

Vergaderjaar 2023–2024

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1201**

### **VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT**

Vastgesteld 26 juni 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 4 april 2024 vervolgoverleg gevoerd met de heer De Jonge, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 maart 2024 inzake afschrift van de brieven aan het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland over de woningbouwopgave in Zuid-Holland (Kamerstuk 32 847, nr. 1158);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 maart 2024 inzake uitkomst EPBD-onderhandelingen (Kamerstuk 22 112, nr. 3913);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 februari 2024 inzake verbeteren van klimaat voor investeringen in woningen (Kamerstuk 32 847, nr. 1155);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 februari 2024 inzake rapport Capital Value: Doorbouwen in een veranderende woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 1154);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 februari 2024 inzake tussenrapportage van de werkgroep interdepartementaal beleidsonderzoek (ibo) woningbouw en grond (Kamerstuk 32 847, nr. 1152);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 8 februari 2024 inzake voortgang programma Wonen en zorg voor ouderen (Kamerstuk 29 389, nr. 124);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 januari 2024 inzake voortgang beter benutten van de bestaande voorraad (Kamerstuk 32 847, nr. 1135);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 januari 2024 inzake marktomstandigheden, plancapaciteit en woondealafspraken (Kamerstuk 32 847, nr. 1134);**

- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 januari 2024 inzake voortgang ontwikkeling Kronenburg (Kamerstuk 32 847, nr. 1133);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 december 2023 inzake reactie op verzoek commissie over de uitspraak van 22 maart 2023 van de rechtbank Midden-Nederland over de terugwerkende kracht van het Didam-arrest en motie van de leden Bontenbal en Stoffor van 21 september 2023 inzake het Didam-arrest (Kamerstuk 36 410-27) (Kamerstuk 36 410-VII, nr. 85);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 18 december 2023 inzake Woningbouwimpuls zesde tranche en projecten in uitvoering (Kamerstuk 32 847, nr. 1128);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 december 2023 inzake voortgang programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting (Kamerstuk 32 847, nr. 1127);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 november 2023 inzake antwoorden op vragen commissie over de modernisering van het grondbeleid (Kamerstuk 34 682-164) (Kamerstuk 34 682, nr. 180);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 november 2023 inzake vervolgstappen woningbouwontwikkeling in de Gnephhoek in Alphen aan den Rijn (Kamerstuk 32 847, nr. 1125);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 november 2023 inzake uitkomsten Startbouwimpuls (Kamerstuk 32 847, nr. 1123);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 1 november 2023 inzake leennormen hypotheecair krediet 2024 (Kamerstuk 32 847, nr. 1120);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 25 oktober 2023 inzake aanpassingen Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 2024 (Kamerstuk 32 847, nr. 1109);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 oktober 2023 inzake aanpak grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (Kamerstuk 32 847, nr. 1106);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 oktober 2023 inzake Ladder voor duurzame verstedelijking en buitenstedelijk bouwen en EIB-rapport over «een straatje erbij» (Kamerstuk 32 847, nr. 1105);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 11 oktober 2023 inzake vervolg aanpak wooncoöperaties (Kamerstuk 29 453, nr. 566);
- de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 19 september 2023 inzake uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en koopproces (Kamerstuk 32 847, nr. 1097);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 augustus 2023 inzake afwegingskader Startbouwimpuls (SBI) (Kamerstuk 32 847, nr. 1078);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juli 2023 inzake vervolgstappen ontwikkeling Gnephhoek in Alphen aan den Rijn (Kamerstuk 32 847, nr. 1075);
- de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2023 inzake reactie op de motie van het lid Pouw-Verweij over rapporteren over de gevolgen van

- verschillende typen migratie op de woningmarkt (Kamerstuk 35 925-VII-127) (Kamerstuk 32 847, nr. 1072);**
- **de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 12 juli 2023 inzake ABF-rapportages Primos en plancapaciteit en betekenis voor de bouwopgave (Kamerstuk 32 847, nr. 1071).**

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

De fungerend voorzitter van de commissie,  
Peter de Groot

De griffier van de commissie,  
Honsbeek

**Voorzitter: Peter de Groot**  
**Griffier: Morrin**

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Beckerman, Flach, Grinwis, Peter de Groot, De Hoop, Madlener, Paternotte en Welzijn,

en de heer De Jonge, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 18.06 uur.

**De voorzitter:**

Een heel goedenavond. Het is een beetje een gekke aankondiging, maar ik heropen dit commissiedebat over de woningbouwopgave en koopsector. We gaan vanavond in anderhalf uur het debat voortzetten dat we op donderdag 21 maart jongstleden zijn gestart. We hadden toen net wat te kort de tijd. Daarom hebben we vanavond nog anderhalf uur gereserveerd. Ik zou zeggen: hartelijk welkom aan de mensen op de publieke tribune, die dit willen volgen, en natuurlijk ook aan de mensen die dat op afstand doen. Minister, hartelijk dank voor uw komst weer en voor uw bereidheid om uw betoog te vervolgen; ook dank aan de ondersteuning. Welkom ook aan de leden. Wat mij betreft gaan we snel starten. Als u denkt dat we nu toch tijd genoeg hebben: we hebben maar anderhalf uur, dus laten we er ook nu een beetje tempo in houden. Het woord is aan de Minister.

**Minister De Jonge:**

Dat heb ik natuurlijk voor een deel ook zelf in de hand, dus ga ik me echt concentreren op de vragen die nog resteren.

Ik begin met grond, daarna ga ik verder met de bestaande voorraad, de procedures en de industriële woningbouw, en dan heb ik nog een paar overige vragen. Ik probeer het zo rap mogelijk te doen.

Allereerst de planbatenheffing. Wat was dat mooi: de openheid van deze commissie om iets wat sinds 1977 eigenlijk gezien werd als een onderwerp waarover niet meer gesproken kon worden omdat het toch maar gedoe zou opleveren, hier gewoon open en frank en vrij op tafel te leggen. De planbatenheffing dus. We waren zelf iets terughoudender geweest in de grondbrief die wij aanvankelijk hadden gestuurd. Dit zat in het derde spoor. Er waren dingen die onmiddellijk kunnen, er waren dingen die moesten worden onderzocht, maar nog wel binnen een jaar zouden hebben gekund en er waren dingen waar we echt wat langer over na wilden denken. Tot die laatste behoorde de planbatenheffing. Die is dus onderdeel geworden van het interdepartementaal beleidsonderzoek naar woningbouwstimuleringsmaatregelen en grondbeleid. Dat verwachten wij in juni aan de Kamer te kunnen sturen met een beleidsreactie erbij, en daar is de planbatenheffing in opgenomen.

Waarom zijn wij er nou een beetje terughoudend in geweest om al te snel te jumpen to conclusions? Omdat we zien dat op de woningmarkt eigenlijk alles op elkaar inwerkt. Alle beleidsmaatregelen die je treft, werken op elkaar in. Heel vaak is dat ook het argument van de woningbouwsector geweest. We hebben de afgelopen jaren natuurlijk heel veel in gang gezet en dan zei men vanuit de woningbouwsector: pas nou op, want we kunnen niet helemaal overzien hoe al die verschillende maatregelen op elkaar inwerken. Mijn reactie was dan altijd: het beste moment om al deze maatregelen te treffen was wellicht tien jaar geleden geweest, maar het een-na-beste moment is altijd nu. We willen natuurlijk ook dat onze opvolgers over tien jaar tevreden zijn over wat we in deze periode, toen we ervan waren, daadwerkelijk hebben gedaan. Ik heb zelf altijd gedacht dat de planbatenheffing een heel interessant instrument was, maar je moet het wel willen zien in relatie tot andere typen maatregelen

en het overige grondbeleid. Ik wil de voors en tegens en de uitwerkingsvarianten heel goed kunnen wegen om geen onverstandige keuzes te maken. Dat wordt dus gedaan op dit moment en in juni komt het resultaat daarvan naar de Kamer, inclusief de beleidsreactie.

Nog één tandje preciezer, want wat wordt er dan eigenlijk onderzocht? Welke twee mogelijkheden worden onderzocht? De eerste variant is een gemeentelijke heffing op het feitelijke verschil tussen de waarde van de grond voor en na de bestemmingswijziging; het feitelijke verschil dus. De tweede variant is een forfaitaire gemeentelijke heffing op het vermoedelijke verschil tussen de waarde van de grond voor en na de bestemmingswijziging. Deze varianten worden naast elkaar gezet, met hun voors en tegens. Ik zou het zelf heel fijn vinden om het debat te vervolgen op het moment dat wij dat onderzoek hebben kunnen doen. Dat heeft ermee te maken dat we het goed willen bezien in relatie tot andere maatregelen die je zou kunnen en moeten treffen.

Voorzitter. Dan de bestaande voorraad. Volgens mij is het met name mevrouw Welzijn geweest die, denk ik, heel terecht heeft gezegd dat we de bestaande voorraad veel slimmer en creatiever moeten gaan benutten. Dat is gewoon waar. Stel dat het ons met elkaar daadwerkelijk gaat lukken om boven die 100.000 woningen uit te komen; dan nog steeds zijn het 100.000 woningen die je toevoegt aan een voorraad van al 8 miljoen woningen. Verreweg de meeste woningen die er zullen staan in 2030, maar zelfs in 2040 en 2050, staan er al. Als je daar meer mee zou kunnen doen, bijvoorbeeld door splitsen, optoppen of transformatie, zou dat een geweldige winst kunnen opleveren. Laten we die kansen dus ook alsjeblieft gebruiken.

Daar doen we heel veel aan. We hebben een optopaanpak; ik denk dat dat het meest aansluit bij wat mevrouw Welzijn verwacht. Die hebben we vorig jaar al eens op hoofdlijnen beschreven in een brief over het beter benutten van de bestaande voorraad. Die willen we verder uitwerken. Ik had gezegd «aan het einde van het eerste kwartaal», maar ik heb het vermoeden dat het eerste kwartaal inmiddels voorbij is. Maar die brief komt wel bijna. Ik kijk even naar mijn ambtenaren: in april nog? Ja, daar gaan we aan werken. We hopen dat het in april nog lukt. Dan hoop ik met een verdere uitwerking van die aanpak te komen.

Daarbij gaat het allereerst over het creëren van de juiste condities, de juiste randvoorwaarden. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met een kennisplatform en met aanpassingen van beleid en regelgeving om het splitsen en optoppen, maar vooral het optoppen, makkelijker te maken. Twee is, heel concreet, dat we met een vijftal gemeenten – en in die gemeenten met de grote corporaties – en met een aantal grote bouwbedrijven die het seriematig optoppen goed voor elkaar kunnen krijgen, hele concrete afspraken willen maken over welke wijken eerst en welke wijken daarna. Het gaat dus om hele concrete afspraken in een vijftal gemeenten. Als dat goed gaat, als dat op de rit staat, gaan we die kennis gebruiken om ook andere gemeenten te laten aansluiten.

De derde lijn is: wat kunnen we nog meer doen in de standaardisatie van het optoppen om het geïndustrialiseerd optoppen verder aan te jagen? Een aantal grote bouwers, onder andere VORM, heeft een mooie geïndustrialiseerde vorm van optoppen, waarmee heel seriematig woonlagen kunnen worden gezet boven op de drielaagse flatjes uit de jaren vijftig, zestig en zeventig die we heel veel hebben. Daarmee creëer je één of twee verdiepingen extra en kun je tegelijkertijd, met de opbrengst van de woningen die je erbovenop zet, de verduurzaming van de woningen daaronder realiseren. Dan snijdt het mes dus aan heel veel kanten. Het is ook mogelijk om er bijvoorbeeld op de kopse kant een lift aan te koppelen, zodat je die woningen gelijk weer geschikt maakt voor senioren. Er zitten dus heel veel mogelijkheden in dat concept. Er zijn trouwens meer bouwers die dat hebben, maar ik weet het toevallig van VORM. Van hen heb ik een hele mooie gezien.

Dat type seriematig optoppen hebben we nodig om grote aantallen te maken. We hebben Stec Groep laten onderzoeken wat de potentie zou kunnen zijn. Stec zegt: tot en met 2030 zou dat 100.000 woningen extra kunnen opleveren. Stel dat het de helft zou zijn – overigens zeggen sommigen dat het ook twee keer zoveel zou kunnen zijn – dan is dat toch weer een bijdrage aan het totaal van die 981.000 woningen. Het zou fantastisch zijn als ons dat zou lukken.

Het gaat dus om een aantal randvoorwaardelijke dingen, maar ook heel concreet om afspraken met een vijftal gemeenten, met de grote corporaties in die vijf gemeenten, en met een aantal grote bouwers om seriematig en zo geïndustrialiseerd mogelijk aan de slag te gaan, zodat we daar kennis opdoen die we elders weer kunnen inzetten.

Dan de leegstand. Zou leegstand een bijdrage kunnen leveren? Ik ben daar zelf altijd iets terughoudender in dan degenen die daar grote verwachtingen van hebben, maar leegstand kunnen we ons niet veroorloven in deze tijd; dat is een ding dat zeker is. Nou hebben we de Leegstandwet. Die wordt nog niet ten volle benut, zou ik durven zeggen. Met name in Amsterdam en Utrecht gebruikt men hem, maar in heel veel andere steden eigenlijk niet. Ik zou graag willen weten waarom dat zo is. De heer Madlener heeft net gemist dat we de planbatenheffing hebben ingevoerd. Dat zul je net zien. Dan ben je er even niet...

Sorry, terug naar de leegstand. Orde. We willen dus leren van Amsterdam en Utrecht, maar we willen ook leren van de gemeenten die die wet niet gebruiken, want waarom doen ze dat eigenlijk niet? Nogmaals, ik ben zelf wel voorzichtig met verwachtingen over de aantallen, maar tegelijkertijd vind ik dat we ons leegstand niet kunnen veroorloven, behalve logische leegstand, waarbij je kunt denken aan frictieleegstand omdat je moet renoveren of verduurzamen. Dat is logisch; dat is logische leegstand. Maar leegstand kunnen we ons eigenlijk niet veroorloven.

