

Tweede Kamer, 100e vergadering

Woensdag 25 juni 2025

Wet versterking regie volkshuisvesting

Aan de orde is de behandeling van:

- het wetsvoorstel **Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting) (36512).**

Termijn inbreng

De **voorzitter**:

Aan de orde is de Wet versterking regie volkshuisvesting. Er ligt een goede wet voor. Er zijn veel amendementen ingediend door de Kamerleden. We hebben in totaal twaalf sprekers staan. Ik heb net al met jullie afgesproken dat we streven naar acht interrupties. Ik wil jullie verzoeken deze interrupties kort en krachtig te doen. Mochten ze wat langer duren, dan tellen ze als twee. Op die manier hebben jullie een mooi debat met elkaar, want er staat helaas nog een regeling van werkzaamheden op de agenda die tussen het debat door plaats zal vinden. Dan zijn jullie in staat om met elkaar goed te discussiëren. De heer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

Ik ben bang dat ik het niet met u eens ben. Ik begrijp het dilemma waarin u als voorzitter zit. Maar met de nieuwe regels over die heel korte interrupties krijgt het debat meer het karakter van een soort quiz, waarbij je heel korte vragen kunt stellen en ellenlange antwoorden terugkrijgt. Het gaat hier om een heel belangrijke wet waar al jaren aan gewerkt is. Ik zou toch enige ruimte willen laten voor een echt debat, in plaats van voor een soort quiz.

De **voorzitter**:

Daarmee doet u de indieners die kort kunnen verwoorden een beetje af als quizmasters. Ik weet dat sommige Kamerleden geneigd zijn hele betogen en colleges te houden. Dat zou ik graag wat minder zien. Ik zou graag wat korter met elkaar willen discussiëren, zodat eenieder de gelegenheid krijgt om echt met elkaar van gedachten te wisselen over de ingediende amendementen en de bijdragen van de sprekers. Volgens mij kan iedereen die ik hier in de zaal zie zitten dat prima. Ik heb daar veel vertrouwen in.

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

Dit is een van de grootste woonwetten die we in tijden behandelen. Ik wil best

terughoudend zijn als het gaat om het aantal interrupties, maar als je een moeilijke vraag stelt over een wet of amendement, is een tijdsbeperking echt heel ingewikkeld. Ik zou daarom willen voorstellen dat we dat niet doen en dat elke woordvoerder gewoon zijn verantwoordelijkheid neemt om het debat op een goede manier te voeren. Een tijdsbeperking bij zo'n wetsbehandeling vind ik echt ingewikkeld.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik vrees dat ik het eens ben met de heer De Hoop en de heer Flach. We hebben hier te maken met een wet. Ik begrijp de regel dat interrupties in een politiek debat kort moeten zijn, maar we moeten hier echt kunnen uitdiepen, anders doen we onszelf geen recht. Als wij nu aan u beloven dat wij ons een beetje inhouden en als u ons belooft dat wij wel een normale discussie met elkaar kunnen voeren, komen wij er volgens mij wel uit.

De **voorzitter**:

Geachte Kamer, volgens mij hebben wij hier een overeenstemming met elkaar. Als iedereen probeert kort en krachtig te interrumpen en zijn verhaal en zijn vraag kort houdt — het gaat vooral om de vraag, minder om het verhaal — dan denk ik dat we met z'n allen een heel mooi debat kunnen voeren. Dan zal ik de klok er niet bij houden. Maar stel dat er toch Kamerleden zijn die wat meer een betoog gaan houden, dan zult u mij wel horen, als dat mag. Ik stel vast dat dat mag van u.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:

Ik nodig graag de heer Grinwis uit om in de eerste termijn van de Kamer als eerste spreker het woord te voeren. Hij zal het woord voeren namens de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. In Nederland zijn 20.000 kinderen dakloos. Kinderen wonen in garageboxen, baby's wonen in auto's. Gezinnen bivakkeren op de gang van een appartementencomplex. Veel te vaak zijn het alleenstaande moeders, verlaten door de vader van hun kinderen, achtergelaten in diepe ellende, in tijdelijke opvang, in een vakantiewoning of bij opa en oma op de bank.

Voorzitter. Dakloosheid in Nederland is een groot probleem. Sterker, het is een schande. Wij mogen daar niet schouderophalend aan voorbijlopen. Dakloosheid, thuisloosheid is bovendien het topje van de ijsberg van probleem nummer één in Nederland: de woningnood. Met name gaat het dan om de nood aan betaalbare woningen. Die nood is zeer ongelijk verdeeld tussen de haves en de havenots. De een heeft een eigen koopwoning, met een almaar dalende hypotheekrente vanwege de almaar stijgende woningwaarde. Die heeft daar geen last van, integendeel. De ander, vaak alleenstaand of kostwinner, kan maar geen huis kopen en komt er ook op de huurmarkt maar niet tussen. Die kan geen kant op, met steeds vaker dakloosheid tot gevolg.

Dit is geen natuurverschijnsel. Het woningtekort in Nederland is immers bewust en onbewust het gevolg van het beleid dat hier in Den Haag, in de provincies en in de gemeenten is uitgezet. Jarenlang is er te weinig gebouwd. Jarenlang is er te weinig geïnvesteerd door de gemeenten, het Rijk en de woningbouwcorporaties. Jarenlang zijn er te weinig nieuwbouwlocaties aangewezen. Jarenlang zijn er te weinig

vergunningen verstrekt of werden vergunningen aangevochten in onze decibelcratie. Inmiddels hangt de vergunningverlening in de touwen door het stikstofmoeras waar we maar niet uit weten te klauteren.

Ook al jarenlang is de migratie naar Nederland te hoog, terwijl het bouwtempo niet mee omhoogging. Daardoor wonen mensen niet alleen buiten op straat of bij familie op de bank, maar ook in mensonterende omstandigheden met tien, twaalf of soms zelfs zeventien man opgepropt in een vierkamerwoning, in Laak of Transvaal, hier net om de hoek. Ga maar eens een dagje mee met de Haagse Pandbrigade. Als je al op een roze woonwolk zat, dan ben je er na zo'n dag wel vanaf gevallen. Of je woont noodgedwongen bij pa en ma op zolder na afronding van een studie of na een relatiebreuk. Begin jaren tachtig bouwden we echter nog met gemak meer dan 100.000 woningen per jaar. Het kan dus wel. Waarom zouden we nu niet meer kunnen wat we toen wel konden? Ik ben benieuwd naar het antwoord van de minister op deze vraag.

Enfin, de Wet versterking regie volkshuisvesting probeert wat te doen aan deze woningnood. Deze wet, voortgekomen uit het coalitieakkoord van het vorige kabinet, vormgegeven door oud-minister De Jonge en inmiddels gekoesterd door minister Keijzer, is in wezen bij uitstek een ChristenUniewet. En ja, de minister kan zich dus sowieso rijk rekenen met een stem voor deze wet van mijn fractie, maar niet dan nadat we de wet nog wat krachtiger en beter hebben gemaakt. Daarover zo meteen meer.

Voorzitter. Met deze wet rekenen we definitief af met het Bloktijdperk, het tijdperk waarin woningcorporaties een kopje kleiner werden gemaakt, de markt meer ruimte kreeg zonder te sturen op betaalbaarheid en de woningmarkt volgens deze oud-minister zelfs af was en we dat hele ministerie van en voor Volkshuisvesting konden missen als kiespijn. Deze wet is in alles tegengesteld aan wat we in die tijd verkeerd hebben gedaan. Dat is positief. Daarmee zetten we definitief een streep onder deze droevige Blokperiode en treden we na de hoogtijdagen van de volkshuisvesting in de jaren twintig van de vorige eeuw, in de jaren twintig van deze eeuw opnieuw een tijdperk binnen waarin we Volkshuisvesting met hoofdletters schrijven.

Tegelijk vraag ik: wat is dan de versterking van de regie? Ik lees vooral heel veel over bestuurlijke regie. Dat kan zomaar omslaan in bestuurlijke drukte. Voor je het weet, zijn we heel druk met elkaar als overheden en werken we niet samen met elkaar, maar tegen elkaar. Dat is namelijk wat het Rijk, de provincies en de gemeenten maar al te vaak doen. Hoe ziet de minister dat? En hoe vult zij haar taak in zodat het echt de Wet versterking regie zal blijken te zijn in plaats van de wet versterking bestuurlijke drukte? Daarbij is het sowieso goed om te beseffen dat al die bestuurders en al die overheden uiteindelijk geen enkel huis bouwen; dat doen ontwikkelaars en aannemers en niemand anders.

Voorzitter. Deze wet was voor de vorige minister by far zijn belangrijkste wet. Hij heeft deze wet nog wel kunnen indienen, maar niet meer kunnen behandelen in het parlement. Gelukkig is er te midden van alle discontinuïteit van vallende kabinetten ook continuïteit en bespreken we vandaag deze belangrijke wet. Deze wet gaat overigens niet alleen over het verbeteren van de regie op de woningbouw, maar ook over het beter verdelen van schrijnende schaarste. Daarmee zullen we helaas nog jaren te maken hebben.

Voorzitter. Over dat laatste punt gaat mijn volgende vraag. De Wet versterking regie volkshuisvesting biedt de kans om op termijn een einde te maken aan dakloosheid in Nederland. Door de verplichte urgentiecategorieën uit te breiden met de doelgroepen die onder de ETHOS Light-definitie vallen, komen ook bankhoppers, mensen die in garages of gangen van flatgebouwen overnachten en mensen die buiten slapen in aanmerking voor urgentie. Dat is volledig in lijn met ons eigen Nationaal Actieplan Dakloosheid. Daarom mijn vraag: waarom is dit niet geregeld in het wetsvoorstel en moet de Kamer dit nu rechte trekken? Collega's Beckerman, De Hoop en Vijlbrief en ik doen daartoe althans met diverse amendementen een poging. En hoe wil de minister het beleid gericht op het bestrijden van dakloosheid en Housing First in lijn brengen met deze wet, die toch wat achter lijkt te lopen?

Voorzitter. Na het prangende onderwerp dakloosheid wil ik nog ingaan op vier voor de ChristenUniefractie belangrijke aspecten van de voorliggende wet: betaalbaar bouwen, gemeenschappen bouwen, de randvoorwaarden op orde en de uitvoering op orde.

Ten eerste de betaalbaarheid. De woningnood is niet in het algemeen nood aan woningen, maar nood aan betaalbare woningen, aan betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Daarom zijn de betaalbaarheidsafspraken zo essentieel. Het idee dat er geen sturing nodig is op betaalbaarheid heeft de afgelopen decennia veel te dure woningbouw opgeleverd, met het begrip "doorstroming" als heilige graal. En ja, doorstroming is een essentiële sleutel, bijvoorbeeld die van onze senioren naar een voor hen prettige woning. Maar als de mix aan nieuwbouw te veel afwijkt van wat Nederlanders nodig hebben en kunnen betalen, dan krijgen we stukje bij beetje een steeds grotere mismatch tussen de woningzoekenden en de beschikbare woningvoorraad. En ja, ik weet nog goed dat we na de kredietcrisis dolblij waren met elke ontwikkelaar die überhaupt nog woningen wilde bouwen, maar de keerzijde kennen we inmiddels ook. Daarom is het niet zo gek dat nu al twee coalities op rij de tweederdebetalbaarheidsdoelstelling hanteren en in het coalitieakkoord of hoofdlijnenakkoord hebben gezet. De tweederdebetalbaarheidsdoelstelling is: voor nieuwbouw 30% sociaal en 37% middeldure huur en betaalbare koop. Maar juist op dit punt wordt het wetsvoorstel wat troebel. De vorige minister maakte het onder de druk van de VVD-fractie al wat ingewikkelder — en ja, ik was daarbij betrokken — maar zoals de minister de afspraak nu heeft uitgewerkt in de tweede nota van wijziging wordt het al te complex en in de praktijk onwerkbaar. Ik ken de minister juist als no-nonsense persoon. Daar hoort toch bij: keep it simple?

Wat is het probleem? In regionaal verband kunnen gemeenten gaan afwijken van de 30% sociaal-doelstelling door meer middenhuur te realiseren. Bij "in regionaal verband" past de vraag wat regionaal verband precies is. In de memorie van toelichting staat dat de huidige woningmarktregio's worden opgeheven en dat die gaan samenvallen met de provinciegrenzen. Hoe zit dat precies? Het is mij niet helemaal helder hoe dat in de praktijk moet gaan werken, want het is meer dan een administratieve wijziging. In regionaal verband blijft de doelstelling twee derde betaalbaar waarvan 30% sociaal echter overeind. Hoe, binnen welke termijn en met wiens instemming moet dit dan allemaal tot stand komen? Dat is toch allemaal onduidelijk?

Voorzitter. Ik zie trouwens continu dat ik moet afronden, maar ik denk dat ik nog even doorga. Ik voorspel Poolse landdagen op de provinciehuizen om dit recht te breien.

Daarom heb ik een aantal vragen aan de minister. Welk probleem lost de minister nu op met deze invulling van de betaalbaarheidsdoelstelling? Hoe wil de minister provincies zodanig instrueren dat Poolse landdagen en overlegcircussen worden voorkomen? Hoe voorkom je een mismatch tussen de steden en de omliggende dorpen? Mijn stelling is: een goed systeem is een eenvoudig systeem. Daarom pleit ik voor terugkeer naar de afspraken waarbij iedere gemeente twee derde betaalbaar programmeert en 30% sociaal programmeert. Die afspraak is niet voor niets tot stand gekomen. Het was in de woningmarktregio's immers jarenlang vechten tegen de bierkaai om gemeenten meer sociaal en betaalbaar te laten bouwen en hun been te laten bijtrekken. Ik hoef alleen maar terug te denken aan mijn eigen tijd in de gemeenteraad van deze mooie stad. Er is eindeloos gepalaverd tussen enerzijds steden als Den Haag en Delft en anderzijds gemeenten als Westland, Pijnacker-Nootdorp en Leidschendam-Voorburg. Ze zijn me allemaal even lief, daar niet van, maar er is eindeloos gepalaverd om overal vergelijkbare verhoudingen te hanteren qua sociaal, betaalbaar en duur. Die afspraak onwerkbaar maken, zoals nu in de onderliggende regelgeving van het wetsvoorstel dreigt te gebeuren, is een forse stap terug in de tijd. En o ja, als een gemeente denkt niet te kunnen voldoen aan twee derde betaalbaar en 30% sociaal, kunnen ze zich vervoegen — volgens het amendement dat ik samen met collega De Hoop heb ingediend — bij de provincie die de bevoegdheid krijgt om hier een besluit over te nemen. Dat hebben wij althans zo geregeld in het amendement, en niet anders, want wij snappen heus wel dat niet elke gemeente hetzelfde is.

De voorzitter:

Dank u wel. "Palavert", wat een prachtig woord. Ik zie de heer Flach klaarstaan voor een interruptie. Het woord is aan u.

