel ver. Bij de Crisis- en herstelwet kan de meldplicht zelfs worden verkort tot melden binnen drie maanden en kan het leegstandsgesprek sneller plaatsvinden. De gemeente kan ook nog een huurprijs vaststellen – tjonge, wat een inbreuk op het eigendomsrecht – als er een gebruiker wordt voorgedragen. Kortom, er zijn heel veel dingen mogelijk voor een gemeente als ze met leegstand aan de slag zou willen. Ik zou gemeenten willen aanmoedigen, zoals eerder door mevrouw Beckerman aan mij is gevraagd, om daarvan gebruik te maken.

Zou ik dan ook nog een leegstandsbelasting kunnen invoeren? Ja, dat kan ook, maar zouden we niet gewoon gebruikmaken van de wet die er is? Dat is gewoon een goede wet, een ferme wet, waarmee je als gemeente eindeloos veel mogelijkheden hebt om leegstand terug te dringen, nota bene tot het voordragen van een huurder en het bepalen van de huurprijs aan toe. Me dunkt dat als je leegstand hebt in je gemeente, je daar als gemeente ook goed mee aan de slag kunt. Ik heb hier ook nog een hele beschouwing over leegstandsbelasting in relatie tot het eigendomsrecht, maar ik denk dat ik u die bespaar.

Ik ga door met de vraag van de heer Boulakjar over het ombouwen van woningen naar kantoren. De heer Boulakjar zegt nu: van kantoren naar woningen. Dat lijkt mij ook logischer eigenlijk. Dat staat hier ook, trouwens, en dat vroeg u ook! Wij maken natuurlijk gebruik van de instrumenten die al bestaan en die ook succesvol zijn. We hebben 10.000 transformaties per jaar, dus dat is niet gering. Van de 90.000 woningen vorig jaar waren er 10.000 transformaties. De transformatiefaciliteit die we hebben, dus de financieringsfaciliteit, hebben we opgehoogd. Die hebben we afgelopen jaar met 20 miljoen opgehoogd. Daarnaast hebben we recent een City Deal binnensteden gesloten, waarmee mijn voorganger Kajsa Ollongren nog was begonnen, die ingaat op de transformatie van winkelgebieden. Je ziet dat heel veel winkelgebieden toch wat desolaat beginnen te worden. We gaan daar kijken of we winkels kunnen ombouwen tot woningen.

Dat sluit ook aan bij de vraag die mevrouw Van Dijk stelde, want juist in die winkelgebieden zie je vaak dat er een rotte plek zit waar je je als gemeente al de hele tijd aan ergert en waar je het maar niet voor elkaar

krijgt om het daadwerkelijk gedaan te krijgen. In die transformatiefaciliteit zit geld. In het landelijk expertteam zit kennis op het gebied van transformatie. Ook dat kan allemaal helpen om meer te transformeren en zelfs die rotte plekken beet te pakken. Mevrouw Van Dijk voegde daaraan de vraag toe of je in de woondeals en de versnellingstafels die daarbij horen, afspraken kan maken om de transformatie te versnellen. Ik denk dat dat sowieso kan op het transformatiepotentieel. Ik denk dat ik dan aan uw beider vragen tegemoetkom. Misschien kan het zelfs wel tot op het niveau van daadwerkelijk te transformeren locaties, maar ik zal nader moeten bekijken of ik daar ook in kan helpen. Daar kom ik dan later in het jaar op terug. Dat wordt in het najaar, voor de begroting. Dan de microwoningen.

**De voorzitter:**

Meneer De Groot, ik ga u niet nu het woord geven, maar pas aan het einde van dit blokje. Vindt u dat goed? Dank u wel. Gaat u verder, Minister.

**Minister De Jonge:**

Nou wordt het heel spannend!

Ben ik bereid om te kijken naar het vergunningvrij plaatsen van microwoningen? Kan ik in gesprek gaan met de Nederlandse Vereniging van Banken over hypotheek? Het plaatsen van microwoningen is echt een mooi initiatief; niet zozeer om de bestaande voorraad beter te benutten, maar wel om de tuinen van die bestaande voorraad te benutten, bijvoorbeeld voor mantelzorg. Ook voor wonen en zorg is dit dus een hele interessante optie. Niet iedereen heeft natuurlijk zo'n grote tuin dat er een microwoning in zou passen en evenmin heeft iedereen een schoonmoeder die graag in een microwoning zou willen wonen, maar er zit wel degelijk potentieel in. We zorgen er in ieder geval voor dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden voor mantelzorgwoningen ook onder de Omgevingswet in stand worden gehouden. Daarmee blijft het plaatsen van mantelzorgwoningen onder bepaalde voorwaarden inderdaad vergunningvrij. Daarnaast wordt het onder de Omgevingswet mogelijk dat gemeenten in het omgevingsplan meer mogelijkheden bieden voor vergunningvrij bouwen. We zijn al in gesprek met aanbieders van microwoningen om te kijken op welke wijze we het plaatsen van microwoningen verder kunnen stimuleren. Het contact tussen de aanbieders van microwoningen, de Nederlandse Vereniging van Banken en de Nationale Hypotheek Garantie is al gelegd. Wij zullen waar nodig ook aansluiten bij die gesprekken.

Ik liet even een plechtige stilte vallen. Ik dacht: nu is het moment. Maar u heeft helemaal gelijk, voorzitter. Ik zal me voegen naar uw orde.

Dan de transformatie van de vakantieparken. De heer De Groot zei dat hij hoopt dat er straks veel meer transformatiepotentieel is dan de 60. Dat hoop ik zelf eigenlijk ook, maar dit is het resultaat dat ik nu heb op basis van de inventarisaties die zijn gedaan. De cijfers zijn gebaseerd op de inventarisatie die is uitgevoerd door de provincies, ook omdat zij er meer kennis van hebben en ook verantwoordelijk zijn voor die afweging. In mijn brief over de vervolgaanpak heb ik aangegeven dat ik inzet op registratie en monitoring van de vakantieparken. Daar trekken we ook extra geld voor uit. Daardoor neemt het inzicht in mogelijk te transformeren parken toe. Dat leidt mogelijk ook tot een groter potentieel.

Inzicht krijgen in de situatie op alle parken in Nederland is een forse klus die heel veel inzet vraagt aan de kant van het Rijk, omdat ik mevrouw Beckerman heb beloofd dat ik mijn bekering ook daadwerkelijk in actie zal omzetten, maar zeker ook aan de kant van gemeenten en provincies. Ik ben met gemeenten en provincies in gesprek om te komen tot de efficiëntste manier om te ondersteunen bij die opgave, zodat we echt van ieder vakantiepark weten of er toekomstig recreatief potentieel is, of er transformatiepotentieel is en of er ook iets speelt met een andere opgave,

namelijk of er inmiddels veel kwetsbare bewoners zijn met wie je echt iets moet. Via de woondealoverleggen sturen we op de vervolgstappen na de inventarisatie om te komen tot afspraken voor de parken die geschikt zijn gebleken om te transformeren.

Dan ga ik toch even naar de vragen van mevrouw Beckerman. Zij zegt eigenlijk dat ze er meer van had verwacht. Ze had meer verwacht van wat we nu doen. Volgens mij ben ik altijd wel transparant geweest over wat ik van plan was te doen. Aanvankelijk heb ik gezegd dat ik helemaal niet van plan was om on top of alles wat we al moeten doen en alles waarmee we zijn gestart in deze kabinetsperiode, ook nog een aanpak van vakantieparken te hebben, gewoon omdat dat ook weer heel veel vergt aan personele ondersteuning vanuit het departement. Je moet het ook allemaal waar kunnen maken. Dat leidde tot grote teleurstelling aan uw kant, maar ook aan de kant van de heer De Groot. U beiden heeft mij overtuigd om toch wel wat te doen. Daar heb ik het de vorige keer met u over gehad.

Ik vind dat u terecht aandacht heeft gevraagd voor een rijksbemoeienis met de vakantieparken, eigenlijk om een drietal redenen. Dat is met name omwille van de transformatie naar woningen. Dat is niet zozeer uw inzet geweest, maar dat is meer de inzet van de heer De Groot geweest. Twee is een aanpak van ondermijning. Ik denk dat dat alweer dichterbij in de buurt komt van uw inzet. Drie is kijken of we betere zorg en ondersteuning kunnen bieden, met name aan kwetsbare bewoners. Dat is uw inzet geweest. U heeft daarover gezegd dat er sprake is van een roompottisering – dat was uw woord – van de vakantieparken, waarbij vakantieparken worden opgekocht en bewoners van die vakantieparken het nakijken hebben omdat zij daardoor in de knel kunnen komen. Dat hoort natuurlijk bij de derde lijn die ik schets in de brief. Daarbij heb ik ook altijd gezegd dat ik het niet kan tegenhouden als de ene eigenaar iets verkoopt aan de andere eigenaar. Dat wil ik ook niet, want dat zou een hele bijzondere manier van inmenging in het privaatrecht zijn.

