

---

### 3 Wonen

Aan de orde is het **tweeminutendebat Wonen (CD 29/09)**.

**De voorzitter:**

Aan de orde is het tweeminutendebat Wonen. Welkom aan de minister voor Ruimtelijke Ordening en Wonen, de Kamerleden en natuurlijk de mensen op de publieke tribune.

Het woord is aan de heer Boulakjar, die namens de fractie van D66 het woord zal voeren.



**De heer Boulakjar (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Volgens mij zit u hier voor de eerste keer als plenair voorzitter, waarvoor mijn felicitatie. Ook mijn felicitatie aan collega Grinwis, die vandaag jarig is.

Ik heb één motie meegenomen over hamsterhuren.

---

**Motie**

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het voor koopstarters lastig is om een betaalbare woning te vinden;

constaterende dat er verschillende regelingen zijn om starters toch een betaalbare koopwoning te bieden, zoals Koopgarant en Koopstart;

overwegende dat in België de regeling "hamsterhuren" starters de mogelijkheid biedt eerst de woning een periode te huren en op termijn over te kunnen nemen;

verzoekt de regering de werking van het fenomeen "hamsterhuren" te onderzoeken en mee te nemen in de handreiking startersregelingen die wordt gemaakt voor provincies, gemeenten, ontwikkelaars en corporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Boulakjar.

Zij krijgt nr. 951 (32847).

**De heer Boulakjar (D66):**

De heer Grinwis zal straks mede namens mij een motie indienen over de inzet van biobased materialen bij het isoleren en bouwen van woningen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Van Haga van de Groep Van Haga.



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

Voorzitter, ook namens BVNL gefeliciteerd met deze mooie positie. Ik heb drie moties. Ik hoop niet dat het te veel is voor de collega's.

---

**Motie**

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het plan om de middenhuur te reguleren in financiële zin zeer schadelijk kan zijn voor verhuurders;

verzoekt de regering te onderzoeken wat de gemiddelde financiële schade voor verhuurders per type woning is;

verzoekt de regering te onderzoeken of compensatie voor deze financiële schade mogelijk is en wat hiervan de kosten zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 952 (32847).

---

**Motie**

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het reguleren van de huren tot 187 WWS-punten een zeer forse ingreep is in de woningmarkt;

verzoekt de regering te onderzoeken of de WOZ-cap, die het aandeel van de WOZ-punten beperkt tot een derde van het totaal aantal punten, dan tegelijkertijd zou moeten komen te vervallen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 953 (32847).

---

**Motie**

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet van plan is zich actief te bemoeien met provincies en gemeenten als zij niet met voldoende plannen komen voor de woningbouw;

overwegende dat interventies niet altijd tot goede resultaten leiden en er ook voor kunnen zorgen dat woningbouw wordt vertraagd;

verzoekt de regering te monitoren waardoor interventies succesvol zijn, waardoor interventies juist voor vertraging zorgen, het beleid hierop aan te passen en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Haga.

Zij krijgt nr. 954 (32847).

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

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Kops namens de fractie van de PVV. Gaat uw gang.



De heer **Kops** (PVV):

Voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in een interview met het Nederlands Dagblad (23-09-2022) heeft gezegd dat "de huidige bevolkingsgroei niet vol te houden is, niet te huisvesten valt en potentieel ontwrichtend is" en dat "het migratiesaldo heel veel omlaag moet";

verzoekt de minister zijn eigen woorden per direct om te zetten in beleid,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 955 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat statushouders in veel gemeenten een vergoeding van duizenden euro's krijgen voor het inrichten en opknappen van hun met voorrang verkregen woning, terwijl de Nederlanders hun energie en boodschappen niet meer kunnen betalen;

verzoekt de regering deze vergoeding onmiddellijk af te schaffen en dit geld aan de Nederlanders te geven,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 956 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat asielzoekers worden opgevangen op verwarmde vijfsterrencruiseschepen met uitgebreid lopend buffet, terwijl Nederlandse woningzoekenden geen dak boven hun hoofd kunnen krijgen;

verzoekt de regering ervoor te zorgen dat deze cruiseschepen worden ingezet voor de opvang van Nederlandse (spoed)woningzoekenden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 957 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nog meer vrijkomende huurwoningen met voorrang wil toewijzen aan statushouders;

verzoekt de regering géén voorrang meer te geven aan statushouders, maar nu eindelijk de Nederlanders met voorrang te huisvesten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops.