Bij de evaluatie wil ik graag uw suggestie overnemen, zeg ik richting de heer Paternotte, om te kijken naar het Vlaamse model. Die evaluatie zal ik voor het einde van het jaar naar de Kamer sturen. Waarom dan pas? Omdat ik eerst de input van Utrecht en Amsterdam nodig heb en die zijn nog niet zo heel lang bezig. Dat is nog vrij prille input, dus we hebben echt wel tot het einde van het jaar nodig om het goed te kunnen evalueren. Ik zal het Vlaamse model erbij betrekken.

Dan het boerderijwonen. Ook daarvan denk ik niet dat dat hele grote aantallen gaat opleveren. Ik denk dat ...

**De voorzitter:**

Een moment graag. We hadden eigenlijk afgesproken om geen interrupties te doen, maar ... Nee, hoor, grapje. Maar ik kan me wel voorstellen dat u benieuwd bent hoeveel interrupties u nog heeft. Of heeft u dat zelf bijgehouden? U heeft ze alle vijf nog, mevrouw Beckerman; zeker. Even voor de administratie: de heer Paternotte heeft er nog één, de heer De Hoop nog drie, de heer Madlener nog drie, de heer Grinwis nog drie, de heer Flach nog vier, mevrouw Keijzer is er niet en mevrouw Welzijn heeft er nog drie. Dan heeft u een beetje een overzicht en weet u wat u nog kunt afvuren op deze Minister. Ik hoor de Minister vragen of de interrupties van mevrouw Keijzer nog worden verdeeld. Misschien wel, maar dat is er nog maar één, dus dat is een beetje moeilijk verdelen. De Minister zegt dat mevrouw Keijzer gister ook namens de SGP sprak. Dat is waar; dat is misschien wel een goede suggestie. Maar goed, de heer Flach heeft er ook nog een heel aantal. Laten we het zo doen dat we ...

**De heer Paternotte (D66):**

Volgens mij nam de heer Peter de Groot ook deel aan het vorige debat. Hoeveel interrupties heeft hij nog?

**De voorzitter:**

De heer Peter de Groot heeft er nog één over, zie ik.

De heer **Paternotte** (D66):  
Kunnen we die ook verdelen, voorzitter?

De **voorzitter**:

Nou, hij zal zich wel een beetje koest houden, verwacht ik. Hij is er ook nog niet. Mevrouw Beckerman, gaat uw gang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank aan de Minister voor de antwoorden op de vragen over leegstand, maar dat is eigenlijk al een paar jaar een onderwerp waar we elke keer tegen aanlopen. We zitten midden in een wooncrisis en we zien nog steeds behoorlijk veel leegstand. De Leegstandwet wordt, zo veel jaar na invoering, toch niet optimaal gebruikt. Kan de Minister ingaan op mijn specifieke vraag waarom met name het aantal transformaties van kantoorpanden het afgelopen jaar zo is afgenomen? Het is nu 30% minder dan het jaar ervoor.

Minister **De Jonge**:

Dat heeft, denk ik, deels te maken met de ontwikkeling waar de hele woningmarkt mee te maken heeft. Ook voor transformatie moet namelijk worden geïnvesteerd. Met de oplopende rentes is ook dat type investeringen minder rendabel te maken. Dat is gewoon de algemene ontwikkeling op de woningmarkt. Dat is één.

Twee is dat we nu een aantal jaren achtereen rond de 10.000 woningen uit de transformatie weten te halen, zoals wel wordt gezegd. Dat is inderdaad wel iets gedaald, maar dat heeft er misschien ook mee te maken dat de makkelijkst te transformeren kantoorgebouwen inmiddels ook wel zijn beetgepakt. Nou weet ik niet of dat echt zo is, hoor, want er staan nog steeds een heleboel transformatieprojecten op stapel. De kantorenmarkt is natuurlijk ook geen statische markt; die is ook in ontwikkeling. Maar goed, dit is wat wordt gezegd. Ik geef maar mee wat ik op dat punt hoor. Dit zijn dus de twee belangrijkste elementen.

Tegelijkertijd denk ik: als je het hebt over het benutten van de bestaande voorraad, zij het de kantorenvoorraad, is transformatie nog steeds iets wat je absoluut moet willen. Dat blijven we dus ook gewoon stimuleren. We hopen zo veel mogelijk uit de transformatie te halen. We hebben de Transformatiefaciliteit, dus we stimuleren het ook financieel. In het wetsvoorstel Betaalbare huur – excuus dat ik dat toch weer eventjes noem – hebben we heel nadrukkelijk keuzes gemaakt die ook transformaties zouden moeten helpen. We hebben gezegd: als het daadwerkelijk nieuwe vierkante meters woonruimte creëert, geldt de nieuwbouwopslag ook bij transformatie. Ik denk dat dat helpt. Ik weet dat u niet enthousiast bent over de nieuwbouwopslag, maar ik ben dat wel, omdat ik weet dat het helpt om daarmee aan de slag te gaan. Voor de zomer wil ik de aanpak die we nu hebben om transformatie verder aan te jagen, verversen en opnieuw bij u neerleggen. Deze maand nog – ja, het is april – krijgt u de aanpak voor optoppen en voor de zomer krijgt u de aanpak voor transformatie. Daar hebben we een aanpak voor, maar ik wil kijken wat we eventueel nog meer zouden kunnen doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dan is kraken waarschijnlijk goedkoper, maar goed. Dat is natuurlijk altijd de uitruil geweest: er is een kraakverbod gekomen en dan zou er een aanpak van leegstand komen. Maar na al die jaren zie je dat er nog steeds veel leegstand is. Laat ik een poging doen om dat verder op te lossen. De Minister zegt dat het ingewikkelder wordt om te investeren en dat het laaghangende fruit al weg is. Dat laatste snap ik; dat is heel logisch. Tegelijkertijd ziet iedereen die door een stad loopt, ook door de Ministers

eigen stad, ook ongelofelijk veel leegstand van kantoren. Is het niet interessant om dit mee te nemen in bijvoorbeeld de prestatieafspraken? Ik kan me voorstellen dat er ook voor de vrij brede wens van de Kamer om ervoor te zorgen dat studentenhuizen weer wat collectiever zijn, oplossingen te bedenken zijn. Zou de Minister deze hele concrete stappen kunnen meenemen?

**Minister De Jonge:**

Ik sta echt overal voor open, hoor. Ik wil daar helemaal niet selectief in zijn. Maar als we dit zouden onderbrengen in de prestatieafspraken, zouden we dus van corporaties verwachten dat zij daarmee aan de slag gaan. Als zo'n kantoor getransformeerd moet worden, is daar vaak een behoorlijk investeringskapitaal voor nodig. Als corporaties het kunnen rondrekenen, denk ik dat ze het niet zullen nalaten, maar tegelijkertijd denk ik: als je dit echt goed rond wilt rekenen, zal er, naast een deel sociale huur, ook een deel middenhuur, dus een deel niet-DAEB, in moeten. Dan is het weer de vraag of corporaties het zelf wel kunnen bekostigen. Maar ik ben er dus niet tegen, helemaal niet zelfs. Ik zit zelf te denken: zou je daar niet meer regionaal een afspraak over moeten maken, als onderdeel van de herijking van de regionale woondeals? Dat zou ook nog een manier kunnen zijn om er toch wat krachtiger op te kunnen sturen: dat je het aan de orde hebt op de versnellingsafspraken. Eigenlijk sta ik open voor alles. Laten we ons niet te snel neerleggen bij de analyse dat het laaghangend fruit wel een keer geplukt is, want er komt altijd weer nieuw fruit naar beneden. Laten we dus toch maar kijken of er nog steeds getransformeerd kan worden. Wij willen de huidige aanpak, met de Transformatiefaciliteit, die een financieringsinstrument is, opnieuw oppoetsen. We willen kijken wat we meer en extra zouden kunnen doen om de transformatie verder vaart te geven. Daarvoor komen we voor de zomer met een aanpak.

**De voorzitter:**

U heeft een interruptie van de heer Flach van de SGP en daarna van mevrouw Welzijn.

**De heer Flach (SGP):**

Twee vragen. De eerste vraag is: was de bijdrage van mevrouw Keijzer mede namens de SGP een beetje te doen? Want dat vond ik best spannend. Daar krijg ik graag een terugkoppeling van.

**Minister De Jonge:**

Daar moeten we het nog een keer over hebben, ja, maar dan misschien buiten de uitzending.

**De voorzitter:**

Wilt u die terugkoppeling alleen van de Minister of ook van uw collega's?

**De heer Flach (SGP):**

Dat mag ook van de collega's; als u daar tijd voor wilt inruimen, voorzitter, graag!

**De voorzitter:**

Dat doen we dan maar na de vergadering. Stelt u uw vraag, alstublieft.

**De heer Flach (SGP):**

Mijn andere vraag gaat over het transformeren van kantoorpanden. De Minister zei, terecht, dat de makkelijkste panden al getransformeerd zijn. Er zijn ook steden waarin inmiddels alweer een tekort aan kantoorruimte aan het ontstaan is. Mijn vraag is of de transformatieaanpak samen met de Minister van Economische Zaken wordt gedaan, want het onttrekken



van kantooruimte betekent ook een verlies van plekken waar groei kan plaatsvinden.

**Minister De Jonge:**

Eigenlijk is dat weer een bredere discussie, waarin het gaat over het creëren van nieuwe werklocaties. Laten we even kijken naar de regio waar wij beiden vandaan komen. Ik hoorde mevrouw Beckerman Rotterdam de eigen stad van de burgemeester, pardon, van de Minister noemen; dat bedoelde ik natuurlijk niet. Op de grens van Rotterdam en Capelle heb je Rivium. Dat is een enorm kantorenpark. Daar zijn enorme aantallen kantoren neergezet, maar dat is nooit echt als kantorenpark benut, gek genoeg; althans, de potentie daarvan is nooit ten volle benut. Er zijn kantoren neergezet die nooit als kantoor in gebruik zijn genomen; die zijn eigenlijk voor de leegstand gebouwd. Daar loopt een waanzinnig transformatietraject, ik geloof zelfs met 5.000 à 5.500 woningen.

Overigens zijn daar nu ook weer allerlei drempels ingebouwd; het is heel erg ingewikkeld. Maar ik denk wel dat we kunnen zeggen dat er echt nog steeds heel veel kantoren te transformeren zijn. Dat is één.

Twee is dat het ook waar is dat we voor de toekomst heel veel werklocaties nodig hebben. Dat is gewoon waar. Over de werklocaties van de toekomst hebben we natuurlijk contact met de Minister van Economische Zaken en, veel concreter nog, met de provincies. De Minister van Economische Zaken praat ook met de provincies, omdat die in de ruimtelijke voorstellen die ze doen in het kader van stappen richting de Nota Ruimte ook voorstellen doen voor werklocaties van de toekomst. Voorheen maakten we kantorenparken en gingen we daarnaast wonen; toen hadden we een functiescheiding. Dat is in de ruimtelijke ordening steeds minder gebruikelijk geworden, en gelukkig maar, omdat juist een combinatie van functies interessanter is qua ruimtegebruik en levensdigheid. In zo'n kantorenpark als Rivium bijvoorbeeld is 's avonds helemaal niets te doen, echt helemaal niets. Het is dus boeiender om te kijken hoe je functies kunt combineren. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is dat veel interessanter.

Kortom, ja, we trekken daar zeker samen in op en ja, ik denk dat er nog steeds heel veel kantoren te transformeren zijn, ook al is er al een flink deel gedaan. We zien nu wel dat er in heel veel winkelgebieden en gebieden met maatschappelijk vastgoed ook weer transformatiekansen zijn. In de transformatie hebben we dus echt nog een hele hoop te doen. Nogmaals, voor de zomer komt daarover een brief.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat we nu naar de interruptie van mevrouw Welzijn gaan en dat u dan het blokje afmaakt. Dan kijken we of dat voor dit blokje, over de bestaande voorraad, nog tot nieuwe interrupties leidt.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Ik heb het gevoel dat ik niet duidelijk genoeg overkom, dus ik ga nog een poging wagen. Mijn vraag over het benutten van de bestaande voorraad ging niet zozeer over wat er allemaal gebeurt. Dat voelt meer als bijpraten, een stand van zaken. Mijn vraag was: kunnen er 50.000 woningen in 2024 en 50.000 woningen in 2025 worden opgeleverd, hoe dan ook? Dat kan via optoppen of splitsen, maakt niet uit. Kunnen we ervoor zorgen dat die twee jaren waarin we die bouwdip verwachten, geen verloren jaren worden, maar jaren waarin we intensiveren op de bestaande voorraad? Mijn vraag ging dus echt over dat aantal.

**De voorzitter:**

Helder.

**Minister De Jonge:**

Dat vind ik een slimme invalshoek. Dat is overigens ook echt de invalshoek geweest waarmee we zijn gestart met het beter benutten van de bestaande voorraad door te gaan werken aan een aanpak voor optoppen en aan extra beleid om splitsen te stimuleren. We hebben overigens ook de hele hospita-aanpak opnieuw tegen het licht gehouden om te kijken wat we daarmee zouden kunnen. Het beter benutten van de bestaande voorraad heeft dus inderdaad mede als achtergrond de analyse dat er door de stijging van de rente veel nieuwbouw on hold is komen te staan, waardoor we te maken hebben met een bouw dip. En ook al was dat niet het geval geweest, dan hadden we het toch moeten doen, omdat, nogmaals, de meeste woningen die er in 2030 en 2040 zullen staan, er ook nu al staan. Het is dus echt heel goed om juist de bestaande voorraad beet te pakken.

Is 50.000 een realistische verwachting? Dat denk ik niet. Dat is gewoon de ervaring van de afgelopen periode. Het transformatiepotentieel ligt rond de 10.000. Ik had eigenlijk gewild dat dat iets meer zou worden, maar als we heel eerlijk zijn, zien we dat het eerder moeilijker dan makkelijker wordt, als gevolg van de ontwikkelingen die überhaupt spelen op de woningmarkt. Met het optoppotentieel staan we nog helemaal aan het begin; dat moet nog helemaal beginnen. Dit jaar of volgend jaar 50.000 op dat vlak is natuurlijk niet reëel. Volgens de analyse die wordt gedaan door Stec is het potentieel 100.000 tot en met 2030. Ook daarvan denk ik: al zouden we maar een deel daarvan realiseren, dan zou dat al een fantastische bijdrage kunnen leveren aan de 980.000.