Tegelijkertijd speelt wel dat bestaande bewoners van vakantieparken in de knel kunnen komen. Daar zullen we wel degelijk iets mee moeten. De gemeente overstijgt, omdat er ook veel inwoners van andere gemeenten op zo'n park wonen. We zullen dus in gezamenlijkheid moeten kijken wat daarin de beste aanpak is. Er was een bestaande aanpak vakantieparken, die is geëvalueerd. Er komt nu een nieuwe aanpak vakantieparken met deze drie loten aan de stam. Daar gaan we mee aan de slag.

**De voorzitter:**

Ik snap dat men wil interrumperen. Ik vind dit ook vervelend, want het slaat het debat een beetje dood, maar we hebben nog maar een uurtje en we hebben nog een tweede termijn te gaan. Ik stel dus voor dat we toch even het blokje afmaken. Dan geef ik u daarna het woord, nadat meneer De Groot het woord heeft gekregen over microwoningen. Oké? Gaat u verder, Minister.

**Minister De Jonge:**

Ik ben wel bijna gereed. We kijken dus hoe we met een brede groep partijen, dus ministeries, provincies, gemeenten en maatschappelijke organisaties, de vervolgaanpak vakantieparken kunnen vormgeven. Daarbij wordt ook een actie uitgevoerd met betrekking tot het opkopen en uitpanden van vakantieparken. Ik kom er bij de Kamer op terug hoe we dat gaan doen. Daarnaast werken we samen met HISWA-RECRON aan het beter voorlichten van recreanten en huurders over hun rechtspositie op dit type parken.

De heer Boulakjar vroeg: zou je niet ook in de voetsporen van Bogaers kunnen treden door te stoppen met de bouw van vakantieparken? Ik ben bereid om in heel veel voetsporen van Bogaers te treden, maar deze wil ik

even aan me voorbij laten gaan. Ik denk dat vakantieparken prima gebouwd moeten kunnen worden. Ik geloof ook niet dat dat onze grootste showstopper is in het versnellen van de reguliere woningbouw.

**De voorzitter:**

Allereerst de heer De Groot over de microwoningen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik heb inmiddels al drie vragen, want ik heb ook twee vragen over de vakantieparken. Ik zal kort beginnen met de microwoningen. Ik snap het pleidooi dat de Minister houdt voor de mantelzorgwoningen en hoe het georkestreerd is rondom de vergunningverlening. Ik ben in Gouda geweest. Daar ging het echt niet om een grote tuin, maar het was wel heel mooi. Het zag er echt prachtig uit, en het zorgt voor een woning. In Gouda is er ontzettend veel creativiteit nodig geweest om dit te organiseren met elkaar. Juist daar ben ik op zoek naar iets meer ruimte of meer vastigheid voor andere gemeenten, want die hikken daar gewoon tegenaan. Ik heb u niet heel expliciet horen zeggen dat u dat ging doen, of ik heb niet goed geluisterd. Het kan dus ook echt aan mij liggen.

**Minister De Jonge:**

Of ik had het beter moeten zeggen. In Gouda is de wethouder trouwens zo enthousiast geraakt over microwoningen dat hij er zijn werk van heeft gemaakt. Dat is inderdaad een hele mooie showcase, maar kennelijk was het ook zo ingewikkeld dat hij er zijn fulltimewerk van moest maken om die microwoningen voor elkaar te krijgen. Ik denk dus dat we juist van de Goudse casus veel kunnen leren. Ik ben zeer bereid om met gemeenten samen op te trekken om te kijken hoe je dit meer ruimte kunt geven. Nogmaals, ik denk niet dat het dé oplossing is voor ons tekort, maar dé oplossing bestaat misschien gewoon niet. Het is in ieder geval een oplossing die kan bijdragen aan zowel het verbeteren van de situatie van wonen en zorg voor ouderen als het daadwerkelijk toevoegen van woningen. Ik ben dus zeer bereid om de handschoenen op te pakken en samen met de aanbieders van microwoningen en de banken te kijken wat ik aan belemmeringen kan helpen wegnemen.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, u was eerder in het rijtje. Ik dacht: ik doe het even op volgorde.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Oké. Toch is dit geen bekering. De Minister zegt dat hij er aan het begin van zijn regeerperiode niks mee wilde, maar toch tot een bekering kwam. Nu is hij met de HISWA aan het praten over beter voorlichten en ondersteunen van gemeenten. Het gaat wel degelijk om een groot probleem. Dat raakt ook sterk aan de ruimtelijke-ordeningsportefeuille van deze Minister. We hebben het over de bouw in en nabij Natura 2000-gebieden. We hebben het over de bouw van luxe vakantievilla's, die ook een behoorlijke impact hebben op het landschap. Daar moet wel degelijk ook een ideologische keuze worden gemaakt. Deelt de Minister die mening?

**Minister De Jonge:**

Ja, maar ook daar speelt dat de gemeenten daar gewoon een wettelijke taak hebben en dat provincies daar gewoon een wettelijke taak hebben. Ik zeg het toch even precies, want anders gaan we er te anekdotisch over spreken en doen we ook nog alsof het grappig is, terwijl het dat helemaal niet is. Het gaat hier over vakantieparken, waarvan ik aanvankelijk inderdaad heb gedacht: bij alles wat we ook nog te doen hebben, laat ik deze gewoon even aan gemeenten en provincies en maak ik hier eventjes niet mijn werk van. U zei daarvan: dat kan niet; je kunt het niet alleen aan

gemeenten en provincies laten, want er spelen meer problemen op de vakantieparken. Het eerste is dat door de opkoop van die vakantieparken er gewoon bewoners in de knel komen. Heel vaak worden in vakantieparken, soms na jaren van leegstand, mensen gehuisvest die elders niet terecht kunnen. Ze kunnen niet terecht in de sociale voorraad en hebben geen woning in de gemeente, en verblijven daarom maar op een vakantiepark.

Daar zijn overigens verschrikkelijke voorbeelden van geweest. Fort Oranje is wel het allerergste, denk ik, maar er zijn meerdere parken die heel erg aan het verloederen zijn geraakt maar waar mensen wel hun woonruimte hadden. Als je zo'n park laat opkopen en als zo'n park dan daadwerkelijk weer wordt gepimpt tot vakantiepark, betekent dat wel dat een serieus aandeel van de mensen geen plek meer heeft. Kan de gemeente dan zomaar voorzien in herhuisvesting? Nee, dat is vaak een hele grote klus. Ik weet dat, want bij Fort Oranje ben ik zelf nog als wethouder van Rotterdam betrokken geweest, hoewel dat absoluut geen Rotterdams grondgebied was. Er woonden wel heel veel mensen uit Rotterdam op Fort Oranje. Er is een hele groep gemeenten bij betrokken geweest. Daarbij hebben we destijds zelfs samengewerkt met de Rijksoverheid, omdat het een vraagstuk was dat te groot was voor de gemeenten an sich. Op dat punt heb ik tegen u gezegd: ja, u heeft mij overtuigd dat er inderdaad wel een noodzaak is tot rijksinzet. Dat is één.

Twee is het punt van de heer De Groot: zou hier ook niet een transformatiepotentieel zitten dat je onbenut laat als je er niet meer aandacht aan geeft, ook vanuit de Rijksoverheid? Ja, daar ben ik het ook mee eens. Ook om die reden geloof ik wel degelijk toch in een follow-up van de aanpak vakantieparken uit de vorige kabinetsperiode. Een derde reden is – ook mijn collega is daar volop mee bezig – dat dit soort vakantieparken vaak een magneet zijn voor allerlei ondermijnende activiteiten. Ook vanuit de aanpak ondermijning zou je er dus eigenlijk iets mee moeten willen. Die drie redenen heb ik u toegelicht in de brief. Die drie redenen zijn voor mij aanleiding om met een aanpak te komen. Ik heb u de stand van zaken bij transformatie geschetst. Ik ben samen met mijn collega Yeşilgöz bezig om de aanpak van ondermijning verder vorm en inhoud te geven. Ten aanzien van parken met kwetsbare bewoners ben ik nog niet gereed met het daadwerkelijk komen tot een landelijke aanpak, omdat ik die nu aan het uitwerken ben met gemeenten en provincies, met maatschappelijke organisaties die daarbij betrokken zijn, maar bijvoorbeeld ook met het departement van VWS en het departement van Sociale Zaken, omdat het mede hun klandizie is, zou ik maar willen zeggen. Ik ben dus nog niet gereed met die aanpak. Ik vind wel dat ik er iets mee moet, dus ik ben het in die zin juist eens met mevrouw Beckerman. Ik hoop ook dat ik in de loop van dit jaar met een aanpak voor dit deel kan komen waarover u enthousiast bent.