De heer Flach (SGP):

Deze minister heeft de wet iets aangepast ten opzichte van de vorige minister. Daardoor is de regie ietsje versoepeld en is er meer vrijheid komen te liggen bij de lokale besturen en gemeenteraden. Eigenlijk is dit gedeelte van het betoog van de heer Grinwis ook een gebrek aan vertrouwen in de lokale democratie. We staan aan de vooravond van gemeenteraadsverkiezingen. Ook daar zijn er lokale issues, zoals volkshuisvesting, woningbouw, meer of minder sociale huur. Heeft de heer Grinwis op dit punt eigenlijk wel vertrouwen in de lokale democratie, aangezien hij dit op deze manier wil regelen, op wetsniveau, zo strak in een amendement, terwijl de minister het in een onderliggend besluit heeft geregeld?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, ik heb heel veel vertrouwen in de lokale democratie. Ik heb juist uit mijn eigen ervaring geput — en dat is niet alleen mijn ervaring — hoe frustrerend het is om in de woningmarktregio jarenlang op papier afspraken te maken over een eerlijker verdeling van de woningbouwopgave, omdat we zien dat je de sociale huur niet maar door een of twee gemeenten van een woningmarktregio kan laten bouwen, terwijl de rest dan een beetje achteroverleunt. We hebben gezien hoe ingewikkeld dat was. En als het dan niet gebeurde, kon de gedeputeerde op haar best een kopje koffie komen drinken. Dan werd ze vriendelijk toegeknikt en toegelachen en daarna mocht ze weer vertrekken. Er veranderde helemaal niks.

Juist de versterking op de regie is nodig om elke gemeente haar deel van de opgave te laten bouwen. Binnen gemeenteraden kan dan heel goed worden nagedacht over

waar en hoe het dan precies moet, et cetera. Maar door gemeenten aan zichzelf en aan elkaar over te laten, krijg je eindeloze overlegcircuits. Laten we het gewoon helder regelen: 30% sociaal, twee derde betaalbaar. En wil je het anders? Meld je dan bij de provincie. Laten we het zo in ieder geval als principe vastleggen, in plaats van dat je het vaag laat, want dan laat je juist gemeenten aan elkaar over. Dan kun je het binnen de gemeenteraad misschien nog wel gezellig met elkaar hebben en het goed regelen, maar tussen de gemeenten krijg je echt Poolse landdagen. Dat wordt echt heel ingewikkeld. Ik denk dat de heer Flach en ik daar iets anders in zitten.

De voorzitter:

Volgens mij wil de heer Flach nog een vraag stellen.

De heer Flach (SGP):

Je kunt niet koud en warm blazen tegelijk. De heer Grinwis belijdt met de mond dat hij veel vertrouwen heeft in de lokale democratie, maar in wat hij voorstelt laat hij het tegenovergestelde zien. Hij heeft er namelijk geen vertrouwen in dat gemeenten voldoende sociale huur gaan bouwen, nog even los van de regionale solidariteit, die in mijn ogen gewoon niet bestaat. Het probleem is dit. Ik beluister dit betoog vooral als een betoog van een voormalig raadslid van een grote stad. Weet de heer Grinwis hoe het gaat in kleinere dorpen?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Zeker.

De heer Flach (SGP):

Sociale huur bouwen is één, maar het hele sociale weefsel van zo'n gemeenschap is daar niet op ingericht. Het is niet zo dat het bijbouwen van sociale huurwoningen zonder problemen overal maar kan. Juist die vrijheid die de minister volgens mij in deze wet probeert te leggen geeft het vertrouwen aan de lokale democratie. De heer Grinwis zal wel kleur moeten bekennen: of je vertrouwt de lokale democratie en dan volg je deze wet, of niet en dan volg je het amendement-Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

De heer Flach maakt hier weer eens een prachtige karikatuur van, die totaal bezijden de waarheid is. Ik ben zelf opgegroeid, geboren en getogen op het prachtige Goeree-Overflakkee, plattelandsgemeente bij uitstek. Ik zal het niet iedereen aanbevelen, want het is mooi zoals het nu is. Maar ik zou zeker willen aanbevelen om er te gaan wonen of er op z'n minst op vakantie te gaan. Maar daar hebben ze in de woningvoorraad ook 29 à 30% sociale woningen. In een plattelandsgemeente kunnen ze dat dus in principe ook. Maar we weten ook dat om die grote steden heen er vaak gemeenten zijn die het met minder sociale huur denken af te kunnen. Als je kijkt naar de woningbouwopgave van Nederland en de portemonnee van de Nederlander en die twee matcht met elkaar, dan is er volgens onderzoeksbureau ABF Research behoefte aan, om precies te zijn, 64% betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw om op lange termijn de behoefte van de Nederlander te kunnen ontmoeten. Als je dat vrijlaat, krijg je toenemende segregatie in Nederland. Dat hebben we de afgelopen jaren gezien. Dan krijg je reservaten voor de rijken en getto's voor de armen. Dat zie je in de steden het scherpst, maar het is niet alleen een stedelijk probleem; je ziet het overal in Nederland. Ik zou zeggen: kies voor helderheid, kies voor eenvoud, namelijk 30% sociaal, twee derde betaalbaar. Wil je het anders? Dan meld je je bij de provincie.

De heer **Flach** (SGP):

De heer Grinwis is nu zelf degene die een karikatuur maakt. Dorpen waar minder sociale huur is getto's voor de rijkere te noemen, is gewoon een wat rare karikatuur. Hoe je het wendt of keert, de wet is ingediend door de vorige minister, die een gigantische uitsmeeroperatie voor ogen had: in heel Nederland gelijk. De SGP is daar geen voorstander van. Zoals de heer Grinwis het nu toepast, wordt het een strijd tussen stad en platteland. Steden die hun woningbouwbezit willen diversificeren en die meer duurdere woningbouw willen toepassen, kijken naar de regio en zeggen: nu moeten jullie. Het is toch niet redelijk om te verwachten van gemeenten die tientallen jaren verstandig volkshuisvestingsbeleid hebben gevoerd dat ze in één keer, om welke reden dan ook, de problemen van de stad gaan oplossen? Deze wet wordt dus een strijd tussen stad en platteland en voor mij is nu al duidelijk aan welke kant de heer Grinwis dan staat met dit amendement.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De heer Flach zit nog met huid en haar verbonden aan de periode van Stef Blok. Hij gelooft echt nog dat we het op zo'n manier met elkaar redden. Maar als we één conclusie moeten trekken na de afgelopen vijftien à twintig jaar van woningmarkt- en volkshuisvestingsbeleid, dan is het wel dat je hiermee niet de betaalbare woningen krijgt die Nederlanders nodig hebben. Een gewone Nederlander heeft een betaalbare woning nodig. Dan moet je met z'n allen de schouders eronder zetten en elkaar tot een hand en een voet zijn. Dat is in mijn traditie, meneer Flach, een belangrijk principe, elkaar tot een hand en een voet zijn. Die opgave kun je niet zomaar bij de een of andere gemeente over de schutting kieperen, zo van: ze zoeken het onderling maar een beetje uit. Dan kom je precies terecht bij de huidige woningmarktregio's waar heel vriendelijk naar elkaar wordt gelachen en heel vriendelijk met elkaar wordt gepraat, maar uiteindelijk te weinig wordt gedaan.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Peter de Groot.

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

Allereerst dank aan de heer Grinwis dat hij de heer Stef Blok memoreert. Dat is tien jaar geleden, denk ik, die uitspraken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Gratis reclame.

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

Ik denk dat ik zijn dank wel mag overbrengen aan u. In de tussentijd is er veel gebeurd, ook met de ChristenUnie in het landsbestuur, dus wat dat aangaat ... Maar daar gaat mijn vraag niet over. Ik begin nu aan mijn vraag en ik zal proberen het kort te houden. Ik wil ook ingaan op het punt van de heer Flach, namelijk of de heer Grinwis van de ChristenUnie de gemeenten en provincies wel vertrouwt in hun bestuurskracht. Dat is denk ik uitgediept, dus pak ik een tweede punt naar aanleiding van het amendement van de heer Grinwis. De heer Grinwis zegt in zijn betoog iets over discontinuïteit van iedereen en alles om zich heen, maar hij is er zelf ook niet vies van, zeg ik via u, voorzitter. Het was de heer Grinwis die zelf erkende dat op het moment dat steden nu 35% tot 40% sociale woningbouw blijven bouwen, we wat moeten doen om ervoor te zorgen dat de middengroep, een heel belangrijke groep in Nederland, wel terecht blijft kunnen in de steden.

De heer Grinwis refereerde zelf al aan het ABF-rapport: 67% betaalbaar; 27% sociaal en 40% midden. We moeten iets opnemen, namelijk 40% voor de middengroepen waar dat nodig is, waar nu veel sociaal is. Dat is wat de heer Grinwis nu schrapt. Daarmee zegt hij eigenlijk: ik vind dat stuk veel minder belangrijk. Hij vindt het belangrijk dat het voor sociaal goed geregeld is, maar neemt afscheid — dat is dus discontinuïteit — van het feit dat we in die grote steden moeten pushen dat er ook 40% voor de middengroepen wordt gebouwd; betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen. Daar hoor ik de heer Grinwis helemaal niet meer over.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Volgens mij tellen de cijfers in het ABF-rapport — maar dan moet ik het er even bij pakken — op tot 64% bij de betaalbaarheidsbehoefte, waarvan 29% sociaal, 8% middeldure huur en de rest betaalbare koop. Daar moet je bij verdisconteren — daar kom ik nog op in mijn bijdrage — dat de doelstelling om 30% sociaal te bouwen een brutodoelstelling is en niet een nettoresultaat van 30% zal betekenen. Dat even terzijde.

Ten tweede. Dit amendement is niet alleen maar geboren in het hoofd van mijn collega De Hoop en mij. Het komt van onderop. Het zijn onze eigen lokale bestuurders en regionale bestuurders die dit hebben aangedragen. Het zijn ook organisaties die geworteld zijn in die gemeenten die dit hebben aangedragen. Dit is geen amendement van wantrouwen, maar juist een amendement van vertrouwen in de lokale democratie, maar wél met een heldere, eenvoudige manier van regelen, eenvoudiger dan wat nu in de wet staat.

Ik herken het punt van de heer De Groot. Wij hebben hier veel over onderhandeld dan wel gebakkeleid dan wel er goede gesprekken over gehad in de vorige periode. Ik heb daar ook warme herinneringen aan. Maar dit amendement biedt nog steeds de mogelijkheid aan bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam om zich bij de provincie te voegen en te zeggen: wij willen misschien iets meer nadruk leggen op betaalbare koop en middeldure huur en iets minder op sociaal. Dat kan nog steeds. Maar mijn grote vrees is dat als een grote stad als Amsterdam, Den Haag of Rotterdam veel minder sociale huur gaat bouwen, heel veel kleine gemeenten daaromheen gigantische extra bouwprestaties zullen moeten gaan leveren. Dan kom je er onderling al heel snel niet meer uit, terwijl regionaal wel die doelstelling van twee derde betaalbaar blijft bestaan in de wet van minister Keijzer en in de wet van de heer De Groot.

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

Een vervolgvraag. Ik denk dat de heer Grinwis zijn eigen discontinuïteit hier tentoonstelt. Hij neemt wel degelijk afscheid van het pushen van die 40% voor de middengroepen. Hij beargumenteert het hier door te zeggen: het komt van de bestuurders. Ja, dat zien we ook. We zien dat in de bouwprojecten. We zien in Amsterdam 40% sociaal gebouwd worden en 6% midden, omdat het niet lukt. We zien in Utrecht 50% in de Merwedekanaalzone gebouwd worden en te weinig midden. Dat is wat we zien. Natuurlijk, dat is allemaal opgenomen in die coalitieakkoorden, dus we hebben een verantwoordelijkheid hier, overigens ook voor de continuïteit van het beleid waar we mee bezig zijn — dat zou ik van de heer Grinwis heel graag wensen — maar ook voor het opkomen voor die middengroepen. Ik zie dat in dit amendement niet. Als je het niet regelt met elkaar en niet zegt dat er in die optelsom, waar nu veel sociaal is, voor die middengroepen gebouwd moet

worden, dan komt het er niet. De heer Grinwis neemt daar met dit amendement echt afscheid van. Ik kan niets anders constateren.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Neeneenee, zo zit het niet. Sterker, we hebben niet eens bestuurders in Amsterdam, althans nog niet, dus daar komt het überhaupt niet vandaan. Het komt vooral uit de landelijke omgeving. Maar dat terzijde. Nee, er is geen sprake van discontinuïteit. Het is wel zo dat ik over deze formule, die ik herken in een tweede nota van wijziging, destijds al met collega De Groot heb onderhandeld. Dat is wel zo. Maar mijn vertrekpunt was altijd het vertrekpunt dat nu in het amendement staat, heel eenvoudig: 30% sociaal, twee derde betaalbaar, dus 37% middeldure huur en koop. 37% middeldure huur en koop is geen kleinigheid. Dat is ten opzichte van de praktijk van de afgelopen vijftien jaar een gigantische stap vooruit. De afgelopen jaren moesten we blij zijn met 50% betaalbaar in de mix. En zelfs dat redde men vaak niet eens als daar niet de Woningbouwimpuls bij kwam kijken. Dan kwam er soms maar 20% betaalbaar in de mix. De afgelopen vijftien jaar hebben we dus enorm veel te duur gebouwd — dat zou je eigenlijk kunnen zeggen — of te weinig betaalbaar gebouwd. Kom nou niet met het verhaal: 37% middeldure huur als minimale verplichting is zo veel minder dan 40% en daardoor gaat het helemaal mis. Het probleem is dat dit soort gemeentes vaak de doelstelling voor sociale huur nóg veel hoger dan 30% leggen en zichzelf daardoor in de vingers snijden, want dan heb je onder de streep alleen maar heel veel goedkope sociale huur. Om dat recht te breien, moet je daar extreem dure koop bij bouwen, en dan gaat het ronddraaien. Maar dat is niet de gedachte achter dit amendement.