Wat denk ik wel een hele reële demping van de dip is, om in die termen te spreken, is de Startbouwimpuls, die we vorig jaar hebben gelanceerd. De Startbouwimpuls geeft de businesscases die het net niet meer rondgekend krijgen door de stijging van de rente, een duw. Daarmee zijn zo'n 30.000 woningen gemoeid, die nu wel gebouwd worden en anders niet gebouwd zouden worden. Dat zijn woningen die worden gebouwd in 2024 en 2025, maar vooral in 2024, door de Startbouwimpuls. We zien dat type projecten nu aan de lopende band van start gaan, dus projecten die vorig jaar die duw hebben gekregen via de Startbouwimpuls. Zo proberen we dus een deel van de dip te dempen.

**De voorzitter:**

Geen vervolgintrruptie dus.

**De heer Paternotte (D66):**

Maar voorzitter ...

**De voorzitter:**

U wilt 'm nu plaatsen? Want ik had net gezegd dat we het blokje zouden afronden. Of gaat het specifiek over dit onderwerp? Ja, zie ik.

**De heer Paternotte (D66):**

Ja, daarom probeerde ik uw aandacht te trekken.

**De voorzitter:**

Ik was totaal afgeleid.

**De heer Paternotte (D66):**

Geen probleem. Goed dat we dit onderwerp nu bespreken, want we moeten verbouwen, verbouwen, verbouwen. Daarom noemt mevrouw Welzijn het, terecht, optoppen, maar in feite heeft de Minister het, met het voorbeeld van de lift ernaast, ook over aanplakken. Aanplakken heeft natuurlijk ook veel potentie. Mooi dat de Minister de Startbouwimpuls noemt, want die is inderdaad een succes, maar hebben we eigenlijk niet ook een verbouwimpuls nodig? De Woningbouwimpuls bestaat wel, maar in de vijfde tranche zagen we een onderbesteding van 150 miljoen, geloof

ik, volgens de Najaarsnota 2023. Dat is geen klein bier. We weten dat we qua bouwvergunningen nu een bouwdip voor onze neus hebben. Voor de Woningbouwimpuls geldt dat je een minimum van 200 woningen moet realiseren bij grote transformaties, wat bij best veel optopprojecten waarschijnlijk toch niet aan de orde zal zijn. Ligt daar niet een kans om de onderuitputting en de opgave om te gaan optoppen bij elkaar te brengen? Kunnen we binnen de Woningbouwimpuls niet een verbouwimpuls creëren?

**Minister De Jonge:**

Ik heb zelf niet de ervaring dat er «onderuitgeput» geld op een bestemming ligt te wachten; integendeel, we keren ieder dubbeltje drie keer om. Het is hartstikke schoon opgeschraapt. Een tip voor de mensen die zich weleens aan een formatietafel bevinden: er zal echt nieuw geld moeten komen om de woningbouw te stimuleren. We hebben in de afgelopen twee jaar rond de 11 miljard, denk ik, uitgegeven aan infra en wonen, aan infra voor wonen en aan woonstimulering zelf. Dat is nog niet genoeg voor alles wat we de komende jaren zullen moeten gaan bouwen, dus er zal echt meer geld moeten worden vrijgemaakt.

Stimuleren we renovatie dan niet apart? Renovatie wordt op heel veel verschillende manieren gestimuleerd, bijvoorbeeld vanuit het domein van verduurzaming. Ook bij allerlei transformatieprojecten is het wel degelijk mogelijk om in aanmerking te komen voor subsidiëring. Het is dus niet zo dat het afwezig is in de middelen die we te besteden hebben. Het is ook onderdeel van bijvoorbeeld het Volkshuisvestingsfonds, met geld dat we ook te besteden hebben. Heel veel transformatie zit juist daarin.

Kortom, het is nodig en noodzakelijk. Er ligt geen geld te wachten op een bestemming. Er wordt al wel heel veel geld uitgegeven, onder andere aan transformatie. Ik hoop dat ook een volgend kabinet weer heel veel geld zal vrijmaken voor de volkshuisvesting.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw betoog. Wilt u het blokje bestaande voorraad afronden? Meneer Paternotte, u bent door uw interrupties heen, maar er ligt nog een kans in de tweede termijn, zou ik willen zeggen.

**De heer Paternotte (D66):**

Ik dacht dat u aan het begin zei dat ik er nog drie had.

**De voorzitter:**

Nee, nog één had u er.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Hij mag er wel een van mij kopen.

**De heer Paternotte (D66):**

Kopen? Bij de SP is ook alles te koop.

**De voorzitter:**

Nee, bewaart u het voor de tweede termijn, zou ik u adviseren.

**De heer Paternotte (D66):**

Oké, helder.

**Minister De Jonge:**

Dan geef ik via de heer Flach antwoord op de vraag van mevrouw Keijzer over het boerderijwonen, namelijk wat we doen met de motie die onlangs is aangenomen. De motie-Keijzer/Pierik pak ik natuurlijk op, samen met de collega's van het Ministerie van LNV en met het IPO en de VNG. Er is al een aantal stappen ondernomen. We kijken samen met LNV, RVO, de

Rabobank en Platform31 naar de mogelijkheden voor boerderijwonen. Ik denk overigens niet dat dat dé enorme oplossing gaat zijn voor het grote woningtekort. Dat denkt mevrouw Keijzer overigens ook niet. Maar zou er niet toch meer mogelijk zijn? Volgens mij is het antwoord ja. Volgens mij is het echt goed om te kijken welke regels belemmerend zijn en welke zouden kunnen helpen. Er zit één kanttekening aan, en die moet ik ook wel maken, meer vanuit ruimtelijke ordening. Als je op iedere boerderij de ruimte laat om te kijken wat daar eventueel gebouwd kan worden, krijg je allemaal kleine gehuchtjes. Ik weet niet of dat de meest zorgvuldige, spaarzame manier is om om te gaan met onze open ruimte. Ik geloof niet dat we dat moeten doen. Dat heeft iets Vlaams, zou ik bijna willen zeggen, qua ruimtelijke ordening. Dus het is niet zo dat het niet kan, maar het kan niet overal. In ieder geval kan niet alles overal. Volgens mij is dat het eerlijke verhaal.

Dan de procedures en de industriële woningbouw.

**De voorzitter:**

Ik kijk voor de zekerheid toch nog even, want als ik het goed heb, markeert dit het einde van een blok.

**Minister De Jonge:**

Ja, dat zegt u goed.

**De voorzitter:**

Ik kijk nog even of er nog vragen over zijn. Dat is niet het geval. Dan gaan we door met gezwinde spoed. Dat was u eigenlijk al aan het doen. Ik had u helemaal niet hoeven te onderbreken.

**Minister De Jonge:**

De procedurele versnelling. De SGP stelde dat er veel vertraging is in projecten en is voorstander van het versnellen van procedures. Zij vraagt: wat kunnen we doen om allerlei onnodige vertraging te voorkomen? Wij hebben het Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw toegezonden. Onlangs hebben we er ook nog een voortgangsbrief over gestuurd. Ik denk dat u die heeft gelezen. Daarin heeft u kunnen zien wat we allemaal doen. Als ik het een beetje orden en uitsplits, dan is parallel plannen het eerste echt heel belangrijke wat we kunnen doen.

Wat heel erg vertragend werkt – u komt uit de gemeentepolitiek, dus u weet dat ook van heel dichtbij – is om bij een woningbouwproject alle stappen in het planningsproces achter elkaar te plannen, in plaats van gelijktijdig. Dan duurt alles heel erg lang. Dan begin je te laat aan je omgevingsplanwijziging. Vaak zit er ook een verkiezing tussen het starten met het plan en het vaststellen van het plan. Na een verkiezing komt er vaak een nieuwe wethouder en komt er een nieuwe gemeenteraadscommissie en begint het hele spel van vooraf aan. En als er aan participatie wordt gedaan en je daar te laat mee begint, dan is het heel vaak natuurlijk zo dat de buurt terugpraat, dat de buurt een opvatting heeft over wat je van plan bent te gaan bouwen. Die opvatting kan heel erg hout snijden. Dat betekent dat je terug naar de tekentafel moet. Dat de hele tijd teruggaan naar de tekentafel, opnieuw tekenen en opnieuw rekenen, werkt extreem vertragend in de bouw. Eigenlijk kost dat de meeste bouwtijd van allemaal.

Fakton heeft nu een ander planningsproces ontworpen. Met Fakton proberen we dat uit op een vijftal projecten en een drietal gebiedsontwikkelingen. Zo proberen we dat parallel plannen in de praktijk uit, om daarmee een nieuwe standaard te zetten. Dat moet eigenlijk de nieuwe norm worden. Als mensen uit de politiek-bestuurlijke praktijk zou je eigenlijk zeggen: je moet het in één regeerperiode als wethouder helemaal hebben afgerond. Want als je wacht en het over collegeperiodes

heen laat gaan, dan weet je vrijwel zeker dat je enorm gaat vertragen. Dus dat is één element.

Het tweede element, heel belangrijk, is het hele traject van de behandeling in de gemeenteraden. Ik merk dat daar steeds meer urgentie op komt. Overigens vind ik wel dat ook daar de stem van de woningzoekende veel meer en veel beter gehoord moet worden. Wat gemeenteraden traditioneel toch nog wel vaak doen, is dat mensen kunnen inspreken in de gemeenteraad. Dan komen mensen inspreken in de gemeenteraad die tegen een project zijn. Dat is vaak zo. Woningzoekenden komen heel zelden inspreken in de gemeenteraad. Dus ik vind dat gemeenteraden eigenlijk actief op zoek moeten naar evenwicht in het geluid dat zij betrekken bij hun besluitvorming. Dat is wel degelijk ook de stem van de woningzoekende.

Dan geldt de juridische procedure. Daar zijn wij, Kamer en kabinet, aan zet als wetgever, denk ik. Wat we in ieder geval hebben te doen, is het beroep in tweede instantie schrappen, want dat is nu best wel gek. Je hebt een bestemmingsplan. Daar kun je bezwaar tegen maken en beroep tegen aantekenen. Dan heb je de vergunningverlening op basis van het reeds vastgestelde bestemmingsplan. Dan kun je één keer bezwaar maken. Vervolgens kun je in beroep en dan nog een keer in hoger beroep. Dan is het echt wel sint-juttemis. Dat verandert natuurlijk doorgaans helemaal niks in de uitkomst. Het is alleen maar een mogelijkheid om langer te kunnen vertragen. Die mogelijkheid wordt ook ten volle benut. In de manier waarop we onze procedures hebben ingericht, hebben we het recht op uitzicht belangrijker gemaakt dan het recht op het hebben van een woning. Het moet dus echt korter.

Eén. Het beroep in twee instanties moet eraf. Twee. De beroepsprocedures moeten in zes maanden worden afgerond. Dat is een tweede element dat in de wet regie staat. Ik hoop dat ik met uw Kamer de wet regie kan behandelen nadat we de Wet betaalbare huur hebben behandeld. Ik denk dat dat helpt. Maar ik moet ook eerlijk zijn: de planning helpt het meest. Voor de hele snelheid van de woningbouw helpt de planning het meest. Het duurt nu gemiddeld tien jaar en dat kan echt heel veel korter. Van plan tot pand duurt tien jaar, maar er zijn ook voorbeelden waarin het in twee jaar kan. Als het in twee jaar kan, waarom zou je het dan in tien of vijf jaar willen doen? Waarom doen we het eigenlijk op die manier? Waarom vinden we het normaal en accepteren we het dat het zo lang duurt? Dat is echt niet nodig.

Het versnellen van het beschikbaar komen van locaties is een andere manier van sturen. Dat heeft heel erg te maken met bestuurlijke processen. In iedere regio waarmee we een regionale woondeal hebben gesloten, hebben we inmiddels ook een versnellingstafel, waarin we heel concreet de hele projectenlijst van de hele regio doornemen. Als we weten dat een locatie in de regio naar achteren wordt geschoven, dan kijken we of een andere locatie naar voren kan worden gehaald. Daar kan dan alle concentratie van de plancapaciteit vanuit de gemeente op worden gericht.

Ik kom op het laatste deel van deze vraag dat ik zou willen beantwoorden. Het gebrek aan mensen, aan menskracht, bij de gemeenten is vaak ook een hele grote vertragende factor. Dat heeft een hele lange historie. In de bouwcrisis moesten er heel veel mensen uit die door leges werden betaald. Maar ook de financiële krapte bij de gemeenten speelt een rol, waardoor men er destijds heel veel mensen uit heeft moeten doen. Daarnaast hebben de decentralisaties ervoor gezorgd dat heel veel aandacht van de gemeenten naar de zorg is gegaan en veel te weinig naar het fysieke domein. Kortom, het heeft een verklaring, maar het is op dit moment wel een enorm remmende factor voor de snelheid. Dat is geen verwijt aan iemand, maar we zullen wel moeten proberen om dat op te lossen. Dat kan maar deels met geld, want het gaat ook om het ontbreken van menskracht. Het helpt als je een groter deel door marktpartijen laat

doen. De gemeente moet vooral doen wat die moet doen en zich richten op de formele taken. Een deel van de planvorming kun je aan marktpartijen overlaten.

**De voorzitter:**

Ik dacht: misschien kunt u het blokje «versnellen» versnellen. We ronden eerst het blokje af. We hebben nog twee blokken: dit blok en varia. Aan het eind van het blokje kunnen interrupties worden gepleegd.

**Minister De Jonge:**

Een aantal van u vroeg: wat doet de Minister om standaardisatie te bevorderen? Dat doen we op vier manieren. We hadden het overigens over het bevorderen van standaardisatie in de context van industrialisatie. Ik geloof dat we heel veel meer fabrieksmatige bouw nodig hebben. Gelukkig zien we die ook heel erg toenemen. Zo'n 15% of 20% van de nieuwbouwwoningen komt inmiddels uit de fabriek. Dat is waanzinnig. We kennen allemaal hele mooie voorbeelden van Van Wijnen en van Plegt-Vos. Ze hebben schitterende fabrieken gebouwd. Daar zitten enorme investeringen in en die moeten wel gaan lonen. Ik wil dus dat die fabrieken zo snel mogelijk vol worden gezet.