Op één punt ga ik niet met u mee, namelijk dat ik een taak zou hebben in het voorkomen dat vakantieparken verkocht kunnen worden aan Roompot, dus in het tegengaan van de roompottisering. Dat vind ik een veel ingewikkelder vraagstuk om mee om te gaan, omdat ik dan eigenlijk zou treden in het privaatrecht en zou zeggen: u mag dit niet verkopen aan die partij. Dat vind ik een rol die ik niet heb. Die kan ik ook niet hebben. Wel kan ik ervoor zorgen dat de rechten van mensen serieus worden genomen, dat mensen kunnen opkomen voor hun rechten, dat anderen ook in de bres kunnen springen voor huurders, kwetsbare huurders in dit geval, die met hun rug tegen de muur staan en zien dat ze van hun vakantiepark af worden geduwd. Daar wil ik me voor inzetten. Ik wil kijken wat ik op dat punt zou kunnen bereiken. Ik kom in uw richting terug met een aanpak waarvan ik hoop dat u er ook enthousiast over kunt zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik blijf dit heel lastig vinden. Voor die kwetsbare bewoners moet inderdaad een oplossing komen, maar we hebben een groter probleem dan alleen dat. Dat is dat bijvoorbeeld de laatste familiecamping in Zandvoort verdwijnt. Maar we zien ook dat veel mensen hiertegen in actie komen, bijvoorbeeld op Leekstermeer, waar bewoners nu hun camping hebben teruggekocht van zo'n investeerder. In Hoek van Holland hebben recreanten – het zijn geen bewoners maar recreanten – hun camping teruggekocht. We zien ook dat steeds meer gemeenten hiervoor pleiten, niet alleen dat recreanten dat kunnen maar ook dat gemeenten dat kunnen via het voorkeursrecht, omdat die roompottisering helemaal niet zo'n gewenste trend is. Dat kaarten wij aan, maar wij kaarten ook de positie van de recreanten aan. Die is heel erg zwak. Ze verliezen vaak duizenden euro's. Dat kan niet worden opgelost met alleen een aanscherping van de HISWA-RECRON-voorwaarden, al was het maar omdat die op heel veel parken niet eens van toepassing zijn. Deelt de Minister die opvatting?

De **voorzitter**:

Voordat ik de Minister het woord geef, constateer ik dat de heer De Groot ook nog vragen heeft staan. Of zijn die inmiddels al beantwoord? Nee. Ik ga die zo bij u ophalen, maar ik wil u er ook even op attenderen dat het 17.10 uur is en dat we nog een stuk grondbeleid hebben en een stuk overig. Dit gaat over een brief, die overigens niet geagendeerd stond voor deze vergadering. U heeft op 27 september nog steeds de kans om hier uitgebreid met elkaar over in debat te gaan. Dat gaat u ongetwijfeld ook doen. Wellicht is dat een nog iets beter moment om het er met elkaar over te hebben. Toch ga ik, voordat de Minister reageert op mevrouw Beckerman, nog even kijken of de heer De Groot zijn vraag kan meegeven. Dan kan de Minister die meenemen in zijn beantwoording.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik heb uw aanmoediging gehoord, voorzitter. Ik zal het kort houden. 60 parken komen mogelijk in aanmerking voor transformatie. Ik denk dat de Minister best z'n best heeft gedaan, maar als je het niet aan de vve van een park of aan de eigenaar van een park vraagt, en de gemeente zegt «voor ons is dit een recreatiecluster», dan blijf je een beetje in die discussie met elkaar zitten. Ik denk dus dat daar nog veel werk te verzetten is. Daar hoeven we het verder niet over te hebben nu, want er komt een vervolg aan.

Ik heb nog een openstaande vraag liggen over de motie-Koerhuis/Van Eijs en de wetswijziging die voorlag. Ik heb vragen gesteld over de handhaving.

Minister **De Jonge**:

Ik meen dat u de vraag over die motie ook schriftelijk heeft gesteld, of niet?

De **voorzitter**:

Meneer De Groot, even ter verduidelijking. U heeft dit in uw eerste termijn gevraagd, toch? Maar heeft u het ook schriftelijk gevraagd?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Nee. Ik heb in de schriftelijke vragen niet gevraagd of de Minister bereid is om een nulmeting te doen. Het duurt nog even voordat de Omgevingswet er is, met de mogelijkheid voor gemeenten om nu al te handelen.

Minister **De Jonge**:

Excuus, ik had 'm even niet scherp. U deed zelf een suggestie, voorzitter. De brief is nu niet geagendeerd. Op 27 september is dat wel het geval.

Volgens mij heeft mevrouw Beckerman, maar ook de heer De Groot, mij weer eens extra aangemoedigd om hier op 27 september tot de tanden toe bewapend te verschijnen en dan ook echt weer een stap verder te zijn in de uitwerking hiervan. Dat lijkt mij eigenlijk goed, gegeven wat mevrouw Beckerman ermee wil, maar ook wat de heer De Groot ermee wil. Ik heb in die brief de stand van zaken van nu geschetst. Daarmee is het niet klaar; daarmee zijn we net begonnen. Wij hebben nog meer te doen op het punt van de vakantieparken. Daar zou ik het voor nu eerlijk gezegd bij willen laten, als u het goedvindt.

**De voorzitter:**

Ik kijk mevrouw Beckerman en de heer De Groot even specifiek aan. Bent u het ermee eens om dat debat dan uitvoerig te voeren?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb een voorstel van orde, want daarom liep ik even langs bij collega's. Ik heb niet per se noodzaak voor een tweede termijn, dus wat mij betreft kunnen we een tweeminutendebat aanvragen – dat is mijn voorstel – en de Minister gewoon laten antwoorden, waarna we heel even heropenen voor een aanvraag. Maar ik hoef niet per se een tweede termijn. Gewoon antwoorden vind ik prima.

**De voorzitter:**

Maar wilt u het dan nog steeds over de vakantieparken hebben, of zullen we dat op 27 september wat volwaardiger doen? Het is een beetje het eind van het debat.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Het staat ons hier natuurlijk vrij om ook vragen te stellen aan de Minister over zaken die niet op de agenda staan, wat mij betreft. U noemde 27 september, maar bij dit punt gaat het erom – en dat is wel belangrijk – dat er gewoon mensen zijn die tot 27 september elke dag handhaving op de stoep hebben staan. Daar gaat deze vraag over. Het is een serieuze vraag voor vandaag. Wij kunnen zeggen «nou, wij gaan lekker met vakantie», maar die mensen voelen dat niet zo, want zij hebben de handhaving op de stoep staan. Daarom stel ik de vraag vandaag.

**De voorzitter:**

Het was ook meer een technisch voorstel, gegeven de tijd en omdat u normaal gesproken een tweede termijn wilt. Dan heb ik nog een kwartier voor grondbeleid en overige vragen. Dan kijk ik nog steeds naar mevrouw Beckerman. Wilt u dit nu verder behandelen of wilt u er op 27 september over spreken? Ik heb vernomen dat ook de Minister dan tot de tanden toe bewapend is.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn voorstel was meer dat de Minister gewoon antwoord geeft op de vragen van de heer De Groot. Dan hoeven we geen tweede termijn voor de Kamer. Eventueel kunnen we er dan – dat is een eigen afweging – bij een tweeminutendebat op terugkomen.

**De voorzitter:**

En u beantwoordt dan wel in de tweede termijn de handavingskwesties, Minister?

Minister **De Jonge:**

Die vraag wordt even uit de stapel getrokken. Daar kom ik op terug in de richting van de heer De Groot. Voor het overige zeg ik dat zowel de heer De Groot als mevrouw Beckerman andermaal de urgentie van dit onderwerp heeft benadrukt. Juist omdat ik weet dat het u ernst is, heb ik



een brief geschreven over de aanpak van de vakantieparken en over wél een rijksbetrokkenheid, daar waar ik dat eigenlijk niet van plan was. U vindt ook dat het nog niet klaar is. Nou, dat vond ik zelf ook, want we zijn eigenlijk pas net begonnen. Wat mij betreft voeren we daar op 27 september verder het debat over. De vraag die de heer De Groot stelde, trekken we uit de stapel en daar komen we op terug.

Dan ga ik naar grondbeleid. Ik heb u een brief gestuurd over het grondbeleid. De heer Grinwis deed overigens de suggestie om daar nog eens apart over door te spreken. Uiteraard; als u mij daartoe roept, zal ik er zijn. Vrij lang geleden, namelijk in het jaar dat ik geboren ben, zelfs nog voor mijn geboorte, is er een kabinet gevallen over het grondbeleid. Volgens mij was dat het kabinet-Den Uyl/Van Agt. Dat ging heel erg over de vraag hoe je daar met een publieke en een private bril naar moet kijken. Is het systeem waarin de baten met name privaat worden geïnd en de kosten met name publiek moeten worden gemaakt, nou een systeem dat voor de lange termijn kan blijven gelden? Sinds de val van dat kabinet zou je kunnen zeggen dat het devies is geweest: hou je mond over grond. Eigenlijk is er op dat punt nooit meer daadwerkelijk beleid gemaakt. Sterker nog, er is in 2010, 2011, 2012 een crisis geweest, waardoor gemeenten heel erg moesten bezuinigen en ook al hun grondposities moesten afwaarderen. Ze hebben hun afdelingen grond ook daadwerkelijk gesaneerd, waardoor maar op een hele geringe manier invulling is gegeven aan actief grondbeleid vanuit gemeenten.