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

Laat ik er gewoon nog een interruptie aan wagen. Mijn punt was niet dat het de bestuurders van de ChristenUnie zijn. Het zijn Aedes, de Woonbond, bestuurders van grote steden verenigd in de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het zijn natuurlijk de provinciebestuurders. Dat zien we bijvoorbeeld in Zuid-Holland, waar de lat op 40% sociaal is gelegd. U zegt "het komt van onderop", maar het zijn die bestuurders die heel veel aandacht hebben voor sociale huur. Houd mij ten goede, voorzitter, ik ga er straks iets over zeggen in mijn bijdrage. Ik heb niets tegen sociale huur; daarvoor moet ook gebouwd worden. Maar ik maak mij echt ontzettend veel zorgen omdat zelfs op dit moment nog veel te weinig beschikbaar is voor betaalbare koop, voor middenhuur. Er wordt veel te weinig gebouwd. Er is in deze Kamer zo ontzettend veel aandacht voor sociale woningbouw en zo weinig voor dat middensegment. En dit amendement — dat is mijn punt — zorgt ervoor dat die aandacht verschuift naar de 30% sociaal in elke gemeente, waardoor de 40%, die aan sommige gemeenten echt opgelegd moet worden, zal ondersneeuwen. Dat komt ook door de oproep van de bestuurders die ik net allemaal noemde. Want die zijn allemaal bezig met het realiseren van sociale huurwoningen en zijn veel minder bezig met bouwen voor middengroepen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Volgens mij is er veel meer dat collega De Groot en mij bindt dan op dit moment lijkt, want ik vind ook dat er veel te weinig aandacht is geweest voor betaalbare koop. Daarom hebben wij de afgelopen jaren samen opgetrokken om het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen met 100 miljoen in de benen te helpen. Dat is afgelopen week door de minister gelanceerd. Dat is hartstikke belangrijk. Maar uiteindelijk, onder de streep, zal die 30% sociaal in de praktijk geen nettotoevoeging van 30%

sociaal betekenen. Dat weet meneer De Groot ook; daar hebben we het in het verleden vaker over gehad. 30% moet je salderen voor sloop-nieuwbouw en voor verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Ik heb zelfs sommen gezien waaruit blijkt dat je in sommige regio's blij moet zijn met in de woningvoorraad netto 10% sociaal erbij. Kortom, het eind van het liedje is dat we inderdaad een enorme inspanning moeten leveren om én betaalbare koop te bouwen én sociaal om de voorraad sociale huurwoningen, waar zulke verschrikkelijk lange wachtlijsten voor zijn, onder de streep ook maar een beetje uit te breiden. Dit amendement zorgt voor iets meer eenvoud, helderheid en eenduidigheid en voorkomt Poolse landdagen, die met deze wet en de tweede nota van wijziging dreigen te ontstaan.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Het valt me op dat het in de antwoorden van de heer Grinwis weer veel gaat over de grotere steden, bijvoorbeeld Amsterdam. Ik kan u vertellen, mevrouw de voorzitter, dat ik wel bijna tien jaar gemeenteraadslid ben geweest in een echt kleine gemeente in een regio helemaal in het zuiden van het land. Ik weet als geen ander hoe moeilijk het daar is geweest om de woningbouw op gang te krijgen. Sterker nog, er is zelfs helemaal niks gebouwd, omdat het een krimpgebied was. Ik ben heel bang dat, als het amendement van de heer Grinwis wordt aangenomen en die verplichting er komt, er straks geen enkele woning meer gebouwd gaat worden. Is het niet veel beter dat de regio dit in samenhang gaat bezien? Is de heer Grinwis het met mij eens dat mensen zoeken naar een woning in een bepaalde regio, en dat de wereld niet ophoudt te bestaan bij bepaalde gemeentegrenzen?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ja. Sterker nog, daar ben ik het heel erg mee eens. In ons land, in het huis van Thorbecke, hebben wij het zo geregeld dat de provincie daar een belangrijke rol in speelt. En ja, ik heb de afgelopen jaren ook problemen gehad met een doelstelling van 40% sociale huur in het beleid van provincies waar GroenLinks-PvdA en BBB samen in het college zitten. Want ik denk dat dit niet realistisch is. Dat is niet verstandig. Mijn hoor je nooit over 40%. Ik ben voor 30% sociale huur als leidmotief. Maar ik ben het dus helemaal met collega Wijen-Nass eens, en ik zie ook niet zozeer die tegenstelling. Het verschil tussen hoe de minister het principieel in de wet regelt, namelijk met "er moet in elke regio twee derde betaalbaar" en "er is een formule met die 30% en die 40% voor middenhuur", en mijn amendement met simpel "per gemeente 30 plus 37 is twee derde betaalbaar, en wil je het anders dan moet je dat met de provincie overleggen" is niet zo dramatisch. In mijn geval zou het gewoon helderder zijn, helderder geregeld dan wat nu in de wet staat. Dat is het in essentie. En er zit in die zin niet een enorm verschil tussen stad en platteland in. Ikzelf ben ook een jongen van het platteland en ben op een of andere manier in de stad terechtgekomen.

Mevrouw **Wijen-Nass** (BBB):

Ik zie die tegenstelling dus wel. Want ik ben daar tien jaar gemeenteraadslid geweest; die gemeentes zijn niet ingericht op de sociale opgaven die daarachter liggen. Het is niet zomaar dat je een sociale huurwoning bouwt en dat is het dan. De woningcorporaties die in zo'n gebied actief zijn, zijn veel kleiner, hebben andere, minder sociale middelen en minder mogelijkheden. Het vangnet is anders. Wat ik ook merk, is dat op het platteland vaak heel veel betaalbare koopwoningen of betaalbare huurwoningen nodig zijn, en niet zozeer sociale huurwoningen. Ik ben heel bang dat men met dit amendement die discussie helemaal op slot gooit. Ik denk daarom dat

die regiocomponent veel belangrijker is. Laat die gemeenten dat samen uitzoeken, ook met het stedelijk gebied dat daarin ligt, en laat ze samen komen tot een oplossing.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Grinwis voor een kort antwoord.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Collega Wijen-Nass pleit eigenlijk voor de oude praktijk van de woningmarktregio's, en we hebben allemaal gezien hoe dat níét werkt. Daar zit dan misschien uiteindelijk wel een visieverschil tussen collega Wijen-Nass en haar BBB, en de ChristenUnie-fractie. Mijn overtuiging is: toenemende segregatie los je niet van één kant op; je zult — om het zo te zeggen — betaalbaar moeten bouwen in de wat rijkere gebieden en ook dure woningen moeten toevoegen in die armere gebieden. Je zult echt beter moeten sturen op een betaalbaarheidsmix in het hele land. Als we dat niet doen, krijgen we echt een toenemende segregatie. Met een beetje segregatie is niet zo veel mis, maar als de verschillen in Nederland te groot worden ... De heer Flach viel me daarnet aan op het woordgebruik, maar ik heb het zien gebeuren: reservaten voor wat rijkere mensen en gettoïsering waar vooral mensen met een kleine portemonnee wonen. Daar heb ik ons land niet voor over. Ik denk dat versterking van de regie ook samengaat met heel heldere sturing op in elke gemeente in principe 30% sociaal en twee derde betaalbaar. En ga vervolgens gerust in gesprek met de provincies, want ik ken de gebieden waar je misschien met iets minder sociaal eruit kan komen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zie de heer Flach weer staan. Het woord is aan u.

De heer **Flach** (SGP):

Ja, de heer Grinwis lokt zo veel interrupties uit dat ik moet uitkijken dat ik ze niet alle acht aan hem besteed. Dat ga ik ook niet doen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

U bent welkom, meneer Flach.

De heer **Flach** (SGP):

De heer Grinwis zei dat er de afgelopen vijftien jaar veel te veel duur gebouwd is. Dat is natuurlijk gewoon niet waar, want nog maar in 2015 waren werkelijk alle eengezinswoningen rond de twee ton of daaronder, en dus betaalbaar. Het echte probleem is dat er te weinig gebouwd is en dat er te veel belast is richting corporaties. Daar weet de heer Grinwis ook alles van. Maar mijn vraag gaat meer over de techniek van zijn amendement, want daar hebben we het nog niet over gehad. Wat hij doet in het amendement — en corrigeer me als ik het verkeerd zie — is volgens mij de uitwerking van de wet in percentages, zoals de minister die in een besluit aan ons heeft voorgelegd, optillen naar het wetsniveau. Nou, dat raakt wel aan de grenzen van het amenderingsrecht van de Kamer volgens mij. Het is ook qua zorgvuldigheid best wel een beetje op het randje. Hoe kijkt de heer Grinwis daarnaar? Hiermee zet hij het voor veel meer jaren vast dan wanneer je het in een besluit zou doen. Een besluit kan je nog op basis van een wijziging van de omstandigheden aanpassen; dan kun je percentages verhogen of verlagen. Maar als je dit soort percentages in een wet gaat vastleggen ... We hebben daar toch echt wel

een aantal voorbeelden van gehad waarbij dat gewoon erg lastig is en tegen ons werkt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik snap deze vraag. Ik denk dat meerdere Kamerleden in dit huis hebben geworsteld met op welk niveau je deze wet wel of niet gaat amenderen of om het op te lossen met moties. Voor de fractie van de heer De Hoop, maar ook van de heer Vijlbrief naar ik weet en ook mijn fractie, is dit zo'n fundamenteel punt dat we dit eigenlijk het liefst zouden verankeren op wetsniveau. En dit komt niet uit de lucht vallen. Dit zijn nu al twee coalitieakkoorden. Eerst een coalitieakkoord van VVD, D66, CDA en ChristenUnie, en daarna een hoofdlijnenakkoord van PVV, BBB, NSC en VVD, waarin die tweederdebetalbaarheidsdoelstelling is afgesproken. Al twee kabinetsperiodes lang — die duren niet zo lang; dat is waar — hebben we dit standpunt gehuldigd. Bij elkaar opgeteld is dat een behoorlijke voorraad aan zetels. Dus het wordt ook vrij breed gedeeld. Gezien de urgentie van de betaalbaarheidsopgave — de woningnood in Nederland is niet zomaar een nood aan woningen, maar is vooral een nood aan betaalbare woningen — lijkt het me goed om dit op wetsniveau te verankeren, ook al weet ik dat de structuur van de Omgevingswet eigenlijk zo is dat zo veel mogelijk in onderliggende regelgeving moet worden geregeld. Ik ben medewetgever en ik heb liever direct invloed op de wettekst. Daarom dit amendement op deze manier.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U kunt verdergaan met uw betoog.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank aan mijn collega's voor deze interrupties, want dit is wel een fundamenteel punt. Dan heb ik nog een fundamentele zorg over de 30% sociale woningbouw. Ik zei het net al: 30% is namelijk in de praktijk helemaal geen 30%. In veel gevallen is het misschien niet meer dan 10% à 20%, omdat die 30% sociale huur een brutopercentage is. Er worden immers sociale huurwoningen gesloopt, er worden woningen verkocht en onder de streep komt er netto helemaal geen 30% sociaal bij. Hoe stuurt de minister er met de prestatieafspraken in de hand op dat het nettopercentage aan toevoegingen zo dicht mogelijk in de buurt komt van die 30% bruto? In een amendement dat ik heb ingediend samen met collega Welzijn, waarin we de evaluatiebepaling aanscherpen op een aantal hoofddoelen van de wet, besteden we hier ook aandacht aan en vragen we om dit goed in de gaten te houden.

Voorzitter. Betaalbare woningbouw zal uit de lengte of de breedte moeten komen. Een goed functionerend grondbeleid is daarvoor broodnodig. Maar dat is niet genoeg. Twee derde betaalbaar in de nieuwbouwmix is alleen vol te houden als we bereid zijn publiek geld in woningbouw te investeren. Als we dat te weinig doen, vallen óf projecten stil, óf de 33% woningen die niet betaalbaar hoeven te zijn in de programmering worden peperduur. Zeker als gemeenten niet gecompenseerd gaan worden, verwacht ik met name woningen van tegen de miljoen in plaats van een fijne woning net boven de betaalbaarheidsgrens. Niet voor niets gingen in de al eerder aangehaalde jaren tachtig nog vele procenten van het bruto binnenlands product op aan het subsidiëren van betaalbare woningen. Erkent de minister dat twee derde betaalbaar niet haalbaar is zonder adequate ondersteuning, ook financieel? Welke

stappen zet de minister de komende tijd nog om goed grondbeleid vorm te geven, in vervolg op haar brief?

Voorzitter. Dit ging allemaal over percentages, maar wat gaat de minister nu eigenlijk doen als er in absolute zin veel te weinig wordt gebouwd, zoals we de afgelopen jaren hebben gezien? De benodigde 100.000 woningen zijn en blijven vooralsnog uit het zicht. Hoe gaat de minister dan doorbijten? Grijpt ze dan in met de experimenteerbepaling uit de Omgevingswet om met doorzettingsmacht de grote locaties te vergunnen? Hoe gaat ze nou concreet de woningnood lenigen met een crisisaanpak?

Voorzitter. Deze wet doet helaas te weinig voor doorstroming. Er worden bijvoorbeeld geen ambities voor het bouwen van levensloopbestendige seniorenwoningen geïmplementeerd. Ja, doorstroming wordt onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, maar inmiddels is duidelijk dat meer nodig is om bijvoorbeeld ouderen te helpen verhuizen. Erkent de minister dat en verdient dat geen nadere uitwerking in het wetsvoorstel en anders in de onderliggende regelgeving? Minister Keijzer heeft straks in de ene hand de wet regie en in de andere hand de realisatiestimulans. Helaas komt de Regeling huisvesting aandachtsgroepen te vervallen, terwijl het een logisch instrument was, omdat het de groepen bedient die urgentie krijgen in het wetsvoorstel. Maar daar hebben we het net al over gehad in het tweeminutendebat, dus dat hoeft ik niet te herhalen.

Voorzitter. Dan kom ik op het tweede punt: huizen bouwen is gemeenschappen bouwen. Het gaat er niet alleen om dát je bouwt, maar het gaat ook om hóé je bouwt. Het bouwen van een gemeenschap is meer dan het stapelen van stenen. Het gaat erom dat burens elkaar ontmoeten, elkaar kennen, elkaar tot een hand en een voet zijn in hun buurt, in hun blok, in hun straat. Het gaat erom dat in een wijk of dorp mensen met verschillende sociaal-economische kenmerken elkaar tegen kunnen komen, op het schoolplein, op de voetbalvereniging en in de kerk. Daarom moet er gemengd worden gebouwd. Ik zei het al: geen getto's voor armen, geen reservaten voor de rijken. De wet regelt daar niets voor. Nu zijn gemeenten mans genoeg om dat zelf te beslissen, maar is er geen risico dat de bouwopgave voor sociale huur bovenmatig op relatief betaalbare grond gaat plaatsvinden? Hoe weegt de minister dat risico? Is daar nog aandacht voor nodig in de instructieregel?

Ik noemde ze al: de kerken. Dat zijn enorme drijvers voor gemeenschapsvorming, niet alleen door de kerkdiensten die ze beleggen, maar ook door het welzijnswerk, de armoedebestrijding, de koffieochtenden, en het bezoek aan ouderen, gevangenen of zieken. Deze minister weet dat als geen ander. Maar nog te vaak krijgen kerken nul op het rekest als ze ruimte nodig hebben om bij elkaar te komen. Te veel gemeenten denken dat kerken alleen maar krimpen, of ze zijn vuurbang voor de scheiding tussen kerk en staat. Dat moet voorbij zijn. Laat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma of in hun omgevingsplan voldoende ruimte voor kerken opnemen. Erkent de minister het belang van kerken in de wijk en wil zij gemeenten opdragen ook ruimte voor kerkgemeenschappen te onderzoeken en te reserveren in het volkshuisvestingsprogramma?

Het gaat natuurlijk ook om andere voorzieningen, om huisartsen, fysiotherapie en laagdrempelige inloophuizen, waar de koffie klaarstaat en een luisterend oor

aanwezig is. Ook nieuwe wijken verdienen een buurthuis. Zou dit ook niet opgenomen moeten worden in het volkshuisvestingsprogramma?

Voorzitter. Voor mensen in een kwetsbare positie is het essentieel dat zorg, ondersteuning en wonen goed op elkaar aansluiten. Daarvoor is samenwerking nodig tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties. Maar bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma hoeven zorgpartijen niet verplicht betrokken te worden. In de praktijk dreigen daardoor grote verschillen te ontstaan. Nu al is te zien dat zorgaanbieders soms goed betrokken worden door gemeenten, maar geregeld ook niet. Dat is afhankelijk van de gemeente. Is het niet verstandig om bindend op te leggen dat lokale zorgpartijen moeten worden geconsulteerd bij het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma?

Voorzitter. Een gouden zet vind ik de tweede woning op het erf. Op dit moment is de regeling rond mantelzorgwoningen namelijk echt te krap. Ik krijg tal van berichten dat gemeenten hierin nog te terughoudend zijn. Pa of ma moet eerst een zorgindicatie hebben — grof gezegd: een heup breken — voor er een mantelzorgwoning geplaatst kan worden. Dat is echt van de zotte. Het is goed dat de minister doorpakt en zelfs een familiewoning mogelijk maakt: pa of ma, zoon of dochter, bij jou op het erf. Tegelijkertijd moet het ook weer niet de spuigaten uitlopen. Ik neem aan dat het hier vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet gaan over het toevoegen van één woning op je erf en niet twee of drie. Klopt dat?