Wat is daarvoor nodig? We moeten allereerst niet bij ieder bouwproject iedere keer weer proberen om het wiel opnieuw uit te vinden. We zien heel vaak dat er op het terrein van duurzaamheidseisen een enorme variëteit is. Aan de kant van de gemeenten bloeien 1.000 bloemen. We moeten onszelf daarin beperken. Dat is één.

Twee. Wat is de achtergrond van de wil van gemeenten om al die hoge eisen te stellen en om die zelf te bedenken? Dat heeft ermee te maken dat de generieke eisen op dit moment aan de lage kant zijn. We zullen met elkaar de lat hoger moeten leggen en we zullen ons dan ook echt aan die lat moeten houden. We moeten daarbovenop niet nog extra eisen stellen. Dat is punt twee.

Drie. In de Omgevingswet zit een mogelijkheid voor gemeentelijk maatwerk, voor een afwijking van de landelijke regelgeving. Dat klinkt heel sympathiek, maar dat is killing als je standaardisatie en industrialisatie wilt bevorderen. We hebben die maatwerkmogelijkheid uitgezet. Die ga ik ook niet aanzetten, omdat ik dat onverstandig en remmend vind. Zo bevorderen we de standaardisatie in de eisen. Juist die standaardisatie in de eisen gaat leiden tot het makkelijker kunnen vormgeven van de industrialisatie van de bouw. We zullen wel moeten, want via industrialisatie van de bouw verminder je de uitstoot, doe je een minder groot beroep op de arbeidsmarkt en ben je veel beter in staat om op een betaalbare manier te voldoen aan hoge duurzaamheidseisen.

Dat brengt mij op de vraag van mevrouw Welzijn. Zij zegt: dat bouwen en verduurzamen is eigenlijk een heel transitievraagstuk, als het gaat om de hele manier waarop we de bouw hebben ingericht. Dat is inderdaad zo. We zullen echt heel anders moeten gaan werken in de manier waarop we de procedures hebben ingericht. Dat is maar voor een deel voor elkaar te krijgen via wet- en regelgeving. Dat is vooral een organisatievraagstuk en misschien ook wel enigszins een cultuurvraagstuk. Het is op z'n minst een organisatievraagstuk en het is zeker een transitievraagstuk. Dat geldt ook voor de hele verduurzaming van de bouw. Het is inderdaad een transitievraagstuk.

Ik zie een enorme gedrevenheid bij marktpartijen en bij de voorhoede in de bouw om het echt anders te gaan doen, niet alleen ten aanzien van de manier van bouwen en de technieken die worden gebruikt, maar ook ten aanzien van de wijze waarop de processen worden ingericht. Ik denk dat we er verstandig aan doen om met name die voorhoede de ruimte te geven en om goed te luisteren naar wat die voorhoede nodig heeft om de transitie daadwerkelijk waar te maken. Dat maakt ook dat ik zo fanatiek ben over die standaardisatie. Ik krijg daar best weleens kritiek op vanuit

gemeenteland. Zij zeggen: laat ons nou gewoon onze eigen eisen stellen vanuit onze gemeentelijke autonomie; waarom mag dat niet? Omdat dat voor het grote geheel, voor het algemeen belang, remmend is voor de snelheid waarmee we tot industrialisatie zouden kunnen komen. Ik denk dat dit aansluit bij de vragen die mevrouw Welzijn heeft gesteld. Mevrouw Keijzer vroeg naar het College van Rijksadviseurs. Hoeveel van dit soort autoriteiten en colleges bestaan er binnen BZK? Ik denk dat het College van Rijksadviseurs enigszins beledigd zal zijn geweest toen het in deze commissie als ontdekking werd geserveerd, want het College van Rijksadviseurs bestaat al enige tijd. De Rijksbouwmeester is een functie die zelfs al meer dan 200 jaar bestaat. Die functie is ouder dan onze Grondwet. Hij heette trouwens ooit «architect des Konings». Misschien is het mooi om die titel weer te introduceren. Dat vond ik boeiend. Naast het College van Rijksadviseurs hebben we natuurlijk het Planbureau voor de Leefomgeving en de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Dat zijn al behoorlijk samengevoegde adviesorganen. Ik denk dat er in dit tuintje weinig meer te wieden valt, als dat de achtergrond was van deze vraag. Mevrouw Welzijn vroeg naar soft skills. De manier van ondersteunen, innoveren en de hele cultuurverandering is een transitievraagstuk. Ze zegt: bouwen vraagt ook om nieuwe samenwerkingseigenschappen, om soft skills. Ik denk dat dat helemaal waar is. In sommige regio's gaat het goed en in andere regio's gaat het minder goed. Dat heeft niet met de wetten te maken, want die zijn in heel Nederland hetzelfde. Dat heeft ook niet met geld te maken, want uiteindelijk hebben alle regio's gelijke toegang tot het geld. Onze Vlaamse gemeentesecretaris in Rotterdam zei altijd: met regels en pegels kun je de stad niet besturen. Dat is ook zo. Er is veel meer nodig dan alleen maar regels of geld. Het gaat ook om de manier waarop we samenwerken, om de wil om samen te werken en om het doelgericht zijn in die samenwerking. Dat zijn allemaal soft skills. Het punt is alleen dat het zo moeilijk is om daar vanuit hier op te sturen. Dat is een transitievraagstuk dat zich moeilijk laat beïnvloeden vanuit Den Haag. Ik geloof ook weer niet zo erg in de maakbaarheid der dingen dat we dat zouden kunnen bevorderen. Ik heb wel gezien dat er in de afgelopen twee jaar – de kabinetsperiode is veel te gauw voorbijgegaan – enorm veel is veranderd in de manier waarop we sturen, in de manier waarop we elkaar aanspreken en in de urgentie waarmee we ons werk doen. Dat leidt in de directiekamers en de stadhuizen tot hele andere gesprekken. Ik denk dat dat heel erg nuttig is geweest.

**De voorzitter:**

We zijn door het derde blokje heen als ik het goed heb. Dan gaan we even naar de interruptie van de heer Flach.

**De heer Flach (SGP):**

Dit blokje versnellen gaf natuurlijk veel inzicht in de onderwerpen waarover ik vragen had gesteld. Heel kort stip ik drie dingen aan. Ik neem aan dat bij het vernieuwen van het planningsproces ook de coördinatieregeling verder zal worden uitgewerkt. Dat kan een mooie versnelling zijn. Ik heb inderdaad in mijn gemeentelijke periode wel alle denkbare vormen van frustratie doorlopen. Een van de dingen waar ik eigenlijk regelmatig tegenaan liep was de schoolvakantie. Daarvan hebben we er nogal veel in een jaar. We hebben namelijk twaalf weken schoolvakantie. Als een gemeenteraad niet wil of als een andere partij zich verzet tegen bouwplannen, wordt er altijd gezegd: ja, maar je moet het niet ter inzage leggen in een schoolvakantie. Daarop zei ik altijd: ja, maar de ene helft maakt daar gebruik van en de andere helft gaat juist buiten de schoolvakanties. Wellicht kan er in die versnellingsaanpak ook een soort richtlijn komen voor hoe daarmee om te gaan, want dat kan wellicht helpen in het versnellen van procedures. Die veertien weken knippen het jaar namelijk in allerlei onhandige brokken op.

Het derde punt waarover ik iets wil vragen – ik moet namelijk een vraag formuleren – is of we ook met de Raad van State kunnen bekijken of we kunnen ontmoedigen dat mensen zich pas daar melden met een bezwaar of dat we dat kunnen schrappen?

**De voorzitter:**

Ik vond er heel veel versnelling in zitten, zo in meerdere interrupties in één. Heel fijn. Dank u wel. Ik kijk naar de Minister voor de beantwoording.

**Minister De Jonge:**

Over laatste vraag: laten we kijken of de wijziging die ik op dat punt aanbreng in de wet regie wat u betreft voldoende is. Dat is het niet meer pro forma indienen van bezwaar. Daadwerkelijk niet meer in beroep mogen als je ook niet in bezwaar bent gegaan, schijnt niet te kunnen in verband met het Verdrag van Aarhus. Het Verdrag van Aarhus hadden we nooit moeten ondertekenen. Nee hoor! Het is prima, maar het vraagt wel heel veel en ik wist niet dat dit allemaal z'n oorsprong kende in dat Verdrag van Aarhus. Dat beperkt enigszins het verder kunnen strippen van allerlei procedurele stappen. Maar laten we dat debat verder vervolgen bij de behandeling van de wet regie.

De coördinatierегeling is natuurlijk gewoon onderdeel van de Omgevingswet. Die is eigenlijk gewoon copy-paste vanuit de Crisis- en herstelwet de Omgevingswet ingegaan. Die kan dus gewoon nog steeds worden gebruikt.

Ik weet eigenlijk niet of wij die hele vakantiekwesie op de rol hebben – dat is nou het leuke van praktische lokale bestuurders – en of we daarin iets generiekers zouden kunnen doen. Dat lijkt me ook niet zo heel erg makkelijk. Maar daarvoor kun je ook wel weer een nieuwe norm stellen. Ik denk dat het dan ook dicht in de buurt van het punt van mevrouw Welzijn komt, namelijk dat sommige dingen gewoon te maken hebben met een cultuur van omgaan met elkaar. Eindeloos vakanties als reden zien om maar vooral niet te hoeven opschieten: ik denk dat dit waar is; volgens mij komt dat absoluut voor.

**De voorzitter:**

Mevrouw Welzijn, u heeft ook een interruptie.

**Mevrouw Welzijn (NSC):**

Dank aan de Minister voor de beantwoording. Ik vond het mooi om de erkenning te horen voor het punt dat soft skills gewoon echt de crux zijn in dit soort samenwerkingen. Ik snap ook dat er niet een soort landelijk programma softskillontwikkeling zal komen en dat was ook niet mijn intentie. Maar er zijn wel veel bestuurlijke tafels waaraan we met elkaar spreken over versnellen. Ik zou het wel mooi vinden als het daar geagendeerd zou worden als serieus agendapunt om tot versnelling te komen.

**De voorzitter:**

De Minister over de versnellingstafels voor versnelling.

**Minister De Jonge:**

Kijk, we doen het volgende. Die versnellingstafels worden begeleid en geëvalueerd. Daar zijn vaak ook externen bij betrokken om ervoor te zorgen dat dit ook steeds beter gaat. Er zijn regio's die daar al best lang ervaring mee hebben. Bijvoorbeeld rond Alkmaar doen ze het al heel erg lang. Je hebt in Overijssel een aantal tafels die al heel erg lang op die manier werken, onder andere in Twente. Sommige zijn nog wat nieuwer en wat zoekender naar hoe je dat nou zou kunnen doen. Wat in de ene regio heel gebruikelijk is, namelijk gewoon in één keer hupsakee je hele lijst met locaties op tafel gooien en gewoon eerlijk zijn over welke lukken en welke traag gaan, is het in de andere regio nog heel erg kaarten tegen



de borst houden. Waar in de ene regio de provincie heel erg sturend is, is in een andere regio de provincie juist wat meer op afstand. Ik denk dus dat ik niet nog een nieuwe tafel ga inrichten. Dat vraagt u ook niet overigens. Maar ik wil die versnellingstafels wel steeds beter maken in hun vak en laten we zeggen dat ik ze ook echt wil laten doen wat de naam doet vermoeden dat ze zouden moeten doen. Het moet dus echt gaan versnellen. Nogmaals, er zijn goede voorbeelden en er zijn voorbeelden van regio's waar ze echt nog een heel been hebben bij te trekken om zich daadwerkelijk versnellingstafel te mogen noemen.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik zal ook wat in elkaar schuiven qua vragen. Ten eerste had ik in de eerste termijn gevraagd naar de Ladder voor duurzame verstedelijking die we nu kennen. Ik denk dat we die luxe niet meer hebben: eerst inbreiden, dan pas uitbreiden en al het gedoe daaromheen. Het moet beide gebeuren, denk ik. Hoe zit het daarmee?

Ik heb in het vorige blokje gehoord dat er 12 miljard is uitgegeven om de woningbouwopgave te verhogen. Ik ben daar heel benieuwd naar. Zou de Minister een lijstje kunnen sturen van waar dat geld aan uitgegeven is en wat dat nou aan woningen opgeleverd heeft? Ik heb dat nooit een-op-een gezien. Hoe concreter, hoe beter; wat is er uitgegeven en wat heeft dat opgeleverd? Dat is ook handig voor de formatietafel, denk ik.

Dan de landelijke duurzaamheidseisen. De Minister zegt: meer duurzaamheidseisen, zodat er minder lokaal met maatwerk hoeft. Maar de woningbouw is toch al heel duurzaam? Er zijn al bijna energieneutrale woningen. Er wordt gasloos gebouwd. Ik denk eerlijk gezegd dat we het daarbij moeten laten en niet nog meer duurzaamheidseisen moeten stellen. Laat die bouwbedrijven lekker hun werk doen.

Voorzitter. Als laatste heel kort het volgende. Meer fabrieksmatige bouw, dat is een oproep van de Minister. Maar laten we niet te veel op de stoel van de ondernemers gaan zitten, alstublieft.

Minister **De Jonge**:

Behalve dan om ze te helpen, natuurlijk.

Ik noem een paar elementen. Allereerst die ruim 11 miljard, misschien wel 12 miljard. Dat sommetje maak ik als volgt. We hebben 6 miljard voor grootschalige woningbouwlocaties. We hebben 1,5 miljard voor versnelling van infraprojecten die versnellend zouden kunnen zijn voor de woningbouw; we hebben daar 109 projecten gegund. In de optelsom is dat 7,5 miljard. Dat bedrag zat in dit regeerakkoord om uit te geven aan infrastructuur om de woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast hebben we ongeveer een miljard aan Woningbouwimpuls. We hebben zo'n 300 miljoen aan Startbouwimpuls. We hebben zo'n 1,5 miljard aan afschaffing van de verhuurderheffing. We hebben zo'n 500, 600, 700 miljoen aan flexbouw.

De **voorzitter**:

Sorry, de voorzitter gaat even ingrijpen, want ik kan me herinneren dat u deze uiteenzetting ook in de eerste termijn heeft gegeven. Niks ten nadele daarvan, want er zitten een paar weken tussen.

Minister **De Jonge**:

Het is mijn eerste termijn, toch?

De **voorzitter**:

Ja, daarom. Het gaat om een eerder stukje van de eerste termijn.

Minister **De Jonge**:

O, zo.