Zij krijgt nr. 958 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat statushouders na het met voorrang verkrijgen van een woning ontslag nemen, om vervolgens een uitkering en toeslagen op te strijken en maximaal te parasiteren op kosten van de Nederlandse belastingbetalers;

verzoekt de regering hun verblijfsvergunning en uitkering in te trekken, hen uit hun woning en uit het land te zetten

en de vrijkomende woningen aan de Nederlanders toe te wijzen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Kops en Wilders.

Zij krijgt nr. 959 (32847).

De heer **Kops** (PVV):

Ik dank u.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Van Baarle namens de fractie van DENK.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Voorzitter, dank u wel. Wij hebben het tijdens het commissiedebat gehad over het hardnekkige probleem van woningmarktdiscriminatie. Nog steeds blijkt dat een overgrote meerderheid van makelaars discrimineert. Gelukkig voeren we conform een aangenomen DENK-motie jaarlijks een monitor uit. In die monitor meten we op dit moment hoeveel makelaars discrimineren. Als we naar de toekomst toewerken, lijkt het me goed dat we in die monitor gaan analyseren of maatregelen effect hebben. Zien we bijvoorbeeld dat in een bepaald gebied minder makelaars discrimineren omdat we bepaalde maatregelen hebben genomen? Daar hebben wij de volgende motie over.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er jaarlijks conform een aangenomen DENK-motie een monitor woningmarktdiscriminatie wordt uitgevoerd;

overwegende dat er verschillende maatregelen, zowel landelijk als lokaal, tegen woningmarktdiscriminatie worden genomen;

verzoekt de regering om te pogen in een volgende monitor woningmarktdiscriminatie het effect van maatregelen tegen woningmarktdiscriminatie te meten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Baarle.

Zij krijgt nr. 960 (32847).

De heer **Van Baarle** (DENK):

Metten is weten. We moeten weten dat de maatregelen die we tegen dit hardnekkige probleem nemen, werken.

Voorzitter. Een volgend punt dat op de agenda van de commissievergadering stond, was het platform hypotheek. Een probleem waar een hoop mensen in Nederland tegen aanlopen, is het feit dat ze de voorkeur hebben om een rentevrije lening af te sluiten om een woning te krijgen. De reden kan zijn dat mensen principieel tegen rente zijn of er kan een religieuze reden zijn dat mensen tegen rente zijn. Het aanbod van dat soort hypotheek komt onvoldoende van de grond. Wij zouden het goed vinden als de minister dit agendeert in het volgende overleg met de hypotheekverstrekkers. Vandaar de volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister een keer per jaar overleg heeft met hypotheekverstrekkers in het Hypotheekplatform, teneinde oplossingen te vinden voor actuele knelpunten;

overwegende dat het aanbod van rentevrije hypotheek in Nederland nog altijd onvoldoende van de grond komt;

verzoekt de regering om binnen het Hypotheekplatform het onderwerp rentevrije hypotheek te agenderen, teneinde te inventariseren welke mogelijkheden er zijn om de belemmeringen om rentevrije hypotheek breder aan te bieden weg te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Baarle.

Zij krijgt nr. 961 (32847).

Dank u wel.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Bedankt, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dan is het woord aan mevrouw Beckerman namens de fractie van de SP. De heer Geurts had zich met nul minuten ingeschreven.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, goedemorgen en gefeliciteerd iedereen. Afgelopen maandag was het Werelddaklozendag. We zagen het afgelopen jaar het aantal daklozen hard stijgen. In tien jaar was het verdubbeld. Nu leek het minder te worden, maar de cijfers lijken ook vertekend te zijn. Er zijn steeds meer gezinnen, mensen die in hun auto slapen. Er zijn gezien de huidige crisis nu ook zorgen dat er weer een nieuwe golf mensen komt die hun huren niet meer kunnen betalen. Daarom heb ik twee moties. Ik dien er één in en collega Grinwis de andere.