Graag zou ik ook de optie opgenomen zien worden om zo'n woning in een bestaande schuur of stal te realiseren, natuurlijk wel binnen de maatvoering van het wetsvoorstel. Het lijkt me in het buitengebied namelijk niet altijd wenselijk om allemaal verplaatsbare units neer te zetten. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Voorzitter. Ik kom op het derde thema; de laatste twee thema's zijn kort. Wat heb je aan een nieuwbouwhuis zonder elektra of water? Helemaal niks, als er al een vergunning afgegeven kan worden. Daarom is het essentieel dat er voortgang komt op de dossiers rond netcongestie, stikstofuitstoot, infrastructuur en drinkwater. Op dat laatste punt biedt de wet een grondslag voor de aanwijzing van projecten en besluiten waarop verschillende procedurele versnellingen van toepassing zijn. Dan moet het gaan om een project van zwaarwegend maatschappelijk belang. Zouden we dat niet moeten doen voor besluiten die betrekking hebben op de aanleg van drinkwaterinfrastructuur?

Een andere randvoorwaarde betreft de Wet betaalbare huur. Deze functioneert nu bijna een jaar. Deze wet liep oorspronkelijk gelijk op met de wet regie. Het is zaak om deze, samen met de Wet goed verhuurderschap, in verband met elkaar te blijven te zien. Dit zijn immers drie grote wissels in de volkshuisvesting die om zijn gegaan ten behoeve van het herstel van de volkshuisvesting. Daarom is het wat mij betreft ook goed om de rust te bewaren, ook met het oog op de aantrekkelijkheid van Nederland voor institutionele beleggers. Plotsklapse huurbevrozingen of wijzigingen in wetgeving doen daar echt geen recht aan. Daarom vraag ik de minister: laat de Wet betaalbare huur ongemoeid tot de evaluatie daarvan heeft plaatsgevonden.

Gemeenten wijken echter nog steeds af van die Wet betaalbare huur door lokale koppen toe te voegen, bijvoorbeeld een andere huurverhogingsmethodiek of

afwijkende grenzen van wat middenhuur is. Kan de minister in het besluit opnemen dat dergelijke afwijkingen van de middenhuur niet toegestaan zijn?

Daar komt bij dat de wet regie "de middenhuur" wel definieert, maar het concept "middeninkomen" niet. Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening vastleggen tot welke inkomensgrens middenhuurwoningen verhuurd mogen worden. Daardoor is er een lappendeken aan verschillende inkomensgrenzen ontstaan tussen de verschillende gemeenten. Is het niet wenselijk dit te uniformeren in het besluit? Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Ook de definitie van "sociale huurwoningen" kan nog scherper. Vallen onzelfstandige woonvormen zoals studentenkamers en wooncollectieven hier nu wel onder of niet? Zou dat ook niet helder in het besluit moeten worden verankerd?

Het laatste thema is de uitvoering. Daar rond ik mee af en dat is misschien ook wel het belangrijkste onderdeel. Gemeenten moeten enorm aan de bak. Ik wens elke gemeente in ieder geval één daadkrachtige bouwweethouder toe en één daadkrachtige ambtenaar die projecten lostrekt, doorzet en als leidmotief heeft: een dag geen bouwvergunning verstrekt, is een dag niet geleefd. Dat is het belangrijkste.

Daarnaast wacht gemeenten nog wat papierwerk. Al in 2026 moeten ze namelijk allemaal een volkshuisvestingsprogramma hebben en een huisvestingsverordening hebben vastgesteld. Na vaststelling van de wet in de Eerste Kamer, dit najaar, hebben gemeenten dus nog een klein jaar. Is die deadline nog wel realistisch, is mijn vraag aan de minister. Is 1 juli 2027 niet logischer?

Hoe het ook zij: nu iedereen aan de bak, voor elke woningzoekende onderdak!

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel voor uw uitvoerige inbreng. Mevrouw Welzijn heeft een interruptie voor u. Het woord is aan mevrouw Welzijn.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ja, want wie eindigt op rijm, krijgt natuurlijk een interruptie van mevrouw Welzijn. Die interruptie houdt in dat ik hoor dat de heer Grinwis het heeft over een definitie van sociale huur. Dan ga ik natuurlijk direct op het puntje van mijn stoel zitten, want dat is cruciaal. Daarom ben ik benieuwd welke definitie de heer Grinwis in gedachten heeft bij de term "sociale huur".

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik heb hier in het verleden weleens goed op gestudeerd: hoe zou die definitie eruit moeten zien? Ik heb 'm nu niet pasklaar bij me, maar ik wil wel een paar aspecten daarvan noemen. Wij hebben in dit land natuurlijk toegelaten instellingen, woningcorporaties, die het leeuwendeel van de sociale huur leveren. Dat doen ze voor iedere woningzoekende met een bepaald inkomen. Daarbij worden er ook urgente groepen geplaatst.

Maar er zijn ook particulieren die woningen verhuren als sociale huurwoning. Die particulieren vangen alleen niet vaak de groepen op die woningcorporaties wel opvangen. Soms is er zelfs sprake geweest van nep-sociale huur, de goede

particuliere verhuurders niet te na gesproken. Daar hebben we in het verleden vaak aandacht voor gehad. Vanuit de discussie of het nou echte sociale huur is of dat er via allerlei verplichte abonnementen of andere kosten buiten de huur om mensen alsnog een soort poot uitgedraaid wordt, terwijl het op papier een particuliere sociale huurwoning is, hebben we in het verleden volgens mij wel de noodzaak gevoeld om "sociale huurwoning" beter te gaan definiëren. Ik zou dat niet willen beperken tot: alleen een woning van een toegelaten instelling. Ik denk dat particulieren wel degelijk ook echte sociale huurwoningen kunnen toevoegen. Maar ik denk dat je wel heel precies moet zijn, want anders krijgen we een soort vervuiling van de definitie. Dan zegt de een: nee, in Nederland hebben we 27% sociale huurwoningen. En de ander zegt: nee, we hebben 32% sociale huurwoningen. Dat moeten we niet hebben. Ik pleit hier dus vooral voor eenduidigheid. Ik kom in de tweede termijn graag terug op de pasklare definitie, mevrouw Welzijn.

De **voorzitter**:

Dank. Dan wil ik graag de heer Boswijk naar voren vragen, die namens het CDA zijn inbreng zal leveren.

De heer **Boswijk** (CDA):

"De ene helft weet niet hoe de andere helft leeft. Ze wisten het niet omdat ze het niet wilden weten. De waarheid drong pas door toen ze er niet meer omheen konden." Met deze woorden opent *How the Other Half Lives*, het baanbrekende werk van de Deens-Amerikaanse journalist Jacob Riis. In rouwe beelden en scherpe rapportages legde Riis het verborgen leven van stedelijke armen in New York bloot: overvolle, vervallen woningen, zonder daglicht en sanitair. Zijn confronterende werk schokte het publiek en raakte ook invloedrijke politici, onder wie Theodore Roosevelt. Die zou, diep onder de indruk van Riis' verslaggeving, als politiecommissaris en later als president pleiten voor sociale hervormingen en betere huisvesting. Riis maakte zichtbaar wat velen liever negeerden en toonde aan dat de vrije markt zonder grenzen zelden rechtvaardigheid brengt.

Stel dat Jacob vandaag in Nederland zou leven, wat zou hij dan zien? Dan ziet hij misschien geen krotwoningen zonder daglicht of stromend water, maar wel nog altijd een samenleving waar goed wonen onbereikbaar is. Hij zou jonge ouders treffen die hun pasgeboren kind grootbrengen op de zolderkamer van hun ouders, omdat ze zelf geen betaalbare woning kunnen vinden. Hij zou grote gezinnen aantreffen die samengepakt leven in kleine sociale huurwoningen, of zelfs in garageboxen, of hoogbejaarden die noodgedwongen in hun woonkamer slapen omdat de slaapkamer op de andere verdieping niet meer bereikbaar is. Jacob zou een samenleving beschrijven waar het recht op uitzicht door sommigen als een groter recht wordt gezien dan het recht op een woning en waar de woningbezitter meer rechten heeft dan de woningzoekende. Hij zou opnieuw met beelden en verhalen laten zien wat we liever niet onder ogen zouden zien. Want ook al is de wooncrisis van nu anders van aard dan destijds, ze raakt evenzeer aan iets wezenlijks, namelijk dat het recht op een menswaardig bestaan begint bij een thuis.

Voorzitter. De kern van deze wet is helder: we versterken de regie op volkshuisvesting. Dat is hard nodig. Het gaat hier namelijk niet alleen over het stapelen van stenen of plannen op papier. Het gaat erom dat het recht op een menswaardig bestaan ook moet gelden voor de andere helft. Dat vraagt om een andere manier van kijken: minder vanuit systemen en procedures en veel meer

vanuit mensen, minder vanuit rendement en meer vanuit gerechtigheid. De vraag moet zijn: waar is de behoefte het grootst? Welke gemeenschappen kampen met het grootste gebrek? Waar komen de mensen klem te zitten? Waar stagneert het leven omdat een huis ontbreekt?

Voorzitter. Het moge duidelijk zijn dat wij als CDA groot voorstander zijn van deze wet, van het versterken van de regie op volkshuisvesting, van twee derde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Het moge duidelijk zijn dat wij voorstander zijn van de versnelling van de procedures en van het vergunningsvrij plaatsen van familiewoningen en mantelzorgwoningen.

Voorzitter. We begrijpen als CDA de afweging die de minister maakt in de kabinetsreactie op het verbetervoorstel, namelijk dat zij ruimte wil geven aan regionale differentiatie. De gemeente Amsterdam is nu eenmaal anders dan de gemeente Tholen. Tegelijkertijd vind ik dat de minister meer recht zou moeten doen aan een aantal andere elementen uit het verbetervoorstel. De zorgen over de uitvoerbaarheid zijn namelijk reëel. Neem de vraag: wie neemt de regie als de gemeenten er onderling niet uit komen? Het verbetervoorstel benoemt terecht dat deze rol niet alleen duidelijk moet zijn, maar ook tijdig en daadkrachtig moet worden ingevuld. Op dat punt ben ik nog niet gerustgesteld. Ja, de wet voorziet in een rol voor het Rijk, maar het blijft vaag hoe die regie er in de praktijk uit ziet. In het wetsvoorstel is er sprake van een aanwijzingsbevoegdheid. Als een regio er niet uit komt, kan de minister bepalen dat er toch wordt gebouwd. Maar de uitwerking van deze regierol blijft nog onduidelijk. In de kabinetsreactie verwijst de minister naar het stellen van een termijn in het ontwerpbesluit.

Voorzitter. Ik ga ervan uit dat er vaste, strakke deadlines komen voor situaties waarin regionale woningbouwoverleggen vastlopen. Denk aan een termijn van drie maanden of korter. Die termijnen verschillen hopelijk niet per regio. Er moet straks één heldere termijn gelden voor elke woningbouwregio, ongeacht het stadium waar die zich in bevindt.

Voorzitter. Is het straks voor elke woningbouwregio volstrekt helder wanneer zij een aanwijzing van de minister kunnen verwachten, vraag ik de minister. Dus geen twijfel, geen grijs gebied, maar klip-en-klaar. Want de minister weet: de kracht van een aanwijzing zit niet alleen in het besluit zelf, maar juist ook in de druk die ervan uitgaat. Iedere gemeente weet dan wat ie moet doen: voor volgende week maandag moet ik eruit zijn met mijn buurgemeenten, anders wordt er ingegrepen. Daar is duidelijkheid over nodig.

Hetzelfde geldt voor de zogenoemde fallbackoptie uit het verbetervoorstel. Wat het CDA betreft komt er een stevig vangnet waarbij het Rijk de regie overneemt zodra het op regionaal niveau spaak loopt. Is de minister bereid om binnen deze wet een vergelijkbare voorziening structureel te regelen?

Voorzitter. Nog belangrijker is een terecht punt van kritiek uit het verbetervoorstel: de wildgroei aan regio-indelingen. We hebben woningbouwregio's, woondealregio's en woningmarktregio's. Het wetsvoorstel beoogt deze samen te brengen, zodat juist die nieuwe woningbouwregio's de regie nemen over de volkshuisvesting. Maar dan moet die samenvoeging wel daadwerkelijk plaatsvinden. Wij hebben daar een amendement over ingediend. Ik heb alleen inmiddels van Bureau Wetgeving

begrepen dat het amendement eigenlijk een motie moet zijn. Ik trek bij dezen dus het amendement in. Wij komen in tweede termijn met een motie.

De **voorzitter**:

U trekt een amendement in. Weet u uit uw hoofd met welk nummer? Anders gaan we even zoeken.

De heer **Boswijk** (CDA):

Nee, maar wij dienen heel weinig amendementen in, dus het is het enige van onze hand. Ik snap dat u, gezien de geschiedenis met collega Grinwis, om nummers vraagt.

De **voorzitter**:

Ik moet het even hier herhalen.

Het amendement-Boswijk (stuk nr. 38) is ingetrokken.

De heer **Boswijk** (CDA):

Fantastisch. Die andere 37 zijn van collega Grinwis, denk ik! Dat is een compliment hoor, voorzitter. Hij is een buitengewoon ijverige collega — ik kan niet anders zeggen.

Voorzitter. Deelt de minister de urgentie dat deze woningbouwregio's binnen drie maanden gevormd moeten zijn? Elke dag vertraging betekent namelijk een extra verlenging van de wooncrisis en dat kunnen we ons simpelweg niet veroorloven. Net zoals president Roosevelt in zijn tijd sociale hervormingen in gang zette naar aanleiding van Jacob's werk, is ook in Nederland behoefte aan fundamentele herzieningen van de woningmarkt. We moeten terug naar het principe van volkshuisvesting: een volkshuisvesting waarin doorstromen wordt bevorderd, waarin senioren waardig oud kunnen worden in een passende woning en waarin starters weer uitzicht hebben op een huis waarin ze een gezin kunnen stichten. Maar dit ideaal blijft buiten bereik zolang er een structureel tekort is aan woningen. Natuurlijk, er moet meer gebouwd worden; daar is iedereen het over eens. We praten hier in de Kamer dus over grootschalige oplossingen, zoals nieuwe steden, grootschalige uitbreidingen en ambitieuze bouwdoelen. Dat zijn ideeën die vanachter dit spreekgestoelte al vaak zijn gepasseerd. Maar het is tijd dat woorden leiden tot daden. Zolang Jacob hier vandaag zou rondlopen, zou hij nog steeds schrijnende verhalen kunnen vastleggen. Ons werk is niet klaar. Er moet echt nog een behoorlijke schep bovenop.

Voorzitter. Er zijn wel degelijke praktische oplossingen die snel resultaat kunnen opleveren, maar dan moeten we durven kijken naar wat er al staat en dat ten volle benutten. Met meer dan 400.000 woningzoekenden in Nederland is het simpelweg niet te verteren dat zo veel gebouwen soms decennialang leegstaan. Percelen liggen jarenlang braak. Leegstand is geen randverschijnsel; het is een hardnekkig probleem. In binnensteden staat gemiddeld 8,6% van de winkelpanden leeg, met soms uitschieters tot wel 20%, en dat terwijl gemeentes al beschikken over een krachtig instrument, namelijk de leegstandsverordening. Daarmee kunnen ze zicht krijgen op langdurig leegstaande panden en zelfs een huurder gaan voordragen. Maar, wat blijkt? Slechts 25 gemeenten in Nederland maken hier actief gebruik van.

In mijn eigen provincie Utrecht is dat er slechts één. Dat is onbegrijpelijk, zeker gezien de urgentie van de wooncrisis.