**De voorzitter:**

Toen zat ik nog daar, omdat mevrouw Beckerman...

**Minister De Jonge:**

U heeft er nog actieve herinneringen aan.

**De voorzitter:**

Ja, ik heb daar zeker heel erg actieve herinneringen aan. Ik zou van deze tafel inmiddels toch graag een versnellingsstafel willen maken.

**Minister De Jonge:**

Ja, ik snap 'm.

**De voorzitter:**

Dus misschien kunt u...

**Minister De Jonge:**

Of ik gewoon even wil toezeggen om het op papier te doen?

**De voorzitter:**

Ja, dat zou de kortste klap zijn.

**Minister De Jonge:**

Ik doe dit op papier. Ik doe het dan in de voortgangsrapportage over het programma Woningbouw. Die volgt in mei, denk ik. Ja. Dat is één. Twee is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een voorstel tot aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is op dit moment naar de Kamer of in voorhang. Nee, het is in consultatie. Daarna gaat het in voorhang naar de Kamer. De Ladder voor duurzame verstedelijking passen we aan. Die ladder is slechts een motivatieplicht, hè? Er is discussie over de vraag: belemmert die nou echt of belemmert die niet met betrekking tot buitenstedelijk bouwen? We willen eigenlijk geen belemmering hebben voor straatjes erbij, maar die ladder werkt nog weleens door in het provinciaal beleid, in de zin van: die straatjes erbij willen we eigenlijk liever niet, want alles moet binnenstedelijk. Ik denk dat we niet de luxe hebben om alles binnenstedelijk te doen. Ik denk nog steeds wél dat we het meeste binnenstedelijk moeten doen, want anders maken we heel veel open landschap op. Maar omwille van de leefbaarheid moet je het dorpen altijd gunnen om een straatje erbij te bouwen, om te bouwen voor de eigen jongeren en voor de eigen ouderen et cetera. Dat betekent dat we voor kleine projecten en van dat soort projecten de motivatieplicht laten vervallen tot 50 woningen. Dat betekent dat je dat straatje erbij kunt bouwen zonder dat daarvoor een motivatieplicht bestaat in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verder willen we die ladder juist wél handhaven, want het is wel degelijk zinvol om te kijken of je nog steeds zo veel mogelijk binnenstedelijk kunt bouwen. Alleen, zeg ik erbij, we hebben niet de luxe om het alleen maar binnenstedelijk te doen. Dat gaat niet lukken in de tijd. Dan hadden we echt tien jaar eerder moeten beginnen.

Dan ga ik verder met de vragen die nog resteren. Dat zijn de vragen van het CDA over de lokale binding in de Huisvestingswet; hoeveel gemeenten maken daar nou gebruik van en hoeveel gaan dat in de komende periode nog doen? De inkt van de wet is eigenlijk net droog. Laten we de gemeenten dus even de ruimte geven om die wijzigingen te verwerken in hun lokale huisvestingsverordening. Het is nu echt nog te vroeg om daar al iets over te zeggen. De evaluatie vindt natuurlijk pas heel laat plaats. Het is vast wel mogelijk om daar eerder iets over te zeggen, maar zullen we proberen om eind van het jaar een beeld te vormen hoeveel gemeenten er al gebruik van maken? Eind van het jaar volgt namelijk weer een Staat van de Volkshuisvesting. Dat zou een

mogelijkheid kunnen zijn om eens eventjes te inventariseren hoeveel er al gebruik van wordt gemaakt.

Zou ik initiatieven voor Zorgbuurthuizen willen ondersteunen? Dat gaat over nieuwe vormen van wonen en zorg. U weet dat ik enthousiast ben over het voorstel op dit punt van de SP. Binnen het programma Wonen en zorg voor ouderen werk ik samen met de Minister van VWS aan voldoende woningen voor ouderen, voldoende zorggeschikte woningen. Samen met zorgpartijen wordt lokaal bepaald welk type woning en welk type voorzieningen daar nodig zijn. Een Zorgbuurthuis kan zeker een van de vormen zijn waarin die geclusterde zorggeschikte woningen zouden kunnen worden vormgegeven. De Knarrenhofjesvariant is heel erg mooi en in trek bij heel veel mensen. Waar het om gaat, is dat we uiteindelijk de aantallen die we hebben geprojecteerd, daadwerkelijk weten te bouwen in de verschillende regio's. Het gaat om 981.000 woningen in totaal, waarvan 290.000 voor ouderen, waarvan een x-aantal verpleegzorggeschikte woningen, een x-aantal geclusterde zorgwoningen en een x-aantal nultredenwoningen. Die geclusterde zorgvormen komen het meest in de buurt bij het concept dat de SP uitdraagt. Wat we nu aan het doen zijn, is met alle regio's de afspraak maken hoeveel dat er zullen moeten worden. Dat wordt gewoon opgenomen als een aanvullende afspraak in de regionale woondeal.

Dan de corporaties. Hebben de corporaties eigenlijk wel genoeg om al die opgaven uit de nationale prestatieafspraken na te komen? Uit de geactualiseerde doorrekening van de nationale prestatieafspraken van vorig jaar blijkt dat de opgaven voor corporaties nog steeds grotendeels financieerbaar zijn. Op het totale investeringsvolume van 86 miljard is circa 5,1 miljard niet haalbaar. Op de langere termijn staat het duurzame prestatie-model van corporaties onder druk. In de huidige doorrekening lijken de corporaties op dit moment onvoldoende middelen te hebben om het investeringsvolume dat we tot en met 2030 van ze vragen, daadwerkelijk vol te houden. Nogmaals, het is wel de verhouding 5 miljard op 86 miljard. Voor het verder uitbreiden, verduurzamen en verbeteren van de socialehuurvoorraad na 2030 zullen sowieso extra middelen nodig zijn. Zoals elk jaar worden ook dit jaar de nationale prestatieafspraken financieel herijkt, waarbij rekening wordt gehouden met het duurzaam prestatie-model. Ik kom met beleidsalternatieven hoe we daar verder naartoe werken. Met de herijking van de nationale prestatieafspraken in 2024 moeten de opgaven uit de nationale prestatieafspraken tot en met 2030 haalbaar blijven en moet er ook perspectief zijn dat de opgaven daarna ook opgepakt kunnen worden.

Dan het Fonds Betaalbare Koopwoningen, waar de VVD naar vroeg. Eind eerste kwartaal zou het fonds klaarstaan. Kan de Minister een stand van zaken geven? In het vorige debat heb ik aangegeven dat ik naar aanleiding van de marktconsultatie naast de Stichting Opmaat nog twee partijen de mogelijkheid heb gegeven om een aanvraag in te dienen. Inmiddels zijn deze aanvragen binnen en wordt er druk gewerkt aan de beoordeling ervan. Ik verwacht spoedig een besluit te kunnen nemen over de partij die de oprichting en de uitvoering op zich neemt. Ik zal uw Kamer daar uiteraard zo snel als mogelijk over informeren, inclusief het tijdspad richting daadwerkelijke openstelling van het fonds. De ambitie om de regeling in 2024 te openen, blijft gewoon overeind.

Dan de prijsopdrijving van de leennormen, waar de SGP naar vroeg. De belangrijkste doelstelling van de leennormen is het waarborgen van een verantwoorde kredietverstrekking. Daarvoor ontvang ik jaarlijks een advies van het Nibud over hoeveel huishoudens verantwoord kunnen lenen. Dat advies is opgevolgd. In algemene zin is de leenruimte voor huishoudens de afgelopen jaren vooral gestegen door de loonruimte. Tot 2022 gebeurde dat ook door de lage rente, maar dat is voorbij. De maximale hypotheek voor huishoudens is sinds 1 januari 2024 voor een deel afhankelijk van het energielabel van de woning. Voor aanschaf van

een woning met een hoger label kan meer geleend worden en voor de aanschaf van een woning met een slechter label kan minder geleend worden. Maar dan is er weer ruimte voor een verduurzamingslening. Door beter rekening te houden met de energielasten is die regeling dus gericht geworden. Ik denk dat dat verstandig is. Ik ben er wel voorstander van om 2024 samen met het Ministerie van Financiën de leennormsystematiek te evalueren. Dan wil ik onder andere kijken naar wat door u is benoemd in de eerste termijn. In 2024 wordt in ieder geval gestart met die evaluatie.

De leennormen zijn sinds 2024 verruimd voor energiezuinige woningen en D66 vroeg of dit niet leidt tot hogere prijzen. De belangrijkste doelstelling van leennormen is het waarborgen van een verantwoorde kredietverstrekking. Waarom kan je leennormen verruimen voor woningen met een beter label? Dat is omdat dat betere label leidt tot een lagere energierekening. Uiteindelijk gaat het om wat je per maand zou moeten kunnen missen aan het wonen. In de koopsector sturen we daar vrij strak op met die leennormen en daarom lukt het om ervoor te zorgen dat er maar heel weinig mensen uiteindelijk niet meer aan hun hypotheekverplichtingen kunnen voldoen. Dat gaat juist heel goed. De betalingsmoraal is hoog en het aantal mensen dat echt niet meer kan voldoen aan de betalingsverplichtingen is heel laag. Dat is eigenlijk heel bijzonder. Wij kijken daarin heel goed naar wat het Nibud aan ons adviseert. Zodoende zijn we gekomen tot hogere leennormen voor hogere labels en lagere leennormen voor lagere labels, in combinatie met een verduurzamingslening, waar dan natuurlijk ook een prestatie van verduurzaming tegenover staat. Dat leidt dan op zichzelf weer tot een lagere energierekening en zo is dat ook verantwoord. Punt. Ik zou er avondvullend over door kunnen gaan, maar laten we hier eens een punt zetten.

De VVD stelde vergelijkbare vragen naar aanleiding van dat nieuwsbericht over de hypotheekverstrekkers die enkel hypotheek zouden verstrekken aan huizen met een groen label. Kijk, mensen moeten gewoon toegang houden tot een hypotheek, ongeacht het energielabel. Het is logisch dat er met een hoger energielabel iets meer geleend kan worden vanwege dat effect op de energierekening. Het is ook logisch dat we verduurzamingsleningen verstrekken aan mensen die juist veel te verduurzamen hebben, opdat zij ook ruimte krijgen voor een lagere energierekening. Maar dit bericht vond ik zelf ook een beetje merkwaardig. We zijn dat nagegaan: van de 40 hypotheekaanbieders zijn er 2 kleine aanbieders die een verbeterplan verplichten om de woning te verduurzamen als bij aanvang het energielabel D of lager is. Dat is dus net ietsje anders dan dat het bericht in de krant deed vermoeden. Dat lijkt dan weer erg op de verduurzamingslening zoals deze sowieso bij heel veel meer banken bestaat.

Dan de betrouwbaarheid van het energielabel. Kijk, er wordt steeds meer een financiële waarde gekoppeld aan het energielabel. Dat is, denk ik, goed, maar dat maakt het energielabel ook kwetsbaar. Daar hebben we vaker debat over gehad, waarbij de VVD dan optrok met de SP. Dat is het moment waarop je altijd erg moet opletten, want dan is er echt iets aan de hand. Hier is echt iets aan de hand, namelijk dat de betrouwbaarheid van het energielabel beter moet. Daar hebben we heel veel maatregelen voor getroffen, waaronder nu de introductie van een publieke toezichthouder. Deze toezichthouder moet toezicht houden op de kwaliteit van de energieadviezen, zodat we met meer geruststelling kunnen leunen op de kwaliteit van het energielabel. U heeft daar in het vorige debat zelf veel voorstellen voor gedaan. Ik heb onlangs een brief gestuurd en volgens mij sluit deze brief heel erg aan bij datgene wat u naar voren heeft gebracht. GroenLinks-PvdA vroeg naar de aankoop van een tochtige woning. Heel veel kopers nemen genoeg met een tochtige woning. Hoe kijkt de Minister daarnaar? Kijk, ik denk dat het, zeker voor mensen met een bescheiden inkomen, op dit moment heel moeilijk is om een koopwoning

te kunnen bemachtigen, gewoon omdat de gemiddelde koopprijs zo hoog ligt. Van welke woningen ligt de koopprijs vaak wat lager? Dat zijn woningen met een wat slechter energielabel. Dat is best problematisch, want dat betekent namelijk dat ze waarschijnlijk een hoge energierekening zullen krijgen. Daarom stimuleren we mensen met een laag energielabel en met een bescheiden inkomen door hen makkelijk te laten lenen voor het verduurzamen van hun huis, waarmee zij aan een beter label komen. Ik denk dat deze combinatie heel goed is, want het huis dat ze kopen is betaalbaar en we maken verduurzaming van dat huis betaalbaar met het Warmtefonds en de 0%-rentelening tot € 60.000, met alle subsidiëring die we daarbij hebben. Die combinatie is, denk ik, iets goeds en iets sociaals. Tegelijkertijd zullen we mensen met een bescheiden inkomen wel heel erg moeten helpen, want dit is het type woning dat men kan kopen op de huidige krappe markt. En om nou te voorkomen dat ze vervolgens opgezadeld zitten met een te hoge energierekening, moeten we de mensen echt helpen bij die verduurzamingskant.

Het CDA vroeg naar maatschappelijke initiatieven in relatie tot het Didam-arrest. Worden partijen met goede maatschappelijke initiatieven niet aan de kant gezet door de partijen met het grote geld? Dat was een beetje de achtergrond van de vraag. Ik denk het eerlijk gezegd niet. Didam vraagt – niet zozeer op basis van het aanbestedingsrecht maar op basis van het Europese recht – om gewoon een nette procedure te doorlopen op het moment dat je grond uitgeeft of op het moment dat je een gebouw verkoopt, dus dat je niet zomaar met één initiatief in zee mag gaan. Maar de keuze aan wie je verkoopt, is natuurlijk uiteindelijk gewoon aan de gemeente. Je zult alleen een objectiveerbare selectieprocedure moeten doorlopen. Ik denk ook dat dat verstandig is om te doen. Wel hebben gemeenten erg moeten wennen aan het Didam-arrest, maar we hebben er heel veel handreikingen voor gemaakt en er zijn nu ook heel veel ervaringen mee opgedaan. Ik denk eerlijk gezegd dat je inmiddels wel kunt zeggen dat ondanks het Didam-arrest gemeenten heel goed in staat zijn om te sturen via selectie. Het kan ook vertragend werken, zegt het CDA. Ja, dat is waar. Dat is waar, maar dat kan ik ook niet oplossen. Dat is even niet anders. De selectieprocedure mag overigens ook best snel, maar de selectieprocedure zal wel moeten worden doorlopen om een objectieve besluit te nemen.