Ik denk dat het in het kader van het weer gaan voeren van regie over de volkshuisvesting en over de ruimtelijke ordening, echt de moeite waard is om het hele thema grondbeleid weer ter hand te nemen, daar waar we alle andere tegels al hadden opgelicht en omgedraaid. Dat heeft geleid tot een kloek stapeltje moties van uw hand en tot een kloeki brief van mijn hand, die daarop het antwoord zijn. Ik denk dat het echt gelukt is om de analyse te maken op een manier waardoor experts ook zeggen: ja, dit is inderdaad hoe het zit. Ook gemeenten zeggen: dit is inderdaad hoe het zit, dit is inderdaad wat ons parten speelt.

Het is vervolgens gelukt om een aanpak te maken waarin we de dingen die we op korten termijn kunnen doen in dat eerste spoor, namelijk het ondersteunen van gemeenten bij een veel actiever grondbeleid, ook daadwerkelijk gaan doen, bijvoorbeeld het beter inzetten van de Wvg en het beter inzetten van de mogelijkheden voor onteigening. Die zijn echt belangrijk om te zorgen dat we actiever grondbeleid voeren vanuit gemeenten en om te zorgen dat we een deel van de traagheid die nu het gevolg is van het grondbeleid dat tot op heden gevoerd is, kunnen oplossen. Dat kan grosso modo met de huidige wetgeving.

Een tweede spoor is het verbeteren van het kostenverhaal. Daarbij kom je al een beetje op dat domein uit 1977, namelijk het domein waarin je zegt: is de manier waarop de kostenontwikkeling van grond wordt verdeeld op dit moment nou eerlijk? Zijn de kosten niet al te vaak voor de publieke kant en zijn de winsten, de baten niet al te vaak voor de private kant? In dat tweede spoor is dat met name op het kostenverhaal gericht. Ik denk dat dat een heel belangrijk spoor is. Dat gaan we ook nog gewoon in deze kabinetsperiode doen. Het beeld dat we alles naar de toekomst toe duwen, herken ik in dat opzicht dus niet, omdat we dat kostenverhaalvraagstuk – dat is een ingewikkeld vraagstuk – nou juist op een betere manier willen doen. Dat heeft er natuurlijk alles mee te maken dat we heel vaak de woorden «onrendabele top» horen. Dat hoort u waarschijnlijk ook heel vaak. Maar die top wordt ergens onrendabel door. Een deel van de reden dat die onrendabel wordt, is dat op het moment dat er aan kostenverhaal kan worden gedaan, de inbrengwaarde van grond al dusdanig is dat er heel weinig ruimte is om aan kostenverhaal te kunnen doen.

Hoe komt dat nou? Dat komt omdat vaak de verwachtingswaarde veel te hoog was bij de taxatie of bij de verkoop van grond omdat er heel veel

tussenstappen zijn geweest waarbij gedacht is: daar zou je misschien weleens heel veel hele dure woningen kunnen bouwen. Dan leidt dat tot een verwachtingswaarde, een inbrengwaarde die eigenlijk niet meer reëel is, zeker niet als je voor twee derde betaalbaar wil bouwen. Dat is de opdracht uit het coalitieakkoord. Dat maakt dat ik denk dat er op kostenverhaal een hele hoop te verbeteren valt door veel duidelijker te zeggen aan de voorkant dat twee derde betaalbaar gebouwd moet worden en dat er wel degelijk kosten in rekening gebracht zullen worden, die dan aan de voorkant ingeprijsd moeten worden. Laat ik het zo zeggen.

Een derde is: hoe kun je nou omgaan met de waarde stijging als gevolg van gebiedsontwikkeling? Kun je daar nou een deel van afromen en in het gebied houden? Daar heb je de baatbelasting voor, maar die werkt natuurlijk niet goed genoeg. Het is een bestaande mogelijkheid, dus die moeten we juridisch verbeteren. Maar dat is ook niet echt wat er wordt bedoeld. Er wordt dan vaak meer gehint op de planbatenheffing; er zouden overigens meerdere vormgevingen zijn. Daarvan heb ik inderdaad gezegd dat het meer tijd kost dan we in deze kabinetsperiode hebben om dat daadwerkelijk te gaan doen. Dat heeft er ook mee te maken dat dit gegeven alle wijzigingen die we al hebben in deze kabinetsperiode, niet het allerbeste moment is om die te introduceren. Die zou ook niet morgen helpen om het kostenverhaal te verbeteren of om gebiedsontwikkelingen te versnellen. Eerder andersom, het heeft juist eerder een risico op het vertragen van gebiedsontwikkelingen. Ik wil dat wel onderzoeken, maar het al dan niet invoeren daarvan laat ik inderdaad aan een volgende kabinetsperiode. Dat wil niet zeggen dat we op al die andere fronten in het grondbeleid niet gewoon de stappen zetten die noodzakelijk zullen zijn. De SP vraagt: waarom geen maatregelen om het opknippen van grond en speculatie te voorkomen? Ik denk dat er juist wel veel maatregelen in zitten die de speculatieve grondhandel juist indammen. Sowieso maakt het gaan werken met twee derde betaalbaar bouwen in heel Nederland al heel erg uit voor de verwachtingswaarde waarmee men denkt te kunnen gaan rekenen. Het kostenverhaal verbeteren betekent echt dat je aan de voorkant al moet inprijzen dat er uiteindelijk zal worden afgerekend op kostenverhaal. Dat betekent dus allemaal wel dat die prijsopdrijvende handel aan de voorkant er veel minder is. Het veel beter inzetten van de Wvg helpt bijvoorbeeld heel erg om speculatieve grondhandel te voorkomen. Ook het helpen van gemeenten om die Wvg in te kunnen zetten, helpt. Als je bijvoorbeeld een wat kleinere gemeente bent, je een hele grote gebiedsontwikkeling wil doen en je daarvoor de Wvg in wil zetten, betekent dat dat je op je kleine begroting hele grote kosten moet maken bij de aankoop van grond als van de Wvg daadwerkelijk gebruikge-maakt gaat worden. Ik ga gemeenten er juist bij helpen om samen financieringsconstructen uit te werken om te kijken of ze dan toch die gebiedsontwikkeling kunnen doen.

Kortom, ik denk dat er juist heel veel maatregelen in zitten die echt helpen om die speculatieve grondhandel tegen te gaan. Ik heb ook in deze brief aangekondigd de verkenning te doen naar een heffing ter voorkoming van speculatieve grondhandel. Dat sluit weer aan bij die andere discussie die we hadden over het opknippen en verkopen van landbouwgrond. Dat is overigens een breder ding. Dat gaat eigenlijk over consumentenbescherming. De heer Boulakjar heeft ook om een brief daarover gevraagd. Die brief zit in de pen. Die hoop ik deze week of volgende week gereed te hebben. Dat vergt afstemming met de Minister van Financiën. Die is daar de eerste penvoerder op, omdat het met name gaat om de relatie met consumentenbescherming, de AFM et cetera.

Gaat de Minister ook helpen in de financiering? Ik heb zojuist twee dingen aangegeven. Het ene is: daar waar we van gemeenten verwachten dat ze actiever grondbeleid gaan voeren en we van gemeenten, ook kleinere gemeenten, verwachten dat die de Wvg, de Wet voorkeursrecht gemeenten, vaker gaan inzetten, moeten we kleine gemeenten met grote

gebiedsontwikkelingen helpen om die Wvg daadwerkelijk te kunnen effectueren. Je moet wel het geld hebben om die grond op te kunnen kopen als je er beslag op hebt gelegd. Als je er voorkeursrecht op hebt gevestigd, moet ik zeggen. Dat is dus één ding. Twee: we helpen nu natuurlijk op alle mogelijke manieren om onrendabele grondexploitaties alsnog rond te krijgen. De Startbouwimpuls, waar we het net over hebben gehad, is voor een deel zo'n instrument. De Woningbouwimpuls, die we hebben, is voor een deel zo'n instrument om onrendabele toppen in gebiedsontwikkeling publiek af te dekken. Ik zou het alleen naar de toekomst toe verstandig vinden als dat in mindere mate noodzakelijk is. Een deel van het onrendabel zijn van een top in een gebiedsontwikkeling komt namelijk bijvoorbeeld omdat in de programmering onvoldoende rekening is gehouden met wat er daadwerkelijk betaald kan worden. Er is dan dus te duur geprogrammeerd. Er is bij grond vaak in de verwachtingswaarde al uitgegaan van een te dure programmering. Daardoor is de inbrengwaarde van die grond eigenlijk al heel hoog en kan er in geringe mate sprake zijn van kostenverhaal. Daardoor moet er publiek te veel worden aangelengd. Voor de langere termijn zou je natuurlijk eigenlijk willen dat de gebiedsontwikkeling veel meer zichzelf bedruipt, dus dat zowel de lusten als de lasten in een gebiedsontwikkeling veel eerlijker verdeeld worden tussen publiek en privaat. Daarvoor zijn eigenlijk alle instrumenten in de grondbrief bedoeld, zoals ik die neerzet.