Voorzitter. In mijn eigen dorp, pal onder de rook van Amsterdam, kan ik zomaar een handvol verpauperde huizen aanwijzen. Sommige staan al tientallen jaren leeg. Ondertussen zijn tientallen jongeren in mijn dorp op zoek naar een betaalbaar huis, meer dan 100 kilometer verderop. 800.000 euro voor een hoekwoning is allang geen uitzondering meer. Jarenlang leegstaande panden en braakliggende terreinen zonder een goede reden zijn niet alleen bestuurlijk falen; ze zijn ook een klap in het gezicht van iedereen die op zoek is naar een betaalbare woning. Dit is niet uit te leggen en wat ons betreft ook snel verleden tijd. Het Rijk moet hier regie op nemen. Stuur expertiseteams naar gemeentes met ernstige leegstand, vooral daar waar de leegstandsverordening niet of nauwelijks wordt gebruikt, niet alleen in binnensteden maar ook in dorpen. Laat die teams aantonen dat handhaving wel werkt en dat wetgeving geen dode letter hoeft te zijn, maar ook een effectieve stok achter de deur kan zijn. Er bestaat al een rechtsverordening waarmee gemeentes eigenaren kunnen dagvaarden als ze weigeren leegstaande panden te verhuren of te verkopen. Ik zou het niet gek vinden als gemeentes hier, als laatste red- en drukmiddel, vaker naar gaan grijpen. Het leeg laten staan van woningen zonder opgave van reden is een vorm van woonegoïsme. Iedereen verdient een thuis, maar drie lege panden aanhouden uit speculatie is geen recht; dat is onfatsoenlijk gedrag richting de gemeenschap.

Voorzitter. Leegstand gaat allang niet meer over woningen of braakliggende terreinen. In 50.000 winkelpanden staan bovenverdiepingen leeg, goed voor circa 70.000 extra woningen. In een land met honderdduizenden woningzoekenden is het onbegrijpelijk dat dit onbenut blijft. Winkeleigenaren willen vaak wel transformeren, maar lopen vast door ingewikkelde regels, absurde parkeernormen of een gebrek aan kennis. In plaats van drempels op te werpen, moet de overheid die juist wegnemen.

Een ontwikkelaar zei destijds treffend tegen mij: we hebben geen tekort aan handjes in dit land, maar de handjes zijn bezig met de verkeerde dingen. De bureaucratie vertraagt te veel en dat kunnen we ons niet veroorloven. Daarom pleiten wij voor een landelijke coördinator die eigenaren, gemeenten en ontwikkelaars bij elkaar brengt, een expertteam dat praktische oplossingen aandraagt, zoals gedeelde opgangen en slimme herindelingen. Die capaciteit is er al; zet er alleen op in om ruimte te creëren, niet om verdere stilstand te creëren.

De voorzitter:

U heeft een interruptie van de heer De Hoop.

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

Ik ben het zeer eens met dit deel van het betoog van de heer Boswijk van het CDA. Hij noemt nu als oplossing een landelijk coördinator, om met elkaar aan tafel te gaan en dan mogelijk tot oplossingen te komen. Ik zou toch ook iets aan het CDA willen vragen. Als u dit zo belangrijk vindt, moeten we misschien ook met elkaar een discussie hebben over of het eigendomsrecht op dit moment in Nederland niet zwaarder is dan het recht op wonen. Mijn vraag aan het CDA is dan ook: bent u bereid om steviger in het eigendomsrecht in te grijpen als we daar meer woningen voor terugkrijgen? Is het CDA inmiddels ook zover?

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik heb inderdaad in mijn inbreng gezegd dat het recht van de woningbezitter — dat gaat er bijvoorbeeld over dat iemand een uitzicht heeft en dat er iets komt waar die dan bezwaar tegen gaat maken — vaak als zwaarder wordt gezien dan het recht van degene die een woning zoekt, waarvan bijvoorbeeld het bouwplan niet doorgaat door bezwaarprocedures. In die zin ben ik het dus met u eens. Alleen, ik vind dat het bezit van een woning een heel groot goed is en dat we daar voorzichtig mee moeten omgaan.

Maar laat ik het even concreet vertalen naar de situatie van mijn eigen dorp. Gisteravond liep ik weer een rondje. Ik kom altijd langs drie prachtige, maar verpauperde woningen, allemaal eigendom van één persoon, die ze gewoon aanhoudt, het geld niet nodig heeft en ze niet wil verkopen, niet wil ontwikkelen, helemaal niks. Ik zou willen dat mijn gemeente met een leegstandsverordening komt en deze persoon actief gaat aanspreken: "Je moet het gaan ontwikkelen. Moeten we je misschien ergens mee helpen? Moeten we je ondersteunen?" Uiteindelijk ga je wat mij betreft zeggen: "Oké, je wilt het leeg laten staan. Prima, maar dan ga je wat ons betreft gewoon een leegstandsbelasting betalen." Wat mij betreft komt dat geld ook nog in een fonds waarmee we dan lokaal kunnen investeren in de woningmarkt.

Ik wil nog niet helemaal gaan doorescaleren, maar ik ben wel gewoon op zoek naar hoe we de vrijblijvendheid kunnen tegengaan om zomaar, zonder opgave van reden, iets twintig jaar leeg te laten staan. In een tijd met zo veel woningzoekenden ben ik wel op zoek naar hardere maatregelen.

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

Ik ben echt blij om dit te horen. Zo'n leegstandsbelasting lijkt mij een goede stap. In sommige gemeenten wordt er zelfs ook al gewerkt aan een maatregel waardoor je gewoon iemand moet huisvesten in een woning als je die langer dan een jaar leeg laat staan. Ik hoop dus dat het CDA, als het nodig is, met GroenLinks-Partij van de Arbeid bereid is verder te escaleren, want in een tijd van woningnood zo veel leegstaande woningen hebben, is inderdaad een klap in het gezicht van de woningzoekende. Dus ik ben blij dat het CDA aan dezelfde kant van het touw trekt.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik heb hier een aantal vragen over gesteld en ik ben heel benieuwd hoe de minister daarop gaat reageren, maar ik sta daar zeker voor open. Ik denk dat we in deze tijd open-minded moeten zijn.

De **voorzitter**:

Even kijken. Volgens mij zag ik de heer Flach als eerste.

De heer **Flach** (SGP):

De heer Boswijk kaart een terecht punt aan. Ik ken het zelf niet van zo dichtbij, dus ik ben wel benieuwd naar wat meer onderbouwing daarvan. Maar het is zeker iets om aan te pakken.

Mijn vraag ziet op een heel ander punt. Een halfjaar geleden heeft de SGP een woonagenda gepresenteerd. Een van de analyses van het tekort aan woningen is dat er niet alleen een wooncrisis is, maar ook een relatiecrisis. Duizenden, zo niet tienduizenden mensen per jaar beëindigen hun relatie door scheiding of wat dan ook.

Dan heb je twee woningen nodig in plaats van een. Daarnaast zijn er 700.000 mensen die wel een relatie hebben, maar nog in twee huizen wonen. Dat legt zo'n groot beslag op de woningmarkt dat je daarmee eigenlijk in één keer het opgelopen tekort zou kunnen oplossen. Is de heer Boswijk namens het CDA het met de SGP eens dat we ook zouden moeten kijken naar hoe we die mensen kunnen bewegen om daar stappen in te zetten, hoe we ze meer ondersteuning kunnen bieden, zodanig dat die component, die bijdrage aan het woningtekort, wordt gemitigeerd? Dan haast ik me er wel bij te zeggen dat relaties een strikt persoonlijk iets zijn tussen mensen zelf, maar wij als overheid hebben wel een belangrijke rol in de randvoorwaarden waarom mensen komen tot bepaalde keuzes.

De heer **Boswijk** (CDA):

De heer Flach snijdt een heel terecht punt aan. De woningnood is niet alleen ontstaan door te weinig bouwen en doordat we heel veel asiel en arbeidsmigratie naar binnen hebben gehaald, maar die heeft ook gewoon te maken met verdunning van huishoudens. Die is best schrikbarend. Dat komt overigens niet alleen door echtscheidingen, die natuurlijk altijd te betreuren zijn, maar ook omdat er meer eenpersoonshuishoudens zijn. Ik ken het plan eerlijk gezegd niet, maar dat komt doordat ik nog niet eens twee weken woordvoerder wonen ben. Ik wil daar zeker naar kijken, want ik denk inderdaad ook, in de woorden van collega Grinwis, dat het aanpakken van de woningnood niet alleen het stapelen van stenen is. Het is ook iets sociaals. Daar valt dit ook onder. Ik zal er dus naar kijken. Ik ken het inhoudelijke voorstel niet, maar ik sta daar zeker voor open.

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

Ik was niet van plan om een interruptie te plegen, maar naar aanleiding van de interruptie van collega De Hoop over de boete op leegstand waar het CDA nu zegt voorstander van te zijn schrok ik toch wel. Nu moet ik toch naar de interruptiemicrofoon toe om de heer Boswijk te vragen hoe het kan zijn dat het CDA nu ineens eigendomsrecht en het recht op een woning tegenover elkaar zet en dan bedenkt: laten we de belastingen maar verhogen. Er zit namelijk iets tussenin en dat is eigenaren en investeerders helpen om te transformeren. Ik ben onlangs nog bij een eigenaar geweest die heel graag van één koopwoning twee koopwoningen wilde maken, maar dat kon niet door regels, door regulering, door belastingen, door overdrachtsbelasting, door het hele palet dat we hier met elkaar bediscussiëren. Hij wilde er twee woningen van ongeveer €325.000 van maken. Die had hij ook echt nodig om het te doen, maar het lukt hem niet. De gemeente werkt tegen, de overdrachtsbelasting zit tegen, regels en regulering zitten tegen. Allerlei dingen zitten tegen. Het lukt gewoon niet. Als we maar blijven zeggen dat die twee tegenover elkaar staan en dan ook nog eens een keer een boete gaan opleggen, dan komt het er helemaal niet van. Ik zou toch aan de heer Boswijk willen vragen waarom hij niet zegt: laten we vooruit gaan met elkaar en die transformaties juist ondersteunen.

De heer **Boswijk** (CDA):

Ik vind het een beetje een karikatuur van wat ik net heb gezegd, want ik heb wel degelijk de volgorde in mijn antwoord genoemd. Je begint met het gesprek. Dan ga je kijken wat de drempels zijn dat iemand al twintig jaar lang een huis leeg laat staan. Dit zijn situaties die ik zelf ken en waarvan ik weet dat iedereen er met afschuw over spreekt. Ik woon in een vrij rechts dorp met ongetwijfeld veel VVD-stemmers. Zelfs die mensen zeggen: potverdorie, het kan toch niet zo zijn dat mijn kinderen geen huis kunnen vinden en dat daar al twintig jaar lang iets leegstaat en

staat te verloederen, gewoon omdat iemand niet wordt belemmerd door de gemeente, gewoon geen zin heeft en het hem eigenlijk niet interesseert. Ik heb in mijn antwoord richting collega De Hoop gezegd dat die leegstandsverordening wat mij betreft een bepaalde volgordelijkheid zou moeten hebben. Je begint met een gesprek en vraagt of diegene ergens mee ondersteund kan worden, of we misschien een huurder of een koper kunnen aandragen of dat we iets moeten doen met subsidies om het weer leefbaar te maken. Daar sta ik allemaal voor open. Bij uiterste escalatie, als iets twintig jaar lang leegstaat en we alles hebben aangeboden om iemand te helpen het te ontwikkelen, te verhuren of te verkopen en iemand zegt "zoek het uit", dan is dat prima, dan is het nog steeds het bezit van diegene, maar vind ik, omdat we inmiddels zo'n grote woningnood hebben, dat diegene er best voor mag betalen om het leeg te laten staan zonder opgaaf van reden.

De voorzitter:

Dank u.

De heer Boswijk (CDA):

Ik geloof dat ik heel duidelijk een escalatieladder heb aangegeven waarvan ik hoop dat je er nooit hoeft te komen, maar, eerlijk gezegd, als we de woningnood echt serieus nemen kunnen we ons ook geen taboes meer op dit gebied veroorloven.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben blij te horen dat de heer Boswijk namens het CDA zegt dat het voor het CDA het last resort is. Dat wilde ik eigenlijk even horen in dit debat, want voor je het weet zegt de heer De Hoop: ik heb een bondgenoot gevonden om per morgen een leegstandsbelasting in te voeren en die passen we overal toe. De voorbeelden die de Boswijk noemt over de huizen die al twintig jaar leegstaan zijn er ook, maar de VVD is ervan overtuigd dat het overgrote deel van de panden die leegstaan, of het nou kantoren of woningen zijn, rijp is voor transformatie. Er liggen allerlei redenen onder waarom dat niet goed lukt. Ik zou graag met het CDA optrekken om ervoor te zorgen dat die panden getransformeerd en bewoonbaar worden en dat we ook de regels wegnemen die daar belemmerend in zijn. Ik zou de heer Boswijk willen oproepen om hierin samen op te trekken,

De voorzitter:

Ik zie een handreiking.

De heer Boswijk (CDA):

Zeker. Dit sluit aan bij wat ik zei over de 50.000 etages boven winkels die leegstaan. Die zouden goed kunnen zijn voor 70.000 woningen. Voor die leegstand zijn meerdere oorzaken. Huurders van grote ketens zeggen dat ze geen gezeur willen met huurders boven de winkel en de etage boven de winkel daarom als opslag gebruiken. Ook komt het voor dat het trappenhuis op de begane grond is gesloopt en het fysiek moeilijk is om de bovengelegen woning te ontsluiten via een galerij achter. Vaak hebben de woningblokken misschien wel 30 verschillende eigenaren, zodat niemand weet waar hij moet beginnen.

Ook wordt de leegstand van woningen boven winkels veroorzaakt door gemeenten die zeggen dat je overal in de binnenstad 1,7 parkeerplek moet leveren. Dat lijkt mij in dit geval een wat absurde eis, want de meeste mensen gaan toch met het ov.

Regelgeving is dus zeker een van de problemen. Ik zie dat de minister op dit punt goede stappen zet. Verdere stappen zullen wij toejuichen.

De voorzitter:

Dank. Gaat u verder.

De heer Boswijk (CDA):

Dank u wel, voorzitter. Ik eindigde met het citaat van de ontwikkelaar die onlangs zei: we hebben geen tekort aan handjes, zoals vaak wordt gezegd als de woningbouw niet kan worden opgevoerd, maar we hebben veel te veel handjes die bezig zijn met de verkeerde dingen, namelijk het opwerpen van drempels en het optuigen van goedbedoelde bureaucratie. Het echte tekort aan woningnood is niet het gebrek aan ruimte, maar de overvloed aan regels — daar heb ik 'm weer. Daarom de volgende vragen aan de minister.

Is de minister bereid een standaard leegstandsverordening op te stellen die gemeenten eenvoudig kunnen invoeren en actief kunnen inzetten in de brede toepassing daarvan? Deelt de minister dat zo'n verordening ook leegstaande verdiepingen, zoals boven winkels, zou moeten omvatten? Ziet de minister mogelijkheden voor het Rijk om actief ondersteuning te bieden bij de transformatie van leegstaande winkelpanden naar woningen? Is de minister bereid expertiseteams in te zetten om gemeenten te ondersteunen bij de invoering en de handhaving van deze leegstandsverordeningen? Welke mogelijkheden ziet de minister om samen met gemeenten eigenaren van langdurig leegstaande panden te bewegen of te dwingen tot huur, verhuur of herontwikkeling van die panden?