Voorzitter, daarmee ben ik aan het einde van de beantwoording. O nee, ik heb nog één ding. Het is goed dat u mij daar even op wijst. Wij waren gisteravond in debat. Het was al wat later. Het was het vierde debat in 24 uur en dat is toch onverstandig om te doen, want ik heb verkeerde cijfers genoemd uit een tabelletje. De uitkomst is niet anders, maar ik hecht er wel aan om dit te rectificeren, want anders is dit niet precies genoeg. Ik heb gezegd dat het een honderdste scheelde of je inflatie zou aanhouden of dat je cao-loonontwikkeling zou aanhouden. We hebben dat Excelletje nog eens opnieuw bekeken en er zat een rekenfout in. Het scheelt geen honderdste, maar het scheelt een tiende. Dat is toch anders. Maar goed, over tien jaar een tiende is op de kern van de boodschap natuurlijk nog steeds te verwaarlozen. Maar het sommetje is echt anders. Als je inflatie aanhoudt over tien jaar tijd, kom je uiteindelijk gemiddeld op een indexatie van 2,5%. Als je de indexatie van het cao-loon aanhoudt over tien jaar tijd, kom je gemiddeld op 2,4%. Langjarig ontloopt het elkaar dus niet. De hoofdboodschap blijft hetzelfde. Het maakt uiteindelijk voor de verhuurder niet uit. Het maakt voor de huurder uit. Dat is de reden dat wij zelf uiteindelijk hebben gekozen voor cao-loonontwikkeling.

**De voorzitter:**

Zo doen we nog wat huurverhogingszaken af in het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector. Waarvan akte. Dank. Het is goed om dat hier rechtgezet te hebben.

**Minister De Jonge:**

Ik kan het ook nog schriftelijk doen. Dan voegen we het toe aan de brief die ik had beloofd aan mevrouw Beckerman over de huurontwikkelingen. Daar kan ik dit gewoon eventjes als een paragraafje aan toevoegen, zodat we het echt goed hebben gecorrigeerd.

**De voorzitter:**

Helemaal goed. Ik kijk naar de heer Grinwis, die volgens mij nog een interruptie had in dit blokje.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Twee: eentje over de leennorm en eentje over de energielabels.

**De voorzitter:**

Ik zou zeggen: met gezwinde spoed alstublieft.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Eerst maar eens even over de leennorm en de leenruimte. Ik heb hierover eerder een dispuut gehad met de Minister, volgens mij twee jaar geleden. Ik heb er ook een motie over ingediend: doe het nou niet, volg nou niet het advies van Nibud op, wacht nou even. Die motie heb ik niet in stemming gebracht, omdat de Minister er nog op ging studeren. Uiteindelijk heeft hij besloten om het advies van het Nibud wel te volgen. Nu zijn we eigenlijk aan het einde van ons Latijn, want de tweeverdiener-norm is inmiddels helemaal klaar. Er is geen stap meer te zetten; het is nu gewoon 100% voor de tweede verdiener. Daarmee staan alleenstaanden en andere huishoudens die geen tweeverdieners zijn, op achterstand. De verduurzaming brengt eigenlijk een nieuwe prikkel in het spel, die ertoe kan leiden dat de ruimere leennorm wordt ingeprijsd in de prijs van een beter geïsoleerd huis met een beter energielabel. Heeft de Minister de afgelopen jaren, en ook nu weer in zijn antwoord, voldoende dat macro-economische aspect meegenomen waarop De Nederlandsche Bank keer op keer heeft gewezen? Dat is dat leenruimte, financieringsruimte, in Nederland uiteindelijk bepalend is voor de prijs van een huis.

**Minister De Jonge:**

Dat wegen we wel degelijk mee, maar hier spelen wel een paar verschillende dingen. In generieke zin kan ik het heel goed volgen dat de leenruimte die mensen hebben, bepalend is voor de programmering van de nieuwbouw en ook voor de gemiddelde woningprijs. Dat wat je kunt lenen, ben je bereid om uit te geven aan je huis, natuurlijk tot op zekere hoogte. Wanneer hebben we dat met name gezien en is dat vrij desastreuus geweest, zou je kunnen zeggen? Dat was in de periode met de hele lage rente. Mensen met hele normale inkomens konden opeens vier à vijf ton lenen en deden dat ook. Als mensen dat kunnen lenen, dan wordt dat wel gebouwd. In de nieuwbouwprogrammering zag je vervolgens allemaal hele hoge bedragen staan. Toen de rente opeens weer heel snel begon te stijgen, waren dat precies de woningen die niet meer werden verkocht. De bouwstop is een combinatie van de snel gestegen rente met de lage rente van daarvoor en het effect op de te hoge programmering. Dat had daar gewoon mee te maken. Doordat de rente steeg, konden de mensen gewoon niet meer kopen wat er in de programmering stond. Dat ben ik in zijn algemeenheid met u eens.

Ik heb de indruk dat er altijd een zekere spanning in zal zitten. Het Nibud zal namelijk altijd kijken wat mensen kunnen besteden. Dat is ook terecht, want dat is het werk van het Nibud. De economen zullen daarentegen altijd zeggen: pas nou op, want als je daar te ruim en te ruig in bent, is dat alleen maar stimulerend voor de woningprijzen. Dat debat zouden we moeten hebben. Mijn opvatting is dat het in de huidige constellatie, zoals we het op dit moment inregelen, niet onnodig verjubilend is. Ik vind dat

we bijvoorbeeld vrij consciëntieus omgaan met wat je onder NHG zou kunnen scharen. Ik heb het idee dat we niet aan het stunten zijn, integendeel. Ik heb ook het idee dat als je echt zou doen wat de economen zeggen, je heel veel mensen met bescheiden inkomens ongelofelijk zou beperken op de huidige woningmarkt. Die zijn al heel beperkt op de huidige woningmarkt. Dat effect moeten we niet veronachtzamen. Dat is vanuit onze torens allemaal wat makkelijker gezegd dan dat het thuis gedaan is. Dat is ook de eerlijkheid der dingen.

Dan de verduurzamingskant en de labelkant, die hierin meespeelt. Dat is op zichzelf genomen saldoneutraal ten aanzien van de leenruimte die men heeft, dus ietsje meer leenruimte voor betere labels en ietsje minder leenruimte voor matige labels, gecompenseerd door een verduurzamingslening. Er staat een prestatie tegenover de verduurzamingslening, namelijk het verduurzamen van je huis. Dat heeft uiteindelijk hetzelfde effect, namelijk een lagere energierekening. Daarmee wordt het saldoneutraal. Kortom, ik vind de balans in ons stelsel best goed. Ik zou daar op dit moment niet graag iets aan doen in revolutionaire zin.

Dan nog even over dat dispuut van twee jaar geleden. Ik meen me te herinneren dat dat was omdat we de leenruimte voor alleenstaanden ...

**De voorzitter:**

Voor de tweede verdiener.

**Minister De Jonge:**

Dat we die voor de tweede verdiener verder verruimen; dat was 'm inderdaad. Daar zat de logica in dat als je meer geld hebt, je ook meer geld te besteden hebt. Volgens mij was u beducht voor het gedragseffect tussen tweeverdieners en alleenstaanden. Mij is niet gebleken dat daar iets ingewikkelds speelt op dit moment, maar dat zou ik nog eens na kunnen gaan.

**De voorzitter:**

Ik wil toch even opmerken dat dit al een verlenging is. Ik wil u niet uw interrupties ontnemen, maar dit is natuurlijk al een verlenging. We hebben het al wat opgeplust naar schatting van wat we nodig hebben. Ik ga als uw voorzitter gewoon niet voldoen aan het feit dat we om 19.30 uur afronden, denk ik. Het verzoek is om te versnellen en kortere antwoorden te geven, zodat we een tweede termijn kunnen doen.

**De heer Grinwis (ChristenUnie):**

Ik hoop dat de Minister in de evaluatie beide aspecten, het budgettaire en het macro-economische, een plaats wil geven, inclusief de effecten voor diverse doelgroepen.

Mijn tweede vraag gaat over energielabels. Ik heb er pas een vraag over gesteld, nadat collega's De Groot en Beckerman er eerder aandacht voor hebben gevraagd. Het punt is dat de energielabels van voor 2021 in de praktijk niet overal betrouwbaar blijken, maar huurprijzen wel mede daarop worden gebaseerd. Het wordt alleen maar belangrijker met de Wet betaalbare huur, waarin labels een rol gaan spelen. Staat het nou voldoende op het netvlies van de Minister dat de labels van voor 2021 enorm aan belang winnen, omdat het medebepalend gaat worden voor de huurprijs?

**De voorzitter:**

Dit is een debat over de koopsector en woningbouwopgave, meneer Grinwis. Een kort antwoord dan. Ik probeer wat strenger te worden, want we lopen gierend uit de tijd.

**Minister De Jonge:**

Omdat we het allemaal zo mooi en interessant vinden; ik denk dat dat het is.

De eerste vraag gaan we meenemen in de evaluatie. Dat gaan we doen. Over de tweede vraag heb ik onlangs een brief gestuurd. Ik denk dat die heel dicht in de buurt komt van hetgeen de heer De Groot en mevrouw Beckerman destijds aan mij hebben gevraagd. In algemene zin ben ik het met u eens. De economische waarde van het label wordt veel belangrijker en dus moet het deugen. Als er twijfel over is of het wel of niet deugt, dan kun je straks terecht bij die publieke toezichthouder. Dat is één element. Het tweede element is dat de Huurcommissie voor huurders een open loket moet zijn om twijfel over het label te kunnen uiten.

**De voorzitter:**

Meneer Madlener, uw laatste interruptie.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb een korte vraag. Als een particulier een hypotheek afsluit met NHG-garantie, wordt er 0,6% premie betaald als verzekering. Die 0,6% premie komt in een grote pot terecht. Die pot is enorm gegroeid, want er wordt weinig gebruik van gemaakt voor uitkeringen. Kan de Minister in de komende maanden kijken of die 0,6% omlaag kan?

**Minister De Jonge:**

NHG biedt een vangnet voor huishoudens die door omstandigheden, zoals baanverlies of echtscheiding, hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. In tijden van sterke huizenprijzdaling of stijgende werkloosheid kan het beroep op NHG heel sterk toenemen. Daarom is het van belang dat NHG voldoende vermogen heeft, juist in tijden van crisis. Daarom kan het geld niet zomaar worden aangewend voor andere doelen. Ook kan het inzetten van het vermogen van NHG voor andere doelen leiden tot meer risico's voor NHG. Dat kan er weer toe leiden dat mensen een hogere provisie moeten betalen om toegang te houden. Dat is niet wenselijk. Ongeveer de helft van de hypotheekleningen voor woningaankopen wordt met NHG afgesloten. Daarom is NHG een ongelofelijk belangrijke speler in het hele stelsel van hypothecaire leningen. Ik zou daar niet graag aan willen tornen. Als u vraagt om te toetsen of het eventueel verantwoord mogelijk zou kunnen zijn, dan wil ik dat wel doen. Op voorhand bestaat er aan onze kant geen grote gretigheid om het daadwerkelijk te doen, maar ik wil wel toetsen of er een mogelijkheid zou zijn om het verantwoord te doen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de kant van de regering. De heer Paternotte heeft een vraag.

De heer **Paternotte** (D66):

Bedankt dat u uw eigen interrupties heeft opgeofferd, voorzitter. U doet het overigens uitstekend. Ik denk dat iedereen snel door kan. Ik wil voorstellen om een minuut of drie te schorsen voor een sanitaire stop.

**De voorzitter:**

Uiteraard. Ik schors heel kort, een paar minuutjes. Dan gaan we snel door.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Het is gelukt, meneer Paternotte? Dan gaan we verder met de tweede termijn aan de kant van de Kamer. Het is toch altijd mooi hoe debatten over wonen in de schorsing heel ontspannen worden voortgezet. Dat is goed om te zien. Blijf dat vooral doen. Dat doe ik zelf ook. Het is bijna een hobby, zou ik zeggen.



We hebben de bode even gevraagd hoeveel uitloop we hebben. Ik stel voor dat we kijken of we binnen twintig minuten tot een einde van dit debat kunnen komen. We gaan dus snel aan de slag met de tweede termijn aan de kant van de Kamer. Ik zou graag het woord willen geven aan mevrouw Welzijn van de NSC-fractie.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik kijk wederom terug op een mooi, vol debat. We hebben met elkaar veel onderwerpen best in de diepte behandeld. Er is een tweetal onderwerpen waar ik nog niet dat hyperconcrete gevoel bij heb gehad. Daarom wil ik graag een tweeminutendebat aanvragen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Madlener van de PVV.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik vond het ook een goed debat. Het was een lang debat, maar we hadden ook veel op de agenda staan. Soms denk ik dat het een beetje té veel is. Maar goed, dit is het eerste debat; er zullen er ongetwijfeld meer volgen. Ik dank de Minister.

De ladder blijft gehandhaafd, maar er komt een vrijstelling tot 50 woningen. Wat mij betreft mag dat iets meer zijn. Wellicht komt er dus een motie van mijn kant.

Dan regels schrappen. Dat mag van mij veel concreter. Wij hebben de gemeenten opgezadeld met allerlei taken, niet alleen in de zorg, maar ook met betrekking tot windmolens, asielzoekers, verduurzaming, van het gas af en noem maar op. Daar moeten wij – maar dat is misschien iets voor de formatietafel – het ook eens over hebben, over de vraag: is dat niet een beetje te veel?

Ik heb een vraag gesteld over betaalbare kavels, maar dat ging meer over de kwaliteit. Dat is een wens omdat ik denk dat je dan snel kan ontwikkelen en omdat mensen dan zelf kunnen bouwen; dat is ook goed voor de kwaliteit.