Dan het CDA. Dat heeft eigenlijk een beetje een afgeleide vraag, namelijk over de erfpacht. Ik meen dat het een in de herkomst Amsterdamse vraag is. Althans, dat vermoed ik omdat de hele discussie over consumentenbescherming eigenlijk een hele Amsterdamse discussie is. Dat is natuurlijk ook de gemeente waar de meeste erfpacht is. Ik heb deze vraag al eens eerder op mijn bord gekregen. Toen heb ik gezegd dat ik eigenlijk zou vinden dat de consumentenbescherming als het gaat over erfpacht aan de gemeenteraad is. Het college stelt namelijk het beleid vast en de gemeenteraad controleert het college in het vaststellen van beleid. Daarbij moet die er eigenlijk rekening mee houden of het belang van de betalende van erfpacht voldoende is meegewogen. Ik denk dat daarin voorzien is in de rol die de gemeenteraad eigenlijk al heeft.

Er is een handreiking in de maak die bedoeld is om gemeenten te ondersteunen bij het opnieuw vormgeven van erfpacht of voor wanneer zij erfpacht als beleid willen invoeren. In april is er ook een rondetafel geweest met erfpachtspecialisten en stakeholders. Erfpacht is natuurlijk in de basis een privaatrechtelijke overeenkomst, maar het erfpachtbeleid is wel degelijk vastgesteld in de gemeenteraad. Dat is dus wel degelijk publiekrechtelijk vastgesteld, zou je kunnen zeggen. Het aanpassen van bestaande contracten kan alleen met wederzijdse instemming. Een gemeente kan een aanbod doen aan erfpachters van bestaande contracten, maar de erfpachter beslist of die dat aanbod accepteert. Erfpacht is inderdaad een collegebevoegdheid, maar een gemeente controleert het college. Het gemeentebestuur bepaalt het erfpachtbeleid.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Dijk, daar wilt u wat over zeggen.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Het is breder dan de Amsterdamse discussie, want er komen steeds meer gemeentes op de lijn over dit onderwerp, onder andere de gemeente Den Haag. De bevoegdheid ligt bij het college. Vaak ziet de raad het niet eens en weet hij helemaal niet wat hier gebeurt. Daar zit voor mij een punt. Wie controleert degene die het opstelt? Het zou misschien al helpen als we iets met die bevoegdheid zouden kunnen doen. Dan die wederzijdse instemming. Als ik als consument niet instem, wat dan? Wat zijn mijn rechten? Waar kan ik op de trom slaan? Wie beschermt mij? Ik vind echt dat we hier een probleem hebben dat we niet moeten onderschatten.

**Minister De Jonge:**

Ik denk dat het verstandig is als ik er bij u op terugkom. Als het beleid door het college wordt bepaald, is het dus altijd de raad die het beleid van het college moet vaststellen en controleren. Als er een indexatieparagraaf «meelopend met de inflatie» in het beleid zit, bijvoorbeeld op de CPI-index, dan is het aan de gemeenteraad om te zeggen: dat vind ik een goed of slecht idee. Als de gemeenteraad het een goed idee vindt en vervolgens ziet wat het doet bij erfpachters, kan hij zeggen: hé, dat gaat wel heel hard omhoog. Als die erfpachter dan vraagt wie er nou eigenlijk voor zijn recht opkomt, dan is het antwoord: de gemeenteraad, die de indexatiepercentages moest controleren die door het college zijn vastgesteld. Ik zou denken dat het zo in elkaar zit. Maar u kijkt mij aan alsof ik iets over het hoofd zie. Het is misschien beter als ik er eventjes op afstudeer en er bij u op terugkom.

**De voorzitter:**

De Minister heeft toegezegd dat het terugkomt. Misschien heeft u een extra vraag om mee te geven.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Misschien zie ik het over het hoofd, maar omdat ik die signalen van meerdere kanten krijg, vind ik het wel de moeite waard om precies met elkaar te weten hoe het zit, voordat we conclusies trekken die misschien te voorbarig zijn. Het zou fijn zijn om er nog even op terug te komen.

**De voorzitter:**

Wanneer komt u erop terug bij mevrouw Van Dijk, Minister?

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Er ligt ook een opdracht/verzoek van de Kamer van anderhalf jaar geleden op grond van de motie-Geurts/Grinwis over een betere consumentenbescherming. Er ligt dus wel degelijk een verzoek bij de regering om te kijken hoe die consumentenbescherming verbeterd kan worden. Ik verwacht dus meer dan alleen maar een verwijzing naar de gemeenteraad.

**De voorzitter:**

De Minister komt erop terug. Ik hoor dat het goed komt.

**Minister De Jonge:**

Er is een motie-Geurts/Grinwis ingediend en er loopt op dit moment een onderzoek. Er is ook de initiatiefnota-Koerhuis. Zijn naam zij geloofd en geprezen, alhamdulillah. Wij komen er na de zomer op terug, want dan zal dat onderzoek zijn afgerond. In mijn beleidsreactie kom ik terug op de vraag waarvan ik zojuist aan mevrouw Van Dijk heb beloofd erop af te studeren.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Dijk.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Dan zou het misschien mooi zijn als er ook gewoon concreet antwoord kan komen op de vraag: wie beschermt deze consument?

**De voorzitter:**

Helder.

**Minister De Jonge:**

Helder, I will.

**De voorzitter:**  
Dan het blokje overig.

**Minister De Jonge:**

Het blokje overig. Allereerst Kronenburg. In het commissiedebat in mei heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik samen met Harbers een onafhankelijk adviseur heb aangesteld om te kijken wat er mogelijk is om een doorbraak te creëren en tot een gezamenlijk gedragen oplossingsrichting te komen. Dat zit daar best al een aantal jaren muurvast. Die onafhankelijk adviseur is echt nodig om met verschillende belanghebbenden te kijken wat er mogelijk is. Hij heeft dat onderzoek inmiddels afgerond. Die conclusie bespreek ik nog voor de zomer – ik weet uit betrouwbare bron, namelijk mijn eigen agenda, dat het morgen is – met Harbers. En daar kom ik dan in uw richting op terug. Vervolgens wordt er natuurlijk eerst een gesprek gevoerd met de gemeente Amstelveen, zodat een gezamenlijke koers bepaald kan worden. Voor alle partijen is het dan wenselijk om dat proces snel te doorlopen, zodat er snel duidelijkheid komt. Ik wil uw Kamer echt zo snel mogelijk informeren, maar u bent telkens weer sneller dan ik kan werken. Ik kom er in uw richting op terug.

Kunnen daar ook met prioriteit kant-en-klare woningen aan jongeren worden toegewezen? Ik had wat aarzeling bij die motie, maar zij is wel aangenomen. Kortom, uw motie heeft meer indruk gemaakt dan mijn aarzelingen. Daar zal ik dus wat mee moeten in de uitvoering. Ik ga deze zomer eens eventjes kijken wat daarmee zou kunnen.

Dan de netcongestie. Het is gewoon waar dat dat echt wel een groot probleem is bij heel veel locaties. Ik hoor het op allerlei fronten terug. Was het maar waar dat er een snelle oplossing voor was. Die is er niet vanwege de beperkte netcapaciteit, maar ook soms vanwege de investeringscapaciteit. Ik denk aan personeel, materiaal, ruimte. Het kiezen voor het een betekent automatisch dat het kiezen voor het andere niet kan. Dat moet dan weer langer wachten. Recent is het Landelijk Actieprogramma Netcongestie opgestart. Dat zet in op drie sporen, namelijk het sneller bouwen van energie-infrastructuur, het stroomnet slimmer gebruiken en de flexibele capaciteit vergroten. Dat moet gaan leiden tot meer aansluitcapaciteit en een snellere uitbreiding van het energienet. Collega Jetten is daar uiteraard in de lead en wij werken weer met collega Jetten samen. Maar ook met deze inspanningen zal de vraag naar elektriciteit voorlopig de capaciteit overschrijden en daarom wordt er tegelijkertijd ingezet op het prioriteren van energie-infra en het programmeren van energie-infra. Binnenkort volgt er een brief van collega Jetten waarin de Kamer wordt geïnformeerd over de situatie op dit moment en ook de inspanningen die worden geleverd om de schaarste aan transportcapaciteit te verminderen. Voor de hele korte termijn voorzien wij geen problemen met de aansluiting van de locaties die op dit moment in aanbouw zijn. Maar goed, je komt zeker projecten tegen, bijvoorbeeld flexprojecten, waarbij het op korte termijn niet lukt.