Verder vraag ik de minister of zij bereid is te onderzoeken hoe het Rijk de in 2030 verwachte leegstand van 15 miljoen vierkante meters agrarische bebouwing kan inzetten tegen de woningnood en hoe dat onderdeel kan worden van het leegstandsbeleid. Dat is een heel prangend onderwerp. Helaas stoppen er telkens meer boeren. Er zijn ook boeren die heel graag zouden willen stoppen, maar dat niet kunnen door allerlei regelgeving en financiële verplichtingen. Die boeren zouden heel graag kleine woningbouw willen toepassen. Hoe mooi zou het zijn als we het landschap mooier kunnen maken door oude, vervallen gebouwen te slopen en daar prachtige nieuwe hofjes te realiseren? Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Jaren geleden zijn in provincies ruimtelijke structuurvisies ingesteld, vaak met rode contouren waarbinnen gebouwd mocht worden. Die rode contouren bestaan formeel niet meer, maar in de praktijk vormen ze nog steeds een keurslijf. Gemeenten willen dorpskernen toekomstbestendig maken om doorstroming mogelijk te maken, maar als er binnen de bebouwde kom geen ruimte meer is, komt die wens muurvast te zitten. In de provincie Utrecht werd dit onderkend. De provincie stond toe dat gemeenten buiten de rode contour tot 50 woningen konden bouwen, direct tegen de bestaande kernen aan. Inmiddels hebben 17 van de 26 gemeenten hier gebruik van gemaakt. En het werkt. In tegenstelling tot grootschalige ontwikkelingen, die ook nodig zijn, zijn deze kleinschalige ontwikkelingen vaak veel sneller te realiseren omdat er geen grootschalige infrastructuur aan te pas hoeft te komen.

De ervaring leert ook dat deze kleinschalige ontwikkelingen vaak een grote positieve impact hebben op een dorp. Het kan net het verschil maken bij het open kunnen

houden van een school of een buurtsuper, of zelfs bij het organiseren van de binnenkomst van Sinterklaas.

Kortgeleden heeft Noord-Holland besloten dat in plaats van 11 woningen 25 woningen mogen worden bijgebouwd aan een dorpskern in beschermd landschap. Dat is een positieve ontwikkeling, maar de behoefte is veel groter dan een straatje erbij. Het is tijd voor een buurtje erbij of een wijkje erbij. Ik vraag de minister dan ook of zij bereid is om verder te gaan dan de 50 woningen uit het straatje erbij. Wil zij wellicht tegemoetkomen aan de wens om bijvoorbeeld 100 of 150 woningen bij een dorp te realiseren?

Voorzitter. Het moge duidelijk zijn: het belangrijkste knelpunt bij de versnelling van de bouw van meer woningen zit in de bureaucratie. Leegstaande winkelpanden en gemeenten die niet aan de door hen gewenste uitbreiding mogen beginnen, zijn het resultaat van alles wat we in de afgelopen jaren hebben dichtgeregeld. We moeten het aantal procedures beperken en de vergunningverlening op gang krijgen. Alleen dan kan er meer gebouwd worden.

Voorzitter. Ik hoor de minister heel vaak over het schrappen van regels, maar ik krijg steeds meer het gevoel dat het tot nu toe nog veel woorden en weinig daden zijn. Ja, er zitten elementen in deze wet die voor versnelling gaan zorgen en een paar procedures worden ingeperkt, maar — eerlijk is eerlijk — die waren al in gang gezet. Ja, ik heb de minister vaak en op veel plekken horen zeggen dat zij met het instellen van de commissie-STOER regels wil gaan schrappen. Maar als ik de kabinetsreactie op die commissie lees, dan staat er juist bij het onderdeel waarop het verschil kan worden gemaakt, het beperken en het schrappen van bezwaar- en beroepsprocedures, letterlijk niets wat het ministerie extra gaat doen. Het moet nu echt een keertje klaar zijn wat betreft mensen die alleen oog hebben voor hun eigen uitzicht en die geen oog hebben voor de woningnood. Hoe kijkt de minister hiernaar?

Voorzitter. Het lijkt erop dat de minister heel goed weet hoe zij de politieke problemen kan parkeren in commissies en dat ondertussen de moeilijke keuzes waarbij de achterban pijn moet worden gedaan, uitblijven. Wat het CDA betreft zijn die keuzes echter nodig. Het CDA is ronduit verbaasd over het gebrek aan actie rondom een aantal andere cruciale onderdelen waar een kans ligt om te versnellen. Sinds 5 februari ligt er al een aangenomen motie van het CDA met een heel concreet plan hoe gemeentes kunnen helpen met parallel plannen. Het is geen totaaloplossing, maar wel een deel van de oplossing. Parallel plannen zorgt ervoor dat fases van het plan en het bouwproces gelijk kunnen verlopen. Het betreft een concreet plan zonder een financiële claim. Er is alleen nog helemaal niets mee gebeurd.

Voorzitter. Wij zouden echter het CDA niet zijn als wij niet ook een compliment zouden geven. Het is een goede zaak dat het plaatsen van mantelzorgwoningen en familiewoningen op het achtererf vergunningsvrij gaat worden. Ik begrijp de afweging die gemaakt wordt om daar zo weinig mogelijk voorwaarden aan te koppelen, zoals voor het isolatieniveau en het energieniveau, want meer regels belemmeren de versnelling juist. Een van de voorwaarden betreft echter dat er alleen vergunningsvrij kan worden gebouwd op het achtererf. Is de minister bereid om te kijken of er onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden zijn om dit ook op het voorerf te doen? In het landelijke gebied kan de verdeling tussen een achter- en een voorerf weleens

verschillen. Dat heeft te maken met waar de oprit van het perceel precies is. Graag een reactie.

Voorzitter. Het is goed dat er een wettelijke verplichting komt tot een urgentieregeling, maar het baart mij zorgen wie daar buiten vallen. Juist de mensen die in portieken of op een bank bij vrienden slapen of die met kinderen in een caravan bivakkeren, komen niet in aanmerking, terwijl zij wel dakloos zijn volgens de ETHOS Light-definitie die het kabinet zelf hanteert in het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Het amendement-Grinwis/Vijlbrief, dat wij mede hebben ondertekend, zorgt dat deze groep wel binnen de urgentiecategorie valt. Mijn vraag aan de minister is heel eenvoudig: waarom is in het wetsvoorstel het verblijf in de opvang als voorwaarde gesteld voor de urgentiecategorie? Ik vraag vooral: hoe verhoudt zich dat tot het uitgangspunt van eerst een thuis in plaats van eerst een opvang?

Voorzitter. Voor het CDA zou het een logische vervolgstap op deze wet zijn als woningcorporaties hun goede werk kunnen uitbreiden naar de middenhuursector. Via woningbouwregio's worden ze nu al medeverantwoordelijk gemaakt voor de huisvesting als geheel, maar ondertussen mogen ze geen middenhuur bouwen. Dat wringt, zeker nu er vanuit Europa ruimte lijkt te ontstaan voor ruimere regels. Daarom vraag ik de minister: ziet zij mogelijkheden om in de herziening van de Woningwet corporaties ruimte te geven om ook middenhuur te realiseren? En hoe verhoudt zich dat tot de Europese kaders die nu in de maak zijn?

Voorzitter. We zien in de praktijk dat de middenhuur ernstige tekorten kent. Vooral voor jongeren, starters en mensen in beroepen die we keihard nodig hebben, zoals in de zorg, in het onderwijs, bij Defensie en bij de politie, juist voor dat segment, kunnen corporaties nu nog nauwelijks wat betekenen. Wat het CDA betreft kijken we serieus naar de verbreding van hun rol, van alleen sociale huur naar betaalbare huur in brede zin. Is de minister bereid dit te verkennen?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Hartelijk dank. Dan wil ik graag mevrouw Welzijn naar voren halen, die namens Nieuw Sociaal Contract haar inbreng zal doen. Gaat uw gang.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Af en toe komt er een wet voorbij die echt levens kan veranderen. Ik vind vandaag een belangrijk moment om het met elkaar te hebben over de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Ik zal starten met een korte uiteenzetting van de visie van Nieuw Sociaal Contract op volkshuisvesting, oftewel wonen. Wonen is geen luxe. Het is een basisrecht. Het is de grondwettelijke taak van de overheid om ervoor te zorgen dat mensen in Nederland een fatsoenlijk en betaalbaar huis hebben. Een thuis is de plek waar je veilig bent, waar je wortel schiet, waar je toekomst begint. En toch, in een welvarend land als Nederland is wonen voor steeds meer mensen onbereikbaar geworden. Mensen met een lager inkomen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, staan in sommige regio's soms wel tot vijftien jaar op een wachtlijst voordat ze aan de beurt zijn. Maar ook mensen met een middeninkomen kunnen haast niks meer vinden. Denk aan onze politieagenten, verpleegkundigen, leraren.

Voorzitter. Dat doet de deur dicht. Nieuw Sociaal Contract erkent dat we in een wooncrisis zitten. Het is niet zomaar een beleidsprobleem. Het is een crisis die mensenlevens stilzet. Het tekort aan woningen is opgelopen tot ver boven de 400.000 woningen. Toch ademt de Wet versterking regie volkshuisvesting nauwelijks urgentie. Daarom hebben wij een motie ingediend voor een aparte crisisaanpak voor de huizen die we feitelijk gisteren al nodig hadden. De motie is inmiddels aangenomen en moet ook onverminderd worden doorgezet.

Wat de Wet versterking regie volkshuisvesting beoogt, is nobel en goedbedoeld. De wet gaat uit van samenwerking tussen drie overheidslagen, die handelen als ware het één overheid. Maar als we eerlijk zijn, weten we dat dat een utopie is. We staan ontzettend ver van dat punt af. Provincies en gemeentes staan te vaak tegenover elkaar en niet naast elkaar. Conflicten worden eerder uitgevochten in de rechtszaal, dan opgelost in de bouwkeet of aan de woondeal- en versnellingstafels. Tegelijkertijd weten we heel goed wat we te doen hebben: elk jaar 100.000 woningen bouwen, tien jaar lang, 30% sociaal, twee derde betaalbaar, regionaal gedifferentieerd. Een one-size-fits-allopplossing is hier niet aan de orde. Het is geen vrijblijvende ambitie, het is echt noodzaak. Het is dus de plicht van de overheid om dit voor elkaar te krijgen. Wij zien een minister die de klus omarmt en er hard aan werkt. Het is echter een samenwerkingsvraagstuk. Huizen bouwen is een samenwerkingsvraagstuk. Heel soms is het taai, maar vaker nog is het heel taai. Te veel mensen zitten op dit moment met hun vingers tussen de deur.

Laten we het hebben over de mensen achter de cijfers. Iedereen heeft intussen vanuit Rotterdam het exemplaar van de kalender gekregen, waarin we iedere dag, in hooguit drie zinnen, het levensverhaal en het dilemma lezen van de mensen over wie wij het hier hebben. Te veel mensen zitten met de vingers tussen de deur. Jonge gezinnen wonen bij hun ouders op zolder, omdat er geen plek is om samen te beginnen. Studenten lopen tegen volle campussen aan en moeten in tentjes wachten. Gescheiden ouders kunnen niet doorstromen, waardoor co-ouderschap — ontzettend belangrijk bij een scheiding — onder druk staat. Er zijn ouderen die hun gezinswoning wel willen verlaten, maar ja, waar gaan ze naartoe? Deze mensen staan niet alleen op een wachtlijst; ze staan stil in hun leven.

Voorzitter. Nieuw Sociaal Contract is voorstander van meer regie op de volkshuisvesting. Met deze wet markeren we feitelijk formeel dat het beruchte tijdperk van het verhaal "de markt lost het wel op" eindigt. Marktpartijen zijn wel heel belangrijk, net als alle andere sectoren. We hebben iedereen nodig. Een grondrecht kun je echter niet zomaar op de markt dumpen en hopen dat het allemaal wel goedkomt. Deze wet spreekt echter wel van regie, maar zwijgt over de benodigde waarborgen. Er is een te groot vertrouwen dat alles via harmonieuze bestuurlijke samenwerking gaat lukken. Nieuw Sociaal Contract ziet hier het gevaar dat we van het ene uiterste naar het andere uiterste gaan, namelijk van "de markt lost het allemaal wel op" naar "de overheden lossen alles wel op".

Er wordt gesproken over instructieregels, maar onduidelijk blijft wanneer die dan concreet worden ingezet. In de beantwoording van de minister zien we dat twistpunten en vergunningsprocedures feitelijk eindeloos mogen blijven lopen. Wij missen fatale termijnen. Deze wet geeft geen informatie over hoe het Rijk regie gaat voeren op zichzelf. Want als het gaat om de zogeheten "kritische succesfactoren" in de woondeals, zoals een aansluiting op het elektriciteitsnet, überhaupt kunnen

bouwen zonder stikstofbelemmeringen en het kunnen krijgen van een drinkwataeraansluiting, hoe gaat de overheid dan de regie op zichzelf voeren? Dat regel je niet in deze wet, maar dat is wel een grote randvoorwaarde voor het succes van deze wet. Dat moet dus duidelijk worden, want anders weet ik het al, dan hebben we altijd een goede smoes waarom het deze keer helaas weer niet gelukt is.

Voorzitter. Deze wet heeft dus tanden nodig. Daarom komen wij met vijf concrete voorstellen en daaraan gekoppeld vijf concrete vragen. De aangenomen motie van Nieuw Sociaal contract over het voortzetten van de crisisaanpak om versneld het actuele tekort aan te pakken, moet onverminderd en volledig uitgevoerd worden. De bundeling van inzet, het aanwijzen van locaties, het actief beslechten van conflicten: dit alles is een cruciale oefening in doen alsof we nu al één overheid zijn. Behalve dat hiermee mensen eindelijk adequaat en betaalbaar gehuisvest kunnen worden, is het eigenlijk ook een soort bestuurlijk eindexamen in, een spurt naar de benodigde bestuurlijke volwassenheid om te werken als waren wij één overheid. Hoe gaat de minister de crisisaanpak zoals gevraagd in de motie verder uitvoeren?

Voorzitter. Een realtime dashboard moet elk kwartaal inzicht geven in de voortgang en de knelpunten. Iedere partij die werkt in het vastgoed heeft een kwartaalrapportage. Waarom heeft de overheid, die regie gaat voeren op dat hele veld, dan niet ook een kwartaalterugkoppeling aan de Kamer? Niet alleen een zachte monitoring, maar ook harde data. Waar het goed gaat, waar het lekker loopt, kan een halfjaarlijks bestuurlijk gesprek volstaan. Misschien zelfs wel jaarlijks, als het echt heel goed gaat. Maar daar waar het spannend is, waar er iedere keer gedoe is, daar moet vaker overleg zijn. Een wooncrisisaanpak past niet in een ambtelijk model. Je moet risicogericht te werk gaan. Wanneer kunnen we de eerste kwartaalrapportage verwachten waarin op deze risicogerichte wijze gemonitord en bijgestuurd wordt, vraag ik de minister.

Namens Nieuw Sociaal Contract wil ik ook ingaan op het landelijk woonruimteverdeelsysteem dat voor de sociale huur gehanteerd wordt. Mensen verhuizen soms noodgedwongen naar een andere regio — misschien voor een mooie nieuwe baan, vanwege mantelzorg of voor de liefde. Het huidige systeem straft dat af, want je raakt dan al je punten kwijt en mag weer helemaal opnieuw beginnen in die andere regio. Is de minister bereid om te onderzoeken hoe een landelijk systeem voor woonruimteverdeling waarin opgebouwde rechten niet helemaal verloren gaan, eruit kan zien?