Een van mijn belangrijkste vragen ging over sociale koopwoningen. Ik denk dat we die vergeten zijn. Dat kan ook in het volgende debat nog aan de orde komen, trouwens, zit ik te denken. Misschien kan dat bij de wet over regie, waar die 30% besproken wordt. Laat ik het dan maar doen. De 12 miljard. Ik zou toch graag een apart overzicht willen. De Minister heeft gezegd: er is 12 miljard uitgegeven. Wat heeft dat ongeveer opgeleverd? Ik hou de Minister niet aan een miljardje meer of minder, maar ik ben wel erg benieuwd of die 12 of 11 of 11,5 miljard goed besteed geld is. Het is natuurlijk onze taak om dat te controleren. Het is ook een les voor de toekomst.

Ik heb al iets gezegd over te weinig capaciteit van gemeenten.

Landelijke duurzaamheidseisen. Tja, daar heb ik ook allerlei opvattingen over.

Tot zover.

De **voorzitter**:

Tot zover. Hartstikke mooi. Een tip van de voorzitter: de Rekenkamer heeft bijvoorbeeld ook onderzoek gedaan naar de Woningbouwimpuls. Daar kunt u ook naar kijken. Dat zit in die 11 miljard. De Minister heeft al toegezegd – dat zullen we straks netjes voorlezen – om dat in een brief aan u te doen toekomen.

De heer Flach van de SGP.

De heer **Flach** (SGP):

Voorzitter. Ik deel mijn tweede termijn op in drie punten. Dat is een bewezen concept. Ik adviseer de Minister ook die indeling aan te houden als hij zondag voorgaat in Middelburg tijdens de preek van de leek. Het is

een goed concept om dat in drie punten te doen, eventueel met een toepassing.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**De heer Flach** (SGP):

Mijn eerste punt gaat over de realisatiestimulans. Ik merkte enthousiasme bij de Minister toen ik het daarover had, zeker toen ik refereerde aan de Vinex-bijdrage van een aantal jaar geleden. Dat geeft gemeenten langjarig financiële zekerheid. Ik overweeg om dit enthousiasme te belonen met een motie.

Dank voor de toezegging om een brief te sturen over Zuid-Holland.

Mogelijk is dat gesprek inmiddels geweest. Volgens mij werd in de eerste termijn toegezegd om een brief te sturen nadat dat bestuurlijke gesprek was geweest.

Het derde punt gaat toch nog even over de stijgende leennormen. Het kan haast geen toeval zijn – de SGP loopt wel vaker vooruit op maatschappelijke ontwikkelingen – maar een dag na de eerste termijn, of het eerste deel van de eerste termijn, verscheen de beleidsdoorlichting van artikel 3 van de begroting van Binnenlandse Zaken van SEO. SEO heeft in deze doorlichting aanbevolen om de leennormen te evalueren. Dat heeft de Minister zojuist ook toegezegd. Zo snel kan het dus gaan. Maar ik wil nog vragen of de Minister daarin expliciet de positie van eenverdieners wil meenemen. Hij gaf aan geen signalen te hebben ontvangen dat zij in de knel komen op de leenmarkt, maar alleen al het boerenverstand laat eigenlijk zien dat je maar de helft aan inkomen hebt en dus gewoon veel minder keus hebt. Wil hij dat ook in de evaluatie meenemen? Eventueel overweeg ik een motie op dat punt.

**De voorzitter:**

Ik kijk of de heer Grinwis behoefte heeft aan een tweede termijn. Dat is zo. Ga uw gang.

**De heer Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank voor uw voorzitterschap. Ook dank aan de Minister voor zijn uitgebreide beantwoording.

Met betrekking tot Zuid-Holland sluit ik me helemaal aan bij collega Flach. Ik dank de Minister voor zijn hele actieve houding daarin. Ik ben benieuwd of er al een update gegeven kan worden, want er zijn weer wat weken verstreken sinds het vorige debat, of in ieder geval heel wat dagen. Ik weet dat de Minister er bovenop zit.

Ten tweede. Van doorbouwgarantie naar doorbouwfaciliteit. Mijn vraag aan de Minister is: gaat het echt werken? Ik wil hem het voordeel van de twijfel geven op dit punt, maar ik wil ook vragen of hij kan toezeggen dat hij voor de zomer in een kort briefje aan de Kamer vertelt hoe het met de doorbouwfaciliteit staat en hoe het gaat.

Dan een gemiste vraag in de eerste termijn van de Minister: hoe staat het met de uitwerking van de motie-Grinwis/Geurts over de sociale grondprijzen voor corporaties door gemeenten?

Met betrekking tot de leennorm sluit ik me aan bij collega Flach, met de aanvulling: heb ook bijzondere aandacht voor alleenstaanden. Want kan het kan niet anders dan dat zij relatief op achterstand zijn gekomen door de verruiming van de leennormen voor tweeverdieners de afgelopen jaren.

Tot zover, voorzitter. Ik zie uit naar het tweeminutendebat.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. Ik zal het kort houden. Wederom dank voor de beantwoording van de Minister. Wat mij eerder in het debat heel positief stemde, is dat sinds 1977 de deur openging voor grondpolitiek, dankzij de opening die een aantal partijen hier boden in het debat. Ik hoop dat wij daar politiek een extra stap in kunnen zetten, los van de inzet van de Minister. Ik hoop echt dat we dat al in het tweeminutendebat naar aanleiding van dit debat kunnen doen. Ik wil daar best zelf een voorstel voor doen, maar ik vind het ook helemaal goed als er een voorstel vanuit andere partijen komt. Ik hoop echt dat we daar extra beweging in kunnen brengen, want ik denk dat dat echt een roze olifant in de kamer is als het gaat om woningbouw. Ik hoop echt dat we daar meer stappen in kunnen zetten, niet alleen om meer te bouwen, maar ook om betaalbaarder te bouwen. Het zou echt fantastisch zijn als we daar met elkaar een extra stap in zetten.

Dank.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Paternotte van D66.

De heer **Paternotte** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Het was een lang debat, maar in dat soort lange debatten – dat is mijn ervaring in de woondebatten van de afgelopen maanden – komen echt wel mooie dingen naar boven, zoals de SGP/D66-relatietop waar de heer Flach en ik nu de voorbereidingsgroep voor vormen, en natuurlijk de parlementaire meerderheid voor een planbatenheffing, die hier in de wandelgangen al de naam van de vermeende geestelijk vader heeft gekregen. «De Barrytaks» zegt mijn buurvrouw. Maar goed, daar kan ik verder niet zo veel over zeggen.

Voorzitter. Dank voor de toezegging dat de evaluatie van het Vlaamse model, met een leegstandsregister, eind dit jaar in de evaluatie wordt opgenomen. Het is heel mooi dat we daar eindelijk een reactie op gaan krijgen.

Ik wil nog twee punten maken. Ten eerste over de Startbouwimpuls. Ik zet een dikke streep onder wat de Minister zei, namelijk dat de investeringen van dit kabinet buitengewoon hard nodig zijn geweest. Je wilt die niet wegdenken. Je wilt niet denken aan een situatie waarin geen woondeals mogelijk waren geweest en geen investeringen in infrastructuur. Hoeveel tekorten zouden we dan hebben gehad? Daar zijn al veel onderzoeken naar gedaan. Het lijkt me goed om daar een nietje doorheen te doen en dat nog eens naar de commissie te sturen. Tegelijkertijd was er natuurlijk wel onderuitputting op de Woningbouwimpuls bij de vijfde tranche van de afgelopen Najaarsnota. We hebben het natuurlijk veel gehad over splitsen, het verbouwen verbouwen verbouwen. Zou het niet een idee zijn, aangezien er toch heel veel winst te behalen valt met dat splitsen... Dat is natuurlijk iets wat particulieren moeten doen; dat kan je niet landelijk oplossen. Maar als gemeenten een splitsimpuls willen creëren, zou het dan een idee zijn dat ze daarvoor een aanvraag kunnen doen, waardoor ze dat splitsen mogelijk kunnen maken in hun gemeente en het ook kunnen stimuleren. Misschien kunnen we daardoor in de komende twee jaar, als we waarschijnlijk wat minder nieuwe woningen opleveren, toch een positief verschil maken. Dat wilde ik even voorleggen.

Ten tweede. Veel dank aan de Minister voor wat hij zei over de bovenwettelijke eisen en de steun voor wat er in Amsterdam gebeurt, wat wij de methode-Van Dantzig noemen in onze club, oftewel: zorgen dat je die bovenwettelijke eis zo laag mogelijk maakt. Daarover zei hij: we moeten ervoor zorgen dat de landelijke standaard – we hebben het over verduurzaming – heel hoog is, zodat de lokale standaard niet nog hoger hoeft te zijn. Dat klinkt heel erg logisch. Mijn vraag is eigenlijk: zou hij ons daar

voorafgaand aan het commissiedebat Klimaatakkoord gebouwde omgeving een route over kunnen doen toekomen?

**De voorzitter:**

Dank u wel. Mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, dank. De antwoorden over leegstand en de planbatenheffing waren inderdaad interessant. Volgens mij zou het slim zijn als we als Tweede Kamer een keer een apart debat organiseren over grondpolitiek. Nu is dat namelijk steeds een klein onderdeelje van debatten, terwijl het eigenlijk zo cruciaal is dat het bijna een apart debat verdient.

Ik heb in de eerste termijn ook nog een paar vragen gesteld over wooncoöperaties. Met collega's Boulakjar en Grinwis heb ik hiervoor vorig jaar bij de begrotingsbehandeling extra geld vrij weten te maken. Wij vroegen ons af hoe het daarmee staat. Ook ging het over de problemen waar coöperaties nog steeds tegenaan lopen, zeker in het geval dat ze zelf willen bouwen, dus niet al bestaande woningen willen overnemen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

Ook de heer Peter de Groot van de VVD wil de Minister bedanken, voor de antwoorden aan de VVD. Dat doe ik maar via deze weg. Ik heb de antwoorden tot mij genomen. Ze waren allemaal tot mijn tevredenheid, behalve één. Dat ging over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Ik heb daar in januari al vragen aan u over gesteld. Toen gaf u aan: ik heb echt nog twee maanden nodig; dan kan ik het uitrollen. Dat duurt nu natuurlijk al zo ongeveer een jaar. Ik kijk even naar de heer Grinwis: wanneer werd het eerste geld geleverd? Het is anderhalf jaar geleden, hoor ik. En nu geeft u aan – daar schrok ik eigenlijk van – dat u het in 2024 de lucht in kunt krijgen. Dat is toch een heel ander antwoord. Ik weet niet zo goed meer wat ik nog meer moet doen om ervoor te zorgen dat dit sneller gaat. Dat is een vraag aan de Minister, via de voorzitter. Ik geef het woord weer terug aan de voorzitter.

Dank aan de heer Peter de Groot voor zijn tweede termijn. Ik zou graag willen overgaan naar uw tweede termijn, Minister. Ik hoor gelach, maar het is toch donderdagavond, mensen. We moeten er toch wat van maken met mekaar. Dus ik zou zeggen: we doen de tweede termijn van de kant van het kabinet. Gaat uw gang.

**Minister De Jonge:**

Voorzitter. Het mooie aan een debat over wonen – dat gaat doorgaans al op voor de tweede termijn, maar al helemaal als je die ook nog over meerdere weken uitsmeert en je tussendoor andere debatten hebt gehad – is dat je het gevoel krijgt dat je met elkaar in een soort permanente seance terecht bent gekomen, waarin we de hele tijd aan het debatteren zijn. Ik hoorde zojuist toezeggingen van mezelf terug waarvoor ik dank toegezwaard kreeg, maar waaraan ik eigenlijk niet eens meer een hele actieve herinnering had. Ik weet dus ook niet of die echt gedaan zijn; ik ga de band terugluisteren. Overigens kon ik me wel in de toezegging vinden. Ik zou het dus ook prima vinden als die echt gedaan is.

Voorzitter. Zonder gekheid, volgens mij hebben we een goed debat gevoerd. Kennelijk was het niet goed genoeg, want er is toch nog een tweeminutendebat nodig voor een aantal aanmoedigingen, zoals ik moties doorgaans zie. Dat laat ik natuurlijk helemaal over me heen komen. Ik zal me ertoe verhouden.

Er zijn nog een paar punten gemaakt in deze tweede termijn van de Kamer. De heer Madlener zou eigenlijk toch liever een aparte brief willen

over alles wat we in deze kabinetsperiode aan geld over de mensheid hebben uitgestort, althans op het gebied van wonen, en over het beoogde resultaat daarvan. Daar gaat het natuurlijk uiteindelijk om. Ik denk dat het goed is om dat eventjes los te trekken van de voortgangsrapportage. Volgens mij is dat briefje namelijk best op kortere termijn te maken. Dat gaan we dus doen. Hij komt met drie weken, aan het eind van de maand. De sociale koop zijn we zeker niet vergeten. Die is inderdaad onderdeel van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Laten we die dan ook bij de behandeling van die wet verder beetpakken.

Betaalbare kavels. Ik zou het iedereen gunnen, maar of een kavel betaalbaar is, hangt natuurlijk een beetje af van waar die ligt. Sowieso zijn er niet heel erg veel vrije kavels. Dat aantal is eigenlijk best beperkt. Dat snap ik ook. Dat heeft er mee te maken dat de noodzaak om heel veel woningen te bouwen gewoon heel erg groot is. Hoe meer vrije kavels je uitgeeft, hoe lager de dichtheid van de woningen die je zult gaan bouwen. Alleen als het hele kleine kaveltjes zijn, zou het wel kunnen. Of je moet bereid zijn om heel veel open ruimte op te maken, maar dat is dan weer om een andere reden zonde. Kavels zijn dus inderdaad een schaars goed en een betaalbare kavel is een nog schaarser goed. Het is, denk ik, eerlijk om dat te zeggen.