Een heel interessante ontwikkeling heb ik pas bezocht: een batterij in de wijk. Dat is wel een heel interessante oplossing om een beetje om de netcapaciteitsproblematiek heen te werken. Het zijn allemaal zonnepanelen op de daken en een batterij in de wijk om zelf te voorzien in elektriciteit. Dat type innovatie moeten we vooral blijven aanmoedigen.

**De voorzitter:**

Meneer Nijboer, wilde u daar nog op reageren? Ik zag u net als eerste een hand opsteken.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Minister Jetten zal er wel mee bezig zijn, maar het gaat allemaal wel een beetje stroef, als ik kijk naar de verdeling, de capaciteit en wie voorrang heeft. Ik wil de Minister en het kabinet op het hart drukken om wonen wel

echt prioriteit te geven. Ik wil niet zeggen dat scholen en ziekenhuizen niet voorgaan, maar het grote energieverbruik zit vooral in economische sectoren, zoals de industrie. Als wonen prioriteit krijgt bij de netverdeling, vrees ik niet zo, maar volgens mij is dat nog niet goed geregeld.

**Minister De Jonge:**

Maar daar zit natuurlijk ook wel weer een grens aan. U zegt het zelf: scholen en ziekenhuizen moeten immers ook worden aangesloten. Over grote aansluiters in het bedrijfsleven heeft u gelijk; die zou je achteraan kunnen zetten, hoewel je daardoor natuurlijk geen investeringen wilt mislopen. Die wil je wel graag hebben. Het is economisch dus erg onverstandig als je ze allemaal achteraan in de rij zet. Maar u heeft gelijk; prioriteren doet altijd pijn en je moet kiezen. Woningen wil je zo veel mogelijk naar voren halen, maar daar zitten ook weer grenzen aan. Collega Jetten gaat u daarover informeren en wij trekken daarin samen op.

Ik ga naar de corporaties en de eventuele financiering van corporaties voor de middenhuur. De heer Grinwis vroeg daarnaar en ik dacht ook mevrouw Van Dijk. Even over die middenhuur. Wij moeten sowieso een regeling maken voor de middenhuur, zodat het uit kan, zodat nieuwbouw uit kan; heel belangrijk. Als het uit kan voor marktpartijen, kan het daarmee ook uit voor corporaties. Dat is gewoon zo. Dat is de basis van waaruit we moeten denken en werken. Het tweede is dat het waarschijnlijk makkelijker uit kan voor het duurdere deel van de middenhuur en dat het moeilijker uit kan voor het goedkopere deel van de middenhuur. Je wilt echter wel dat dat goedkopere deel wordt gebouwd. Voor de doorstroming is het namelijk erg belangrijk dat de goedkoopste helft van de middenhuur gewoon gebouwd kan worden. Dat zou weleens kunnen betekenen dat je daar de ruimte in de DAEB zou willen benutten. Daar was ambtelijk altijd de waarschuwing «don't mention the war»: begin er niet over in Brussel, want voor je het weet hebben we überhaupt ons hele stelsel van woningcorporaties op de tocht gezet, en dat moet je niet willen. Maar inmiddels denkt men ook in Brussel wel anders, omdat uit meerdere lidstaten geluiden komen dat dit deel van de markt eigenlijk onvoldoende bediend kan worden.

Ik wil best dat gesprek voeren met Brussel. Dat doe ik ook al. Maar Brusselse molens draaien ook weer niet zo snel dat het onmiddellijk tot een regeling leidt van «ja hoor, prima, we verhogen even de DAEB-grens». Overigens weet ik nog niet of dat de beste oplossing is. Je moet eigenlijk bij de sociale sector zijn. Dat is echt een sector waar de DAEB-grens met name woningcorporaties bedient in het kunnen neerzetten van sociale huurwoningen. Daar waar middenhuurwoningen eigenlijk ook een wat gunstiger regime nodig zouden hebben, dus meer garantstelling, opdat je goedkoper kunt leveren en beter kunt financieren, is het de vraag of dat alleen voor corporaties zou moeten gelden. Waarom dan ook niet voor marktpartijen die in hetzelfde segment bouwen? Ik wil dus wel met een iets opener blik kijken naar hoe we met die DAEB-discussie omgaan. Ik kan ook geen beloftes doen over of die ruimte er in Brussel uiteindelijk blijkt te zijn. Als uw vraag is of er gesprekken worden gevoerd, is het antwoord: jazeker worden er gesprekken gevoerd, niet alleen door Nederland maar ook door een aantal andere lidstaten. Daar waar Brussel eerst helemaal niet zo ontvankelijk was voor dat gesprek, is men dat nu wel. Ik wil dat op een behoedzame, voorzichtige manier in de Nederlandse situatie bespreken, omdat ik denk dat het niet alleen over corporaties gaat, maar eigenlijk ook over marktpartijen die dezelfde financieringsbehoefte zouden kunnen hebben. Dus laat de kip even broeden, zou ik willen zeggen. Dat was een veel korter antwoord geweest, en misschien ook wel een beter antwoord. Dit was in ieder geval completer.

Welke doelstelling heeft de Minister voor de coöperaties? Wooncoöperaties kunnen wel degelijk een mogelijkheid bieden. Ideologisch vind ik het in ieder geval iets heel moois, want dit is een manier waarop een initiatief uit de samenleving ook daadwerkelijk de ruimte zou kunnen krijgen om tot ontplooiing te komen. Waarom zou het allemaal via de instituties moeten en zou het niet gewoon vanuit het eigen initiatief van mensen kunnen? Veel initiatieven komen maar moeilijk tot realisatie, dus ik wil de kans van slagen van veelbelovende initiatieven vergroten. Er is vorig jaar een amendement ingediend dat daar 10 miljoen voor vrijmaakt. Die wil ik inzetten om tot een goede aanpak te komen. Er is een partij nodig die veelbelovende initiatieven die in aanmerking komen voor financiering kan selecteren. Met banken spreek ik ook over hun bijdrage aan de financiering, en met gemeenten spreek ik over locaties en ondersteuning. In het najaar moet u geïnformeerd kunnen worden over een aanpak op dit vlak. Ik ben voor. Het is taai. Het gaat ook niet leiden tot de grote getallen die we nodig hebben. Maar het gaat wel leiden tot het beter kunnen omarmen van maatschappelijk initiatief, en dat hebben we hard nodig. Punt. Daarmee ben ik gereed, volgens mij.

**De voorzitter:**

Ik zie nog een aantal leden die vragen hebben, dus u bent er nog niet helemaal, denk ik. Meneer Boulakjar, u was eerst.

**De heer Boulakjar (D66):**

Ik heb een korte vraag. Dank voor het antwoord met betrekking tot de wooncoöperaties. Mevrouw Beckerman en ik hebben een rondetafelgesprek geïnitieerd in het inmiddels heilige najaar. Ik verzoek de Minister om zijn stukken en brieven voor dat rondetafelgesprek naar de Kamer te sturen. Daar hebben we volgens mij nog geen exacte datum voor, maar de griffie zal dat even nakijken.

**Minister De Jonge:**

Dat ga ik proberen.

**Mevrouw Inge van Dijk (CDA):**

Ik had nog een vraag over het structureel betrekken van woningzoekenden bij participatie rondom nieuwbouw.

**Minister De Jonge:**

Ja, daar ben ik het zeer mee eens. De Omgevingswet moedigt dat aan en geeft daar eigenlijk ook alle ruimte voor. Participatie is voor het eerst ook echt een wettelijke plicht, zij het vormvrij. Ik denk dat dat ook wel belangrijk is. Waar ik me groen en geel aan erger, is dat we in Nederland procedureland met name de mensen die al een woning hebben en de boze buurman de ruimte geven om eindeloos in het geweer te komen tegen woningbouw die gewoon nodig is. Daarbij hebben we het recht op uitzicht eigenlijk belangrijker gemaakt dan het recht op het hebben van een woning. Dat onderdeel van de Wet versterking regie volkshuisvesting krijgt veel aandacht. Dat gaat de komende tijd ook veel aandacht krijgen in uw Kamer, denk ik. Na de zomer gaan we met elkaar deze wet behandelen om te kijken of we die procedures meer in balans kunnen brengen. Daarbij gaat het om de balans tussen het belang van de mensen die een woning hebben en vooral hun uitzicht aan het verdedigen zijn, en het belang van de mensen die nog een woning nodig hebben en voor wie veel te weinig wordt opgekomen. Die willen we weer een beetje in evenwicht gaan brengen. Dat zit in de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Maar ik ben het helemaal met u eens: als je aan de voorkant de participatie veel beter vormgeeft en daarbij ook al in staat bent om woningzoekenden veel meer een stem te geven, dan helpt dat wel om evenwicht te brengen in de discussie in de gemeenteraad. Want ook op de gemiddelde

tribune van de gemeenteraad zitten doorgaans de mensen die nee zeggen en zeer zelden de mensen die zeggen: ja, alsjeblijft, kom maar door met die woningen, want mijn kinderen hebben ze nodig, of ik heb er zelf een nodig. De woningzoekende is ook in zo'n gemeenteraadsvergadering niet heel erg in beeld. Verschillende gemeenten pogen dat echt wel, maar daar moet echt veel meer vorm en inhoud aan worden gegeven, want zonder dat zal de balans uit beeld blijven. Ik ben het dus zeer met u eens.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Ik had nog een vraag gesteld over die botsproeven in Utrecht. Ik vroeg wat de nevenschade wordt van de regulering van de middenhuur, hoeveel beleggingswaarde daardoor verdampt en hoeveel faillissementen dat gaat opleveren. Is dat in kaart gebracht?