De eerste motie is een motie om te stoppen met huissuizettingen. We deden dat in de coronacrisistijd ook. Toen was er afgesproken om dat niet te doen. We vinden dat de huidige crisis, die zo diep is, om hetzelfde vraagt.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het ministerie tijdens de coronacrisis in samenwerking met de VNG, verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen afspraken heeft gemaakt om huissuizettingen te voorkomen;

overwegende dat de energieprijzen crisis voor veel mensen tot grotere betalingsproblemen leidt dan de coronacrisis;

verzoekt de regering om afspraken met de VNG, verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen te maken met als doel om huissuizettingen te stoppen,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en Grinwis.

Zij krijgt nr. 962 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Collega Grinwis dient dus de tweede motie in, waarin we zeggen dat we ook juist meer betaalbare sociale huurwoningen nodig hebben. We zien nu dat vele te duur zijn. Dan nog een korte tweede motie.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een zeer bescheiden regulering komt van woningen tot de grens van ongeveer €1.000;

constaterende dat het aantal dure woningen boven de €1.000 huur sinds 2018 met 76% is gegroeid;

constaterende dat de huurprijzbescherming tot €1.000 volstrekt onvoldoende is voor een groot deel van de huurders in de vrije sector;

verzoekt de regering de grens van het woningwaarderingstelsel op te schuiven naar €1.300,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 963 (32847).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel.

#### De voorzitter:

Dank u wel. Dan is aan de beurt: de heer Peter de Groot namens de fractie van de VVD. De heer Grinwis ging toch al een praatje maken met de heer Geurts.



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

Voorzitter. De heer Grinwis is natuurlijk jarig. Van harte daarmee. Hij had voor gemogen van mij. Ik zal snel gaan. Dan kunt u snel aan de slag, meneer Grinwis. Ik heb één motie meegenomen, die voortkomt uit het debat. Die gaat over het wegnemen van procedures en regelgeving voor de drinkwatervoorziening.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij de bouw van nieuwe bedrijven er op dit moment, problemen zijn met de aansluiting op watervoorzieningen;

overwegende dat de drinkwaterbedrijven aangeven dat zij zonder extra maatregelen de tijdige beschikbaarheid van goed drinkwater voor de 900.000 nieuwe woningen niet met zekerheid kunnen garanderen;

overwegende dat drinkwaterbedrijven belemmeringen ondervinden om tijdig afdoende productiecapaciteit voor de drinkwatervoorziening voor de woningbouwopgave te realiseren;

verzoekt de regering om belemmeringen in procedures en regelgeving voor de aansluiting van de drinkwatervoorziening in kaart te brengen en deze aan te pakken bij de bouw van woningen en bedrijven,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Peter de Groot.

Zij krijgt nr. 964 (32847).

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

Dank u wel.

#### De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord wel aan de heer Grinwis namens de fractie van de ChristenUnie.



De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank, voorzitter, en dank, collega's. Collega Beckerman zei het al: afgelopen maandag, 10 oktober, was het Werelddak-

lozendag, de dag voor mensen die geen huis hebben, die geen thuis hebben. Daar mogen we ons nooit bij neerleggen. Dat doet het kabinet gelukkig ook niet. Tegelijkertijd mag er hier en daar nog wel een tandje bij. Vandaar de motie samen met collega Beckerman om huissuitzettingen te voorkomen, juist in deze energieprijsencrisis, en deze motie om betaalbare sociale huurwoningen te blijven bouwen, juist ook voor mensen die nu geen thuis hebben of niet terecht dreigen te kunnen op deze woningmarkt met onbetaalbare huisvesting.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huishoudens op bijstandsniveau volgens het Nibud onvoldoende inkomen hebben om een huur rond of boven de aftoppingsgrenzen te betalen;

overwegende dat de nationale prestatieafspraken met woningcorporaties betreffende het doel om 250.000 sociale huurwoningen te bouwen geen onderscheid bevatten in de hoogte van de gevraagde huurprijs voor deze woningen;