Voorzitter. Over het projectbesluit. Met de huidige wooncrisis hecht Nieuw Sociaal Contract waarde aan het belang van het snel en efficiënt realiseren van woningen. Bij infrastructurele projecten zoals het aanleggen van snelwegen en het versterken van dijken wordt er gewerkt met het zogenaamde "projectbesluit". Voor woningbouw liggen er kansen om ook met projectbesluiten te gaan werken; waarom niet? Zo zou je versnelling kunnen realiseren doordat er in de beginfase van een project gebundeld besluiten genomen kunnen worden en er dus ook gebundeld vergund kan worden. De kans op vertraging gedurende de uitvoering wordt daardoor kleiner. Mijn vraag aan de minister is daarom of zij bereid is om te verkennen of het werken met projectbesluiten op een manier die past bij woningbouwprojecten wat haar betreft daadwerkelijk ten gunste zou kunnen komen aan de snellere realisatie van woningbouwprojecten.

Voorzitter. Ik maak mij sinds mijn vorige leven buiten deze Kamer al zorgen over deze wet in de zin van de bouwvolgorde. Er is altijd meer animo, misschien uitzonderingen daargelaten ... Laat ik het zo zeggen: er is vaak meer animo om de duurdere segmenten eerst te bouwen. Maar we moeten ook heel veel betaalbare woningen hebben, betaalbare koop, middenhuurwoningen, sociale huurwoningen. Dus het sturen op die bouwvolgorde is belangrijk om datgene te voorkomen wat ik de afgelopen twintig jaar in het veld heb meegemaakt, namelijk dat sociale huurwoningen altijd ergens achterin de planning zitten. Dus mijn vraag aan de minister is: hoe kan zij ervoor zorgen dat minder courante woningbouwprojecten, of in ieder geval minder courante fases uit woningbouwprojecten, toch ook eerder gebouwd gaan worden?

We hebben het hier over percentages. Dat betekent een deel van het geheel. Op het moment dat het geheel aanwast en de duurdere categorieën sneller gaan, boeren we erop achteruit met de sociale woningbouw en de betaalbare segmenten.

Voorzitter. In de nota van wijziging heeft mijn fractie kunnen lezen dat het voor gemeentes mogelijk wordt om af te wijken van de instructieregeling. Nieuw Sociaal Contract vindt het van belang dat bij deze afweging niet alleen naar het lokale, maar ook naar het regionale belang gekeken wordt. De vraag is dus: wat zijn nou goede, volkshuisvestelijke redenen om minder sociale huurwoningen te bouwen? Kan een wethouder weggkomen met "tja, wij zijn nu eenmaal een koopgemeente"? Is dat voldoende volkshuisvestelijke onderbouwing, of komt er toch meer om de hoek kijken om een kleiner percentage te kunnen leveren?

Voorzitter. Regie zonder deadlines is helaas geen regie. En die mis ik echt in deze wet. In de naam zit die grote belofte, "versterking van de regie", maar op cruciale onderdelen mis ik het gevoel van urgentie.

De voorzitter:

U heeft een interruptie van de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Die betaalbaarheid en de betaalbaarheidseisen die we met elkaar stellen zijn natuurlijk, denk ik, wel de kern van dit debat. Bij de originele wet die minister De Jonge indiende was het zo dat van elke gemeente verwacht werd dat ze 30% sociaal zouden aanhouden. Na de wijziging van minister Keijzer is daar toch van afgeweken. Mevrouw Welzijn weet ook dat de trend van het aantal sociale huurwoningen nog steeds dalende is, al jarenlang, en dat we daar wat aan moeten doen. Dan zou ik toch van NSC willen horen of zij het verstandiger vinden om het toch gemeentelijk te doen, zoals De Jonge eerst wilde, of dat zij nog steeds achter de wijziging van minister Keijzer staan.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Dit is de wens van Nieuw Sociaal Contract: regionaal differentiëren. Ik heb in heel Nederland gewerkt in de volkshuisvesting, ook in de schattige kleine dorpen als Noordwijkerhout in de Bollenstreek, ook in Sliedrecht, een iets groter dorp, en in Molenwaard. Ik heb ook gewerkt in steden als Den Haag en Rotterdam. Er zijn gewoon lokale verschillen. Die moet je in acht nemen. We hebben ruim 200 gemeenten. Wij gaan niet geloven dat we met één regel bij al die gemeenten hetzelfde beslag moeten leggen op de bouwopgave. Er moet echt op regionaal

niveau — mensen verhuizen vaak regionaal, binnen een straal van max 20 tot 25 kilometer van de woning waar ze vandaan komen — gedifferentieerd kunnen worden. Daar staan wij achter. Dus wij kiezen niet voor de ene minister of de andere minister. Wij kiezen intrinsiek als Nieuw Sociaal Contract voor regionale differentiatie.

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

Dan ga ik toch door op dit punt. Kijk, de angst van GroenLinks-Partij van de Arbeid is dat in de grotere gemeenten, die veel meer sociaal bouwen, een behoorlijk tekort aan sociale huur ontstaat als wij hen dwingen om 40% middenhuur te bouwen, gelet op de vraag die er in die gemeenten is. Wij zijn bang dat, als je dan andere gemeenten heel veel ruimte geeft om die 30% niet te doen, er een gebrek aan onderlinge solidariteit is en er de facto nog steeds minder sociale huur zal zijn. Ik vind dat heel erg onverstandig. En dat is waarom ik samen met collega Grinwis een amendement heb ingediend om juist die 30% het uitgangspunt te laten zijn; wil je daarvan afwijken — ik me daar scenario's bij voorstellen — dan ga je naar de provincie, voer je daar met elkaar een gesprek over en dan is daar ruimte voor. Maar het uitgangspunt is dan wel die 30% sociale huur. Want anders ben ik er bang voor dat er de facto minder sociale huur overblijft, terwijl daar wel heel veel vraag naar is. Daarop zou ik graag de reflectie van mevrouw Welzijn horen. Is het dan niet verstandiger om dat om te draaien, zoals de heer Grinwis en ik dat met dat amendement doen, met daarbij nog mogelijkheden om provinciaal of regionaal daarvan af te wijken?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Nou, laat ik het zo zeggen. We hebben nu weer een bestuurlijk netwerk. Dat was één van de dingen die we kwijtgeraakt zijn toen het oude ministerie van VROM werd opgedoekt. De afgelopen twee, drie jaar is er enorm geïnvesteerd in een bestuurlijk netwerk. Dat betekent dat we tafels hebben: woondealtafels, versnellingstafels. Al die partijen waar u het over heeft, zitten daar bij elkaar. De gemeenten zitten daar en de gedeputeerde van de provincie zit daar, en een aantal keren per jaar komt ook de minister langs. Alle cruciale partijen die je nodig hebt, zitten aan die tafel. Dat betekent dus dat ieder probleem, welk probleem dan ook, aan die tafel behandeld kan worden. Ik zoek het meer in de bouwvolgorde, die je met elkaar heel goed monitort. Dan begin je dus niet met de woningen waar je het meeste geld aan kan verdienen, terwijl er later in de tijd ergens eens een sociale huurwoning of betaalbare koopwoning bij wordt gezet. Ik zoek het niet bij het aan de voorkant alloceren van percentages op de manier die de heer De Hoop voorstelt.

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

Ik volg de lijn van mevrouw Welzijn wel. We zien inderdaad dat de duurdere woningen eerst gebouwd worden en daarna de sociale huurwoningen. Maar ik denk niet dat dit het alleen is. Je ziet dat er gemeentes zijn die jarenlang geen sociale huurwoningen bouwen. Je ziet dat er gemeenten zijn die in de afgelopen periode bij de realisatie net tot 10% sociale huur zijn gekomen. Dan kan mevrouw Welzijn het toch niet met mij oneens zijn dat, als je van gemeenten niet steviger wat vraagt, we de komende jaren nog steeds echt een gebrek zullen hebben aan die nodige sociale huurwoningen en dat dit wel het moment is om daar met elkaar een keuze in te maken? Als we die sociale voorraad met elkaar op peil willen krijgen, zou ik toch een klemmend beroep op mevrouw Welzijn willen doen om daar toch nog een keer over na te denken.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Mijn hersenen staan alleen uit als ik slaap, dus dat nadenken gaat gebeuren, zeg ik tegen de heer De Hoop via u, voorzitter. Om wel vertrouwen te geven, is het belangrijk om te sturen op het resultaat en ervoor te zorgen dat het een onderdeel van de wet wordt dat gedrag consequenties heeft. Nu is dat in heel veel gevallen niet zo. Je komt ermee weg als je het gedrag vertoont waar de heer De Hoop het over heeft. Als deze wet tanden krijgt, kom je daar niet meer mee weg. Dan doet het er dus niet toe of je aan de 30%-kant van de wet begint of aan de 40%-kant van een AMvB. Dan heb je aan die tafel met elkaar een ander type gesprek, want dan weet je dat het gedrag dat je daar vertoont, consequenties heeft.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik kan een heel eind meegaan met collega Welzijn. Ik erken de regionale differentiatie. Ik kan me ook goed voorstellen dat men in een bepaalde regio met het verhaal naar de provincie gaat dat ze iets minder sociale huur moeten toevoegen en iets meer betaalbare koop, en dat ze met elkaar tot die conclusie komen. Maar het is ook heel goed denkbaar, zoals mevrouw Welzijn al zegt, dat er andere houdingen zijn, zo van "wij zijn nou eenmaal een koopgemeente, dus we doen het maar even niet" of "we hebben even niet zoveel zin in het bijbouwen van meer sociale huur". Of je krijgt een enorme bestuurlijke spaghetti ondanks dat er allerlei overlegtafels zijn, waar men dan lang naar elkaar gaat zitten kijken maar er niet uitkomt. En ja, wie geeft dan uiteindelijk de klap erop? Kun je het dan inderdaad niet beter omdraaien en iedereen dezelfde opdracht geven, en naar gelang hoe dat verloopt bij de provincie dan zien hoe je moet afwijken? Dat is een veel helderdere commandostructuur — om het zo te zeggen — dan de structuur in deze wet, waarmee het misschien weer een beetje te veel gaat lijken op de woningmarktregio's zoals we ze de afgelopen tien à vijftien jaar hebben gekend.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Ik heb geen vraag gehoord. Klopt dat?

De **voorzitter**:

Volgens mij ging die een beetje over uw amendement.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nou, ik deel wat collega Welzijn zegt, maar dan staat er aan het eind wel een vraagteken. Laat ik het dan zo zeggen: wat is de consequentie van de vragen van mevrouw Welzijn en de zorg die zij heeft over het oeverloze overlegcircus dat zou kunnen ontstaan, gegeven de huidige vastlegging in de tweede nota van wijziging over die 30 en 40 en dat je er onderling als gemeentes met elkaar uit moet zien te komen et cetera, omdat we niet op gemeentelijk niveau verankeren hoe die betaalbaarheidsmix eruit moet zien?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

De vraag is gehoord, en het antwoord is dat ik dat zoek in die fatale termijnen. Het is goed om het bestuurlijke gesprek met elkaar te hebben, maar niet tien jaar lang, niet vijftien jaar lang; het moet eindig zijn. En de termijn waarop dat eindig is, moet van tevoren bekend zijn, zodat je ook weet waar je met elkaar naar toewerkt. Daarom hebben wij als Nieuw Sociaal Contract een amendement daarvoor voorbereid, een wetswijzigingsvoorstel om ervoor te zorgen dat we toch iets minder lang met elkaar koffiedrinken en toch iets sneller de mouwen opstropen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Nee, helder, en dat steun ik ook, want dat is denk ik een omissie op dit moment. Maar dan nog: heb je daarmee voldoende geborgd dat elke gemeente aan de bak gaat, en dat we niet dat krijgen wat mevrouw Welzijn net beschreef?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Tja, dat is natuurlijk een vraag naar of je je kunt inbeelden hoe iets gaat lopen in de praktijk. Met de ervaring die ik heb, kan ik in elk geval aangeven dat ik heb gemerkt dat je, als er geen consequenties zijn voor bepaald gedrag, het eigenlijk zelf in stand houdt. Daarom hamer ik er ook op dat we geen schijnregie, geen regie op papier, met elkaar hebben, maar dat het echte regie is, en dat je gedrag consequenties heeft; dat je binnen een bepaalde tijd kleur moet bekennen en dat er, als dat niet gebeurt, ook eens een knoop doorgehakt wordt. Dus ik zoek het liever in het aansturen van het gewenste gedrag door ook een paar vriendelijke stokken achter de deur te hebben. Met wantrouwen heeft dit weinig te maken; dat woord heb ik hier in de Kamer ook een keer gehoord tijdens dit debat. Het gaat over resultaatgericht werken. Het gaat over werken, niet met als focus "hoe houd ik de wethouder te vriend?" maar met als gezamenlijke focus "hoe ga ik samen met deze wethouder, of ik die nou wel of niet mag, die woningzoekende bedienen?".

De heer **Flach** (SGP):

Ik wilde graag doorgaan op het punt van regionale differentiatie, waar mevrouw Welzijn het net over had. Ik was positief verrast door de visie van NSC dat het nou eenmaal niet zo is dat je in iedere gemeente in gelijke mate sociale woningen kunt uitstrooien, en dat het dan wel goedkomt; dat heeft ook alles te maken met de gemeenschap waarin het landt, de voorzieningen en het sociale weefsel. Eens. Alleen, waar door mevrouw Welzijn de oplossing wordt gevonden in die regionale differentiatie, heb ik daar juist wel mijn vragen bij. En ik ben ook echt benieuwd naar uw ervaringen daarin. Mijn ervaring in de tien jaar dat ik verantwoordelijk ben geweest als wethouder voor woningbouwoperaties is dat de regionale discussies over de verdeling van sociale huur extreem verlamdend zijn. Er bestaat nauwelijks onderlinge solidariteit; die bestaat niet. Die kunnen zodanig verlamdend werken dat dat gewoon de hele nieuwbouwpoging remt. Ik ben benieuwd om te horen of collega Welzijn wellicht andere, betere voorbeelden heeft waarin die regionale differentiatie, waarbij je afspraken maakt over welke gemeente wat meer doet en de andere wat minder, wél goed terecht is gekomen.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dat heeft heel erg te maken met het kaliber van je beleidsstukken. Ik ken regio's waar ze heus een regionale woonagenda hebben; die ligt dan ergens onder in de kast met een dikke laag stof. En er zijn ook gebieden waar die op tafel ligt omdat het een werkdocument is. Met de status die volkshuisvestingsprogramma's krijgen in deze wet zorg je ervoor dat het in het hele land niet meer mogelijk is om zo'n regionale woonagenda onder in de kast te hebben liggen, maar dat je die op je tafel hebt liggen omdat dat je werkdocument is. Je hoeft dan niet de discussie aan te gaan met je gemeenteraad, die natuurlijk lokaal opereert en die je moet zien te overtuigen van het feit dat je misschien wel moet samenwerken met een andere gemeente, waar natuurlijk een andere gemeenteraad het voor het zeggen heeft. Als je het volkshuisvestingsprogramma kaliber geeft, zoals deze wet voornemens is te doen, dan zijn beide gemeenteraden bezig met de regionale opgave, omdat ze zich daar beide toe hebben te verhouden. Dus ik zie dat dit beleidsdocument waarmee je

stuurt in de volkshuisvesting wél tanden krijgt in deze wet, door het gewicht dat het gekregen heeft.