Minister **De Jonge**:

Volgens mij is dat uw lievelingsonderwerp, maar ook mijn lievelingsonderwerp. Het gevaar is dat we daar de rest van de middag en de avond mee zouden kunnen vullen. Maar we hebben ook gewoon een wetsbehandeling die gaat over de Wet betaalbare huur en de implicaties daarvan en van de regulering van de middenhuur. Ik denk dus dat we dat moment naar hartenlust moeten aangrijpen om alle disputen op dit punt te beslechten.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Het lijkt mij heel goed om dan eens goed de degens te kruisen.

De **voorzitter**:

Dat is een mooie belofte.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Mevrouw Beckerman en ik hadden nog een vraag gesteld over de plannen van de Woonbond. Wij waren benieuwd naar de reactie van de Minister daarop. Wij waren er razend enthousiast over, dus ik hoop dat de Minister dat ook is.

Minister **De Jonge**:

Ik probeer het even uit mijn hoofd te doen. Met het doel van de aanpak van de Woonbond ben ik het zeer eens. Toen ik de plannen zag, dacht ik: ik herken een hele hoop. Ik heb bij een aantal elementen natuurlijk ook wel aarzeling. Om één aarzeling te noemen: men ziet voor zich dat de financiering met name vanuit de overheid moet komen. Ik denk dat dat echt onverstandig is. Je hebt namelijk juist heel veel privaat kapitaal nodig om aan die enorme financieringsbehoefte tegemoet te komen. Met de bouw van 900.000 woningen zijn honderden miljarden gemoeid. Het idee dat je dat vanuit de overheid zou kunnen financieren, is voor de belastingbetaler in ieder geval geen goed idee. Het beperkt ook weer de uitgavemogelijkheid op andere fronten, waar we natuurlijk ook belastinggeld aan uit willen blijven geven met elkaar. Dat is dus één element waar ik echt wel aarzeling bij heb. Overigens komt er ook 7,5 miljard aan inframiddelen en ruim een miljard voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Dat is heel erg veel geld. Er gaan ook miljarden naar verduurzaming. Me dunkt dat we al behoorlijk veel van rijkswegen financieren. Dat moet allemaal worden opgebracht door belastingbetalers. Ik wil dus niet zeggen dat ik daar onmiddellijk enthousiast over ben.

Het tweede waarvan ik niet weet of dat nou de verstandigste keuze is, is het volgende. Men zegt: je zou met de sociale voorraad eigenlijk niet moeten mikken op 30%, maar op 40%. Ik denk dat dat ten koste gaat van de woningen die je kunt bouwen voor middengroepen. Je zult namelijk ook altijd een vrij segment nodig hebben om aan kruisfinanciering te kunnen doen voor die twee derde betaalbare woningen. Binnen die twee



derde betaalbaar naar 40% sociaal gaan betekent een kleiner aandeel voor middengroepen. Ik denk eerlijk gezegd dat we voor middengroepen juist het meest zullen moeten bouwen. Ik ben dus meer voor een net iets andere keuze binnen die twee derde betaalbaar. Ik zeg: je moet focussen op 40% voor middengroepen en 27% sociaal. Die 27% sociaal moet je dan zo verdelen dat je die sociale woningen met name bouwt in gemeenten die dat de afgelopen jaren veel te weinig hebben gedaan. Dat lijkt mij een verstandiger keuze. Maar nou loop ik allemaal dingen te noemen waarbij ik een ander accent zou plaatsen, terwijl ik de hele gedachte van de Woonbond, namelijk veel meer inzetten op meer overheidsregie en meer betaalbaar bouwen, juist heel erg deel. Aan de richting van de keuze van de Woonbond wil ik dus zeker niet afdoen. Ik wil alles op alles zetten om nu juist door de dip en door de crisis heen te bouwen. Daar ben ik van harte voor, want als we dat niet doen en de bouw echt inzakt, hebben we daar nog jarenlang last van. Daar wees u net ook op. Met name de mensen met de kleinste portemonnee hebben daar dan het meest last van. Ik snap die inzet van de Woonbond dus heel erg goed.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik denk dat het verschil tussen de Woonbond en de Minister ook wel het verschil tussen de PvdA – ik zal niet voor de SP spreken, maar mevrouw Beckerman heeft geen interruptie meer – en de Minister is. Als je zo veel publieke doelen hebt, is er ook wel publiek geld nodig. Ik vroeg hem naar meer geld voor wegen, maar ik denk dat alleen de verhuurderheffing ook niet genoeg is voor de woningcorporaties, ook gezien de winstbelasting waar ze mee kampen en zeker als we de komende jaren ook nog huurmatiging willen, waar ik voorstander van ben. Ik denk dat dit nog wel echt een verschil is. We zagen dat net ook bij de vragen van de heer Grinwis over het betalen van de garantie. Er is ook nog wel een verschil tussen de doorrekeningen van de programma's van PvdA en GroenLinks en die van de plannen van het kabinet. Ik denk dat we het met dit budget niet redden.

Minister **De Jonge**:

Ik snap dat u dat zegt. Alleen, voorlopig redden we het daarmee natuurlijk wel. We hebben die doorrekening onlangs weer gedaan. Het economisch gesternte is inderdaad flink veranderd, maar we hebben afgesproken dat we de nationale prestatieafspraken, althans de doorrekening daarvan, eens in de zoveel tijd gaan herzien. Eens per jaar maken we een nieuwe doorrekening. Die doorrekening laat juist zien dat de opdracht voorlopig uit kan. Die laat ook zien dat het voor latere jaren inderdaad begint te knellen, zeker in een aantal regio's. Dat moeten we gewoon eerlijk onder ogen zien. Na de zomer kom ik bij u terug over de vraag hoe we de solidariteit binnen de sector adequaat kunnen vormgeven, bijvoorbeeld met projectsteun, binnen de gemeente, de regio, de provincie et cetera en uiteindelijk zelfs landelijk. Daar kom ik dus op terug. Maar ook de herziene doorrekening laat juist zien dat het voorlopig uit kan. Laat dit voor corporaties vooral een aanmoediging blijven en geen ontmoediging worden om juist alles op alles te zetten om te blijven bouwen of om te gaan bouwen. Dat laatste moet ik eigenlijk zeggen. Dat zie je corporaties eerlijk gezegd ook wel doen. Dat is dus het goede nieuws daar weer van, denk ik.

De **voorzitter**:

Ik kijk nog even naar de andere leden. Er zijn geen vragen. Dan ga ik eerst meneer Van Haga het woord geven voor wat niet zijn tweede termijn is.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Nee, alleen voor het aanvragen van een tweeminutendebat. Bij dezen.

**De voorzitter:**

Dan heb ik een lijst met toezeggingen. O, meneer De Groot.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Ik zat nog op het antwoord op mijn vraag over de handhaving te wachten. Ik dacht dat de Minister misschien nog wilde schorsen. Daarom zat ik net even te twijfelen. We hebben nog een heel kwartier.

**Minister De Jonge:**

Gewoon in alle eerlijkheid: ik geef u het antwoord dat ik zojuist aangereikt kreeg. Mocht u aan het einde van het antwoord denken: nou, ik heb weleens een doorleefder antwoord van deze Minister gehoord, dan snap ik waarom u dat zou zeggen en dan maak ik op 27 september alles goed. Ik denk dat we het zo moeten doen.