De heer Flach had een preek in drieën, waar ik een aanmoediging in zie. De realisatiestimulans. We hebben nu een ibo, een interdepartementaal beleidsonderzoek, naar welk financieel instrumentarium en welk grondinstrumentarium nou daadwerkelijk helpen. De planbatenheffing is daarin meegenomen, evenals allerlei andere financiële instrumenten. Daar wordt over die realisatiestimulans gesproken. Die roept inderdaad allerlei Vinex-associaties op. Ik kan daar wel enthousiast over worden. Het is nu eenmaal eerlijk om te zeggen: als je veel en betaalbaar wilt bouwen, dan zal dat ook gewoon geld kosten. Dat is heel goed besteed geld, maar het kost wel geld. Je moet dat geld alleen wel verstandig inzetten. Je moet bijvoorbeeld voorkomen dat je onbedoeld de prijzen gaat zitten ophogen. Een goed instrument bedenken is dus nog knap ingewikkeld. Daarover verschillen wij een beetje van mening met de Rekenkamer; dat is zo. Er wordt überhaupt een levendig debat gevoerd over de Woningbouwimpuls. Maar iets van een impuls zal toch zeker wel nodig zijn, ook in een volgende kabinetsperiode. Daarom komen wij graag met dat interdepartementaal beleidsonderzoek. Dat komt, zoals u weet, in juni. Juni is omstreeks de zomer. Als ik «omstreeks de zomer» zeg, kan dat ongeveer zijn van mei tot aan september. Het is heel wonderlijk, maar in een politieke context hebben tijdsaanduidingen altijd een hele andere betekenis.

Zuid-Holland. Ik snap dat u daar graag van op de hoogte gehouden wil worden. Ik wil u er ook graag van op de hoogte stellen. Heb ik nu al een update? Nou, we zijn in een levendig debat met Zuid-Holland. Het college van gedeputeerde staten komt eind april met een reactie op de brief die ik heb gestuurd. Dan zal er ook een nieuw bestuurlijk overleg zijn. Ik zal u informeren na ommekomst van dat eerstvolgende bestuurlijk overleg. Ik denk dat dat net in mei zal zijn. Dan moeten we er ook uit zijn, hoor, want dan hebben we er lang genoeg over vergaderd. We moeten er dan gewoon uit zijn. Wat mij betreft zijn we het dan ofwel eens ofwel volgt er een aanwijzing.

De leennormen. Ik heb dus niet gezegd dat ik denk dat eenverdieners niet in de knel komen op de huidige woningmarkt. Ik weet wel zeker dat ze in de knel komen op de huidige woningmarkt. Ik heb gezegd dat ik me afvraag of de aanpassing van de leennormen verhoudingsgewijs met tweeverdieners de positie van eenverdieners verder heeft verslechterd. Maar dat alleenverdieners, of alleenstaanden, die dus alleen verdienen, minder goed terechtkunnen op de woningmarkt is zeker. De prijzen zijn zo

ongelofelijk hoog. Het valt niet mee om dat in je eentje op te hoesten. Overigens nemen we dat dus mee in de evaluatie die volgt. Dat doen we graag.

U vroeg of we voor de zomer nog een briefje over de doorbouwfaciliteit kunnen sturen. Dat is prima. Die volgt in juni, dus omstreeks de zomer. De motie-Grinwis/Geurts, u kent 'm wel. Die ging over de sociale grondprijzen. Er loopt een onderzoek. Daar ging de motie namelijk over. Dat onderzoek is voor de zomer gereed.

Mevrouw Beckerman vroeg of er voldoende financiële middelen zijn voor wooncoöperaties. Lukt dat? Uw Kamer heeft 40 miljoen vrijgemaakt om wooncoöperaties financieel te steunen. We zijn op dit moment bezig met het uitwerken van een revolverend fonds: hoe kan dat eruit zien en wie kan dat uitvoeren? Ik wil dat fonds eigenlijk zo uitwerken dat de private financiering wordt gemaximeerd. 40 miljoen is heel veel geld, maar als je woningen zou willen bouwen, is het tegelijkertijd toch ook weer heel erg weinig, zeker als je er out of pocket leningen uit zou willen verstrekken. Je moet het dus een hefboomachtig fonds laten zijn, om zo veel mogelijk private financiering los te trekken. Wij gaan zorgen dat we het voorstel nog dit jaar afronden, opdat u over de daadwerkelijke vormgeving kunt besluiten. Wij verwachten dat het voorstel voor de vormgeving van dat fonds eind 2024 rond kan zijn.

Wat was uw eerste vraag, mevrouw Beckerman? Ik kan mijn handschrift niet lezen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mijn eerste vraag ging over de wettelijke belemmeringen voor wooncoöperaties. De definitie in de wet lijkt heel erg over bestaande bouw te gaan. Dat werkt soms bemoeilijkend als mensen financiering willen krijgen voor nieuwbouw. Financiers of banken zeggen namelijk: «Wacht eens even, als wij naar de letter van de wet kijken, dan zien we eigenlijk iets anders dan wat u bedoelt. Waar gaat dit eigenlijk over? Wat is dit? Waar hebben we mee te maken?»

Minister **De Jonge**:

Ik heb dat onvoldoende paraat. Vindt u het goed als ik daar later een keer op terugkom? Er staat me vaag iets van bij dat we daar weleens een gesprek over hebben gevoerd met hypotheekverstrekkers. Ik kom er later even op terug, als u dat goedvindt.

Dan de heer De Groot. Hij vroeg: waar blijft dat Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen? In het vorige debat heb ik aangegeven dat we een marktconsultatie hebben gedaan. Die moesten we doen omdat we die opdracht anders aan één partij zouden gunnen. We moesten die marktconsultatie doen. Toen zijn er twee potentiële uitvoerende partijen naar voren gekomen. Als dat zo is, dan ben je verplicht om een aanbesteding te doen, want anders is de uitgave van het geld onrechtmatig. We hebben dus een aanbesteding gedaan. We zijn op dit moment bezig om die aanvragen te beoordelen. Ik weet niet beter dan dat het altijd de bedoeling was om de regeling in 2024 actief te hebben. Het is al 2024. Ik geloof niet dat ik daar ooit een eerdere datum aan heb geplakt. Ik weet wel dat het verdrag heeft opgeleverd dat we tot een aanbesteding over moesten gaan. Dat heeft zeker verdrag opgeleverd, maar we gaan dat fonds gewoon zo snel als mogelijk vormgeven. Ik weet namelijk dat u dat wil en het kabinet wil dat ook, dus we proberen dat gewoon zo snel mogelijk vorm te geven.

Dan de heer Paternotte, met een subtiele verwijzing naar Alexander Pechtold en het nietje. Leuk, gewoon leuk, voor de liefhebber. Maar ik weet niet of het op die manier moet. Ik denk dat dat ibo, dat interdepartementaal beleidsonderzoek, al heel erg gaat helpen om de manier waarop je woningbouw kunt stimuleren te rationaliseren. Daarbij wordt inderdaad gebruikgemaakt van alle kennis die daarover bestaat en alle onderzoeken

die daarover bestaan. Ik denk dus dat je het ibo zou kunnen zien als het nietje waar de heer Paternotte om vraagt. Dan het splitsen en het geld dat op dit moment beschikbaar is. Er was deels sprake van een onderuitputting. Dat hebben we weer deels toegevoegd aan de zesde tranche van de Woningbouwimpuls. Voor het overige – daar kom ik natuurlijk in de Voorjaarsnota op terug; zo moet ik het zeggen, denk ik – hebben we er een hele verstandige bestemming voor gevonden. We hebben daar in twee grootschalige woningbouwprojecten een hele verstandige bestemming voor gevonden. U hoort dat nader bij de Voorjaarsnota. Ik verklap het nog niet helemaal. Dat betekent dus dat we geen budget meer overhebben. Wordt splitsen dan niet financieel gestimuleerd? Nou, splitsen wordt daar waar het echt nieuwe vierkante meters oplevert, financieel gestimuleerd op verschillende manieren, onder andere via de nieuwe regeling in het kader van de Wet betaalbare huur. Dat is dus die plus 10%, die nieuwbouwopslag. Dat is een vorm van een financiële stimulans. Uit het Volkshuisvestingsfonds kun je bijvoorbeeld ook transformaties betalen. Dan gaat het dus altijd over meer woningen maken van de huidige voorraad of van leegstaande kantoorpanden.

Waarom we splitsen als zodanig niet zo stimuleren, heeft er ook mee te maken dat heel veel gemeenten daar juist heel terughoudend in zijn. Ik denk dat we daar nog iets heel anders te doen hebben, namelijk opnieuw een gesprek met gemeenten voeren over de manier waarop splitsen in een aantal situaties wel degelijk een oplossing zou kunnen zijn. Dat gaan we dus verder uitwerken in de aanpak over transformatie en splitsen, die we nog voor de zomer aan de Kamer willen doen toekomen. Dat heeft ermee te maken dat heel veel gemeenten een soort splitsingsverbod hebben opgelegd. Dat heeft er weer mee te maken dat in de wijken waarin veel gesplitst is, vaak acht Bulgaren in een klein woninkje zijn gestopt. Daar knapt de leefbaarheid niet van op. Overigens knappen die mensen daar zelf niet van op, maar de leefbaarheid ook niet. Daarom zie je vaak dat gemeenten heel erg terughoudend zijn in splitsen en dat zij daar zo terughoudend in zijn dat ze splitsen ook onmogelijk maken waar het wel een oplossing kan zijn. Ik denk dus dat daarover een veel genuanceerder debat moet worden gevoerd. Punt.

**De voorzitter:**

Heel kort dan, meneer Grinwis.

**De heer Grinwis** (ChristenUnie):

Ik vroeg een heel klein toezegginkje aan de Minister. Dat ging over de doorbouwfaciliteit. Nou, vooruit dan maar, maar ik wil wel weten hoe het gaat. Kan de Minister voor de zomer ...

**Minister De Jonge:**

«Ja, ik wil», heb ik gezegd.

**De heer Grinwis** (ChristenUnie):

O, dat ging dan erg snel. Excuus. Dan dank ik de Minister heel hartelijk.

**De voorzitter:**

Het is hier bijna een bekend tv-programma! De heer Paternotte wil ook nog een kleine toezegging.

**De heer Paternotte** (D66):

Ja, ik had een heel klein toezegginkje gevraagd over het zo maken van de landelijke standaarden dat er eigenlijk geen noodzaak is. Kan daar in aanloop naar het commissiedebat Klimaatkoord gebouwde omgeving een klein briefje over komen? In een toezegging voor een klein briefje uit de mond van deze Minister heb ik alle vertrouwen.

**Minister De Jonge:**

We hebben eigenlijk best een mooie brief in de pen zitten. Ik moet het alleen nog even eens worden met een hele hoop partijen die het op dit moment nog hartstikke oneens zijn. Het vergt nog een beetje armpjeddrukken, maar ik wil heel graag de brief sturen over hoe we die eenduidige lat hoger gaan leggen, dus eigenlijk precies zoals Van Dantzig het zegt. Maar het moet wel echt eenduidig zijn en geen «laat duizend bloemen bloeien» meer. Dat vergt nog een beetje armpjeddrukken.

**De heer Paternotte (D66):**

Als u daar samen met de wethouder uw best voor kan doen, dan komt het goed.

**De voorzitter:**

Volgens mij komt het goed. Ik ga ook afronden nu. Het is niet dat ik er klaar mee ben, maar we hebben net iets respijt gevraagd aan de ondersteuning en ik denk dat het netjes is om dit debat nu dan ook te gaan afronden, want we zitten daar alweer overheen. Ik ga nog even de administratie doen en dan kunnen we andere dingen gaan doen met elkaar, of alleen.

Mevrouw Welzijn heeft namens de NSC-fractie een tweeminutendebat aangevraagd. Dan loop ik nog een aantal toezeggingen langs. Dat zijn ook toezeggingen uit het vorige debat. Het is natuurlijk heel interessant om te kijken of over die onderwerpen niet inmiddels andere toezeggingen zijn gedaan. We gaan het zien.

- De Minister informeert de Kamer in mei 2024 schriftelijk over de mogelijkheden aangaande het inzetten van het juridische instrumentarium in het dispuut met de provincie Zuid-Holland over de woningbouwopgave. Dit doet hij na het gesprek dat hij nog gaat voeren met het college van gedeputeerde staten van die provincie.

Dat was een toezegging aan de heer Flach en inmiddels ook aan de heer Grinwis.

- De Minister informeert de Kamer in juni 2024, de bekende «zomer», als onderdeel van het interdepartementaal beleidsonderzoek over twee variaties van een planbatenheffing.

Ik weet niet wie zich eigenaar van deze toezegging voelt, want dat staat er niet bij.

De derde toezegging.

- De Minister stuurt de Kamer in april 2024 een brief aangaande de optopaanpak. Die gaat over het beter benutten van de bestaande voorraad.

De vierde toezegging.

- De Minister stuurt voor het einde van het jaar een evaluatie naar de Kamer over leegstand. Het Vlaamse model wordt hierin opgenomen.

Dat is een toezegging aan de heer Paternotte.

Dan kom ik bij de toezeggingen van vandaag.

- De Minister stuurt voor de zomer van 2024, die van juni tot en met september loopt, een brief over de transformatieaanpak.
- De Minister stuurt voor het einde van de maand een overzicht van waar de 11 à 12 miljard voor het verhogen van de woningbouwopgave precies aan is uitgegeven en wat dit heeft opgeleverd.

Dat is een toezegging aan de heer Madlener.

- De Minister stuurt omstreeks de zomer een brief over de doorbouwfaciliteit.

Dat is een toezegging aan de heer Grinwis.

- Als laatste zegt de Minister toe dat hij de Kamer eind 2024 informeert over het fonds aangaande wooncoöperaties.

**De heer Flach (SGP):**



De Minister zei in zijn beantwoording net ook ruiterlijk toe om in de evaluatie van de leennormen expliciet aandacht te besteden aan de positie van de alleenverdiener.

De **voorzitter**:

Is die toezegging gedaan?

Minister **De Jonge**:

Jazeker.

De **voorzitter**:

Dat registreren we. Volgens mij is er dan nog één toezegging aan de heer Madlener over.

De heer **Madlener** (PVV):

Ja, die gaat over het onderzoek naar de vraag of die 0,6% bijdrage bij de NHG-garantie wellicht minder kan.

De **voorzitter**:

Hartstikke mooi. Dan wil ik beginnen met de mensen die het op de publieke tribune hebben volgehouden te danken voor hun komst. Ik bedank ook de mensen die via de livestream hebben meegekeken. Natuurlijk ook een hartelijk woord van dank aan de ondersteuning voor het mogen laten uitlopen van het debat. We hebben er in dit debat inmiddels in totaal zes uur en vijftien minuten op zitten. Dank aan de Minister en de ondersteuning. Dank aan de leden en de griffie. Hierbij sluit ik dit commissiedebat. Dank u wel.

Sluiting 19.56 uur.