De heer **Flach** (SGP):

In die agenda kan ik nog wel komen. Die ligt denk ik wel in veel gemeenten op tafel. Daar kom je ook nog wel uit, zolang het theorie is. Maar op het moment dat het aankomt op percentages voor sociale huur, gaat het mis. Dat heeft ook alles te maken met de houding van met name centrumgemeenten. Zo kondigde de gemeente Rotterdam een aantal jaren geleden aan 20.000 sociale huurwoningen te gaan schrappen. Dat was zonder overleg met de regio, die dat vervolgens mocht gaan opknappen. In een gemeente als Dordrecht heb ik dat soort reflexen gezien. Juist de centrumsteden duwen op dit moment sociale huur naar buiten, om allerlei redenen. Daardoor verlamt de regionale solidariteit. Dus juist die tussenlaag van de regio als het gaat om de verdeling van sociale huur acht ik een extra belemmering. Juist op het moment dat je een uitzondering zou willen, zou wat de SP betreft het enige orgaan wat daarover kan beslissen het ministerie moeten zijn. Dan heb je het ook landelijk uniform geregeld. Nu is het te veel afhankelijk van onderlinge kinnesinne, het elkaar gunnen of niet en of je er met elkaar uit komt. Dat vind ik een te kwetsbare tussenlaag. Heeft mevrouw Welzijn namens het NSC daar ook oog voor?

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Zeker. Daarom helpt het dus ook dat niet alleen de gemeenten een volkshuisvestingsprogramma maken, maar dus ook de provincie. Daarom helpt het ook dat we ernaar toewerken dat de huidige bestuurlijke woondealregio's, die dwars door allerlei provinciegrenzen heen gaan, uitgelijnd raken met de provinciegrenzen. Dat gaat enorm helpen om met elkaar het goede gesprek te hebben op het goede aggregatieniveau, met kennis van de regionale en lokale verschillen en met die ene bindende agenda.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik merkte op, voor de interrupties, dat regie zonder deadline geen regie is. Je kunt niet sturen als je een vage stip op de horizon hebt. Dat is zoiets als een kalender zonder datums. Want waar in deze wet staat nu precies wanneer die ongelooflijk belangrijke volkshuisvestingsprogramma's opgeleverd moeten worden? En wanneer moeten die oude woningmarktregio's daadwerkelijk opgegaan zijn in die provinciegrenzen? Hoelang mag dat bestuurlijke gesprek duren als er onmin is, voordat doorgepakt wordt? Het staat er niet. Dat is geen kleinigheid. Dat is geen omissie in de marge. Dat is wat mij betreft een fundamentele weeffout in een wet die nota bene pretendeert niet de regie te nemen, maar zelfs die regie te willen versterken.

Voorzitter. Het probleem is niet incidenteel. Het speelt op meerdere fronten. Of het nou gaat over die instructies, die aanwijzingen, waar het Rijk geen harde termijn voor heeft, of de landelijke prestatieafspraken ... Kijk, lokaal is het helder: die termijnen staan in de Woningwet. Iedereen in het veld weet wat er op 1 juli en 15 december gebeurd moet zijn. Maar hoe zit dat met die Nationale Prestatieafspraken en die nieuwe taken voor de provincie? Per wanneer wordt van hen verwacht dat ze daarin

excelleren? De woonzorgvisies: geen tijdpad. Bestuurlijke escalatie: geen maximumtermijn en geen automatische route naar ingrijpen. Zonder concrete tijdsaders ontstaat het risico dat we in bestuurlijk overleg wegzakken. Dat is niet alleen technisch onhandig, maar ook bestuurlijk onverantwoord.

Daarom is mijn oproep aan deze Kamer helder: laten wij als woordvoerders Volkshuisvesting samenwerken om de goede intenties uit deze wet te bekronen met een stevige set tanden. Daarvan hoop je natuurlijk dat je die niet nodig hebt, maar als je die nodig hebt, gebruik je die voor alle woningzoekers in Nederland. Dat zijn bijna 1 miljoen mensen.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan wil ik de heer Vijlbrief vragen om naar voren te komen. Hij zal zijn inbreng leveren namens D66.

De heer **Vijlbrief** (D66):

Ik zal even wachten tot mevrouw Welzijn zit, anders is het zo onbeleefd. Dat geeft niks, hoor. Dan heb ik wat langer de tijd.

Voorzitter. Twee maanden geleden lanceerde D66 een doorbraakplan: tien nieuwe woonplaatsen. Dat heeft wat losgemaakt, niet in de laatste plaats in mijn eigen partij. Dat begrijp ik, maar de woningcrisis in Nederland is op dit moment gigantisch. Die vraagt om lef, leiderschap en groot durven denken. Dat hebben wij gedaan met dat plan vol doorbraken. U kunt erop rekenen dat we dat zullen blijven doen. We kunnen ons namelijk geen stilstand meer veroorloven op de woningmarkt. Regie op de volkshuisvesting betekent ook nadrukkelijk regie op de randvoorwaarden: geen getreuzel, maar daadkracht op stikstof, infrastructuur, het stroomnet, openbaar vervoer en wegen. De afgelopen maanden heb ik heel veel gesprekken gevoerd met mensen over wonen. Die gesprekken gingen door merg en been. Ik sprak met jonge mensen die hun leven willen opbouwen, maar bij hun ouders moeten blijven wonen, met oudere mensen die geen aangepaste woning kunnen vinden en zich zorgen maken of ze wel oud kunnen worden in hun huis, maar ook met mensen die helemaal geen dak of thuis hebben en moeten slapen in auto's, telkens weer op een andere bank bij vrienden en zelfs op straat.

Vorige week kwamen de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de 30-jarigen van nu uit. Het aantal van hen dat nog bij hun ouders woont, is inmiddels gestegen tot boven de 10%. Van de 30-jarigen zonder vast werk is het aandeel met een woning met een derde afgenomen. Dat zijn harde cijfers, die over mensen gaan. Je weet namelijk wat voor leed erachter die cijfers schuil kan gaan. Vrij naar de oprichter van mijn partij kun je zeggen dat de woningcrisis niet het leed van honderdduizenden huishoudens is, maar honderdduizenden malen het leed van één.

Tegelijkertijd heb ik veel gesproken met bouwers, bestuurders en investeerders. De vraag is: willen zij dan niet bouwen? Nou, dat willen ze wel. De innovatie, wilskracht en ideeën in Nederland om de crisis aan te pakken, zijn enorm, maar er moet wel iets veranderen. Daarvoor zijn dus die doorbraken op de woningmarkt waar ik het over had nodig: doorbraken om meer woningen te gaan bouwen en doorbraken om doorstroming op gang te brengen. Daar hebben wij een plan voor.

Maar die voorstellen liggen vandaag niet voor. Vandaag ligt de wet regie voor. Die wet regie is een goede wet, met goede voorstellen, maar er is nog wel iets meer nodig dan deze wet. Ik ga een aantal dingen noemen die volgens mij beter kunnen. In eerste instantie ga ik het hebben over woningdelen en -splitsing. Al die alleenstaanden die een eigen plek zoeken, al is het maar een appartement of een kamer, worden geconfronteerd met het feit dat we in Nederland vooral eengezinswoningen hebben gebouwd. Hoogleraar Eichholtz uit Maastricht rekende voor dat je, als je een klein deel van het huidige aantal woningen opdeelt, de helft van het woningtekort kan laten verdwijnen. Maar op veel plekken loop je nog tegen muren op, bijvoorbeeld omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn om een woning te splitsen, terwijl je geen auto hebt, of dat je een vergunning moet aanvragen en daarop moet wachten, of omdat je in de toekomst misschien weleens overlast zou kunnen geven. Dit zijn regels en voorwaarden met de beste bedoelingen, maar die regels kunnen we ons simpelweg niet meer veroorloven. Haal de bezem erdoorheen. Kamers staan nu leeg. We willen woningzoekenden vooruit helpen. Laten we daar dan eens beginnen met regie uitoefenen.

Ik vraag het nog een keer — ik heb het eerder in een debat gevraagd — aan de minister: heeft zij eigenlijk niet gewoon een mogelijkheid in de Omgevingswet om instructies te geven aan gemeenten om deze barrières weg te halen? Als zij de drempel nu te hoog vindt om tot zulke instructies over te gaan, stellen wij voor dat we de wet aanpassen met een tijdelijke crisisclausule: geen belemmerende regels meer voor gemeenten waar het woningtekort te groot is. We stellen dan per wet tijdelijk al deze regels buiten werking. We hopen dat de minister hier snel mee aan de slag wil gaan. Als ze dat niet doet, zal ik zelf na de zomer met een initiatiefwet komen.

Voorzitter. Je kunt het aantrekkelijk maken om door te stromen, maar die huizen moeten er natuurlijk wel zijn. Bouwdoelen worden keer op keer niet gehaald, en de doelen voor de ouderenhuisvesting misschien wel het minst van allemaal. Doelen voor huizen voor jongeren en starters hebben we niet eens. Daarom dien ik samen met de heer Flach een amendement in om naast ouderen ook starters als bouwdoelgroep aan te wijzen. Hoe goed je ook programma's maakt ... Het is een beetje wat Johan Cruijff ooit zei over het scoren van een doelpunt, namelijk dat hij nog nooit een zak geld een goal had zien scoren. Wij hebben nog nooit een stapel papier een huis zien bouwen. De vrijblijvendheid moet eraf. Dat betekent wat ons betreft het invoeren van een concreet bouwquotum voor jongeren en ouderen. Is de minister bereid om de benodigde woningaantallen voor jongeren en voor ouderen per gemeente vast te gaan stellen in quota en daarop ook te handhaven?

Voorzitter. Veel van onze plannen gaan erover dat gemeenten en provincies aangespoord moeten worden om snel meer betaalbare woningen te gaan bouwen. Voor onze woonplannen heb ik veel gesproken met lokale bestuurders en velen van hen zeggen, terecht: "We willen wel, maar de kosten zijn simpelweg te hoog. Zelfs met de miljardenpotten aan subsidie moeten wij nog miljoenen toeleggen op de grondexploitatie." We kunnen ons dat niet veroorloven. Die gemeenten betalen de hoofdprijs voor de grond, terwijl de grondbezitter wegloopt met de windfall profits. Daarom na afgelopen vrijdag toch nog maar eens de vraag aan de minister: waarom is de minister nou zo hardnekkig in het afwijzen van die planbatenheffing? Wat zit daar nou toch onder? Het is toch in de kern onrechtvaardig dat wanneer de collectiviteit de bestemming van grond verandert, de profits daarvan, de winst, neerslaat bij individuen? Als dit niet snel kan, heb ik een ander voorstel. Laten we

dan de termijnen van het voorkeursrecht van de gemeenten verlengen. Gemeenten kunnen namelijk het recht op eerste koop afdwingen bij bepaalde grond, maar mogen dat vaak maar een jaar lang opleggen. Dan is het een papieren tijger. Is de minister bereid deze oplossing te omarmen? Wil zij de termijnen verlengen naar een maximum van vijf jaar, zoals D66 voorstelt in een amendement, zodat gemeentes zich niet meer de kaas van het brood hoeven te laten eten door grondbezitters?

Voorzitter. Ik kom bij de sociale huur. Een belangrijk deel van de wet is de uitvoering van de nota "Een thuis voor iedereen" van voormalig minister Hugo de Jonge. De wachtlijsten voor sociale huur zijn te lang, terwijl we in de afgelopen tijd vooral veel woningen in het duurdere segment hebben gebouwd. Het is goed dat we een koerswijziging maken en gemeenten met te weinig sociale huur het been gaan bijtrekken. Het is ook goed dat gemeenten met relatief veel sociale huur juist gaan bouwen voor middengroepen. Alleen, ik snap niet dat de minister de wet niet wat aanpast, want waarom verplicht de minister niet gewoon alle gemeenten met te weinig sociale huur of te weinig betaalbare woningen om het been bij te trekken? Waarom biedt de minister nog ruimte om daar onderuit te komen? Ik ben naar aanleiding van de discussie die heeft plaatsgevonden — ik vraag de minister om een reactie daarop — vooral bezorgd over de vraag: hoe voorkomen we nou dat het overlegcircus ertoe leidt dat we er niet komen? Ik denk dat dat het echte probleem is. Het antwoord daarop kan het amendement-Grinwis zijn of een ander instrument, maar ik hoor graag van de minister wat ze daarvan vindt.

Voorzitter. Ik begon met de enorme noodzaak van het aanpakken van de wooncrisis. Er zijn honderdduizenden mensen die keihard zoeken naar een woning maar niks betaalbaar kunnen vinden. Maar erger, je hebt ook mensen die op de bank moeten slapen, zoals ik al zei, of in een caravan of op straat. Voor die mensen staat het leven niet op pauze; het gaat achteruit. En iedereen die deze mensen kent of spreekt, weet de eerste en beste oplossing voor hun problemen: housing first. Alle overheden roepen al vaak het te doen. Dan vraag ik aan de minister hoe het kan dat Pieter Grinwis en ik nu nog met een amendement moeten komen om ervoor te zorgen dat gemeenten dak- en thuislozen snel aan een woning kunnen helpen. Is de minister bereid om hier haar steun voor uit te spreken? Wil zij zorgen dat we echt wat gaan doen om te zorgen dat we in 2030 in dit welvarende land geen dak- of thuislozen meer hebben?

Voorzitter. Ik kom aan het eind, aan mijn laatste punt. Om de benodigde huizen te bouwen, moeten we ook plek hebben om ze te bouwen. De minister kwam twee weken terug met doorbraaklocaties. Dat vond ik mooi. Ik vond het mooi, want wij hadden het er ook over in onze plannen rondom de tien nieuwe woonplaatsen. Die moeten duurzaam, groen en goed bereikbaar zijn. Maar ik vraag de minister waarom de locaties die zij noemt bij de doorbraaklocaties bijna allemaal in de Randstad liggen. Waarom wordt de helft van de provincies overgeslagen? Is de minister bereid om bijvoorbeeld ook in Zeeland, Drenthe en Overijssel aan de slag te gaan met die locaties? Ik heb indicaties dat mensen in die regio's staan te trappelen.

De rode draad in mijn verhaal is dat er echt doorgepakt zal moeten worden. Dat gevoel krijg je soms niet als je die wet leest. Het gaat over grote tafels, agenda's, overleggen. Ik ga het dus nog één keer proberen bij de minister. Ik weet dat ze er niet van houdt, maar ik ga het toch nog een keer proberen. Benoem een bouwbaas. Daarvoor ligt er een amendement. We zijn blij dat de ChristenUnie zich bij deze

doorbraak heeft aangesloten. Benoem een bouwbaas of een volkshuisvestingscommissaris die hoort wat er nodig is per locatie, zorgt dat de regels worden aangepast, het budget effectief inzet, en gemeenten en provincies waar nodig ontzorgt in de organisatie, maar ze ook achter de broek aan zit als er niet wordt doorgepakt. De minister kan vandaag die kans grijpen. Daarom komen de ChristenUnie en wij met een duidelijk voorstel: tien nieuwe woonplaatsen, een bouwbaas die aan de slag gaat en een clause om te zorgen dat woningdelen echt mogelijk wordt in Nederland. Dat zijn doorbraken die gaan helpen om Nederland uit de wooncrisis te halen. Laten we aan de slag gaan.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Hartelijk dank.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:
Ik zou de vergadering graag willen schorsen. Om 14.00 uur gaan we verder. Bij aanvang van de middagvergadering beginnen we met de beëdiging van de heer De Beer en de heer Hartsuiker. Daarna zijn de stemmingen en de regeling van werkzaamheden. Direct daarna zullen wij dit debat met elkaar vervolgen. Dan schors ik hierbij de vergadering.

De vergadering wordt van 13.15 uur tot 14.00 uur geschorst.