Uw vraag was: hoe kijkt de Minister nu aan tegen de handhaving op permanente bewoning van recreatiewoningen? Zo hebben wij die vraag tenminste geregistreerd. In recreatiewoningen wordt doorgaans alleen tijdelijk en recreatief verblijf toegestaan. Een locatie die geschikt is voor recreatie, is namelijk niet automatisch ook geschikt voor permanente bewoning. Dat kan bijvoorbeeld te maken hebben met de ligging, de bouwkundige staat of de bereikbaarheid. In de gevallen dat permanente bewoning van een recreatiewoning wel mogelijk en wenselijk is, beschikken gemeenten over verschillende instrumenten om dit ook juridisch mogelijk te maken. Onder de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, zullen hiervoor meer mogelijkheden zijn. In andere gevallen zijn gemeenten in beginsel verplicht om handhavend op te treden. Ik heb gemeenten opgeroepen om hierbij de menselijke maat centraal te stellen en in acht te nemen, bijvoorbeeld door bewoners de tijd te geven om andere woonruimte te vinden en hen daarbij hulp te bieden. Gemeenten hebben daarop ook gewoon het beste zicht. Afzien van de handhaving is alleen toegestaan in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld als er zicht is op legalisering of als handhaving onevenredig is. De beoordeling van de wenselijkheid en mogelijkheid van legalisering en handhaving blijft een kwestie van maatwerk waarop gemeenten op lokaal niveau en de provincies op provinciaal niveau het beste zicht hebben. Daarnaast kunnen besluiten natuurlijk worden getoetst bij de bestuursrechter.

**De heer Peter de Groot (VVD):**

Het was zo'n mooi debat, maar dit is toch erg teleurstellend, want hierover ging mijn vraag niet. Ik stelde de vraag in relatie tot de wetswijziging die al voorlag en de ruimte die daarin geboden moest worden aan mensen die een recreatiewoning hebben en daarvoor ook een objectgebonden vergunning te kunnen krijgen. Anderhalf jaar geleden is dat voorstel uit de Eerste Kamer teruggetrokken en we wachten natuurlijk al heel lang op die Omgevingswet. Die was namelijk het argument. Maar de mensen die daar nu zitten, kunnen niet wachten op dat ding en ook niet op 27 september. Het was dus echt een serieuze vraag of de Minister nu zou willen kijken naar een nulmeting en of hij die handhaving ten minste op wil schorten tot de Omgevingswet er is.

**Minister De Jonge:**

Ik moet nou heel erg graven in mijn geheugen. Volgens mij heb ik u hierover namelijk een brief geschreven. Ik heb u heel veel brieven geschreven. Dit was een van de honderden brieven die u heeft gekregen. Volgens mij heb ik daarin betoogd dat de Omgevingswet ingaat per 1 januari 2024 en dat het, gewoon gegeven de snelheid van wetgevingsprocessen, niet mogelijk is om in de tussentijd een wet te maken die mensen eerder zou kunnen helpen dan het ingaan van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Een wetstraject zou dus niet eerder tot een oplossing

kunnen leiden voor deze mensen dan dat de Omgevingswet dat zou kunnen doen.

U heeft de subsidiaire vraag gesteld of er dan in de tussentijd iets mogelijk zou zijn om de tijd naar de Omgevingswet te overbruggen. Die vraag neem ik gewoon even mee terug, want anders ga ik freestylen en dat moet ik niet doen. Die neem ik gewoon eventjes terug en daar kom ik apart, schriftelijk bij u op terug, opdat u dat ook kunt toetsen.

**De voorzitter:**

Dan ga ik mijn best doen om uw toezeggingen allemaal goed te verwoorden, want de laatste heb ik in ieder geval nog niet genoteerd. Dan zeg ik tegen de leden: de Woonbond heeft u natuurlijk wel een brief gestuurd, maar die stond nog niet in de procedurevergadering en daarop heeft u ook nog geen reactie van de Minister kunnen vragen per brief. Ik geef u maar de tip mee voor een volgende procedurevergadering na het reces. O, die is morgen. Nou, dan kunnen we het wellicht dan tegemoet zien.

Het tweeminutendebat is aangevraagd door meneer Van Haga. Hij zal dus de eerste spreker zijn. Het zal uiteraard na het reces plaatsvinden.

Dan de toezeggingen:

- De Kamer ontvangt in het najaar een stand-van-zakenbrief inzake het interdepartementaal beleidsonderzoek, ibo, over de Startbouwimpuls.
- De Kamer ontvangt na de zomer een brief inzake de uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

**Minister De Jonge:**

Na de zomer is dus eerder dan in het najaar, hè? Dat zeg ik zodat daar geen verwarring over bestaat.

**De voorzitter:**

Voor Prinsjesdag is na de zomer, toch? Ja. Na de zomer registreren we nu als «voor Prinsjesdag».

- De Kamer ontvangt voor 19 september 2023, dus voor Prinsjesdag, een brief over de instelling van het revolverend fonds.

**Minister De Jonge:**

Dat is hetzelfde. U heeft twee toezeggingen over hetzelfde geregistreerd. Het Nationaal Fonds Betaalbare Woningen is namelijk een revolverend fonds.

**De voorzitter:**

Er zijn specifieke, aparte vragen over gesteld, namelijk enerzijds over dat het een revolverend fonds is – daar hadden we net ook al een ding over, maar ik ga het dan nu alsnog even verduidelijken – en anderzijds over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen überhaupt. Maar als u dat samenvoegt, vind ik dat ook goed.

**Minister De Jonge:**

Het is echt hetzelfde. We hebben één nationaal fonds.

**De voorzitter:**

En dat is sowieso revolverend. Oké, waarvan akte.

**Minister De Jonge:**

Dat ene nationale fonds is sowieso revolverend. Dus twee en drie zijn één toezegging. Dat scheelt weer.

**De voorzitter:**

Er werd wel door twee verschillende mensen naar gevraagd, maar goed, we gaan het daarmee doen.

- De Kamer ontvangt na de zomer een brief inzake de participatie van gemeenten.

Dat klinkt heel obligaat.

Minister **De Jonge**:

Dat ging allemaal over hetzelfde, namelijk de mate waarin gemeenten of marktpartijen inderdaad zouden kunnen participeren in dat nationaal fonds. Dat hoort allemaal bij die ene toezegging.

De **voorzitter**:

Uitstekend. Het is allemaal geregistreerd. Dit wordt allemaal door de redactie vastgelegd. Mooi. Zo wordt het geregistreerd. Toezegging vijf.

- De Kamer ontvangt voor de begrotingsbehandeling een terugkoppeling op het gesprek van de Minister met de VNG en DUO om ervoor te zorgen dat starters met een DUO-lening aan een hypotheek kunnen komen.

Minister **De Jonge**:

Ja. Het was wel iets verkennender dan dit, maar als u het zo opschrijft, begrijpen wij prima wat u bedoelt, volgens mij. Ik ga met de opdracht van mevrouw Van Dijk aan de slag.

De **voorzitter**:

Mooi. Dan punt zes.

- De Kamer ontvangt in het najaar een brief over de te transformeren locaties vanuit de woondeals en de versnellingstafels.

Minister **De Jonge**:

Excuus. In het najaar komt er inderdaad een brief over de manier waarop we transformatie onderdeel kunnen maken van de woondeals en de versnellingstafels. De vraag was ook of ik daar ook op het niveau van locatie op kan duwen.

De **voorzitter**:

Oké. Ik zie allemaal instemmend geknik aan de overkant, dus dat is mooi. Zeven.

- De Kamer ontvangt na de zomer een brief inzake erfpacht en consumentenbescherming met daarin antwoord op de vraag wie de consument beschermt.

Minister **De Jonge**:

Ja, met daarin het onderzoek waartoe uw Kamer mij heeft opgeroepen.

De **voorzitter**:

Uitstekend. Punt acht.

- De Kamer ontvangt de brief inzake wooncoöperaties voorafgaand aan het rondetafelgesprek over wooncoöperaties.

Het rondetafelgesprek zal overigens vermoedelijk in oktober gepland gaan worden. Dus dan weet u alvast ...

Minister **De Jonge**:

... wanneer de brief vermoedelijk af moet zijn.

De **voorzitter**:

... wanneer dit verwacht wordt. Dan heb ik de laatste toezegging nog niet. Die was gedaan aan Peter de Groot. Weet u die uit uw hoofd, meneer De Groot? Kunt u die herhalen?

De heer **Peter de Groot** (VVD):

De Minister stuurt een briefje – misschien doet hij dat nog wel voor het reces, wie zal het zeggen, want over de termijn hebben we niet gesproken – over de oproep om tussen nu en de invoering van de Omgevingswet wellicht te komen tot een opschorting van het handhaven op wonen op recreatieparken.

De **voorzitter**:

Kunt u zich hierin vinden?

Minister **De Jonge**:

Ik vind dat de heer De Groot mijn toezegging zeer adequaat weergeeft. Wij kunnen het dus de volgende keer ook gewoon andersom doen. Dan doet u het gewoon op mijn plaats, meneer De Groot.

De **voorzitter**:

Dan rest mij u te danken. Het was me een genoegen om uw laatste commissiedebat van het politieke jaar voor te zitten. U heeft morgen nog een tweeminutendebat Bouwregelgeving. Dat zal ik niet voorzitten. Dan rest mij niks anders dan u te bedanken voor de aanwezigheid, en uiteraard ook de Minister en zijn ondersteuning, de mensen op de publieke tribune, de bode en de redactiedienst. Ik wens u een hele genoeglijke avond.

Sluiting 17.56 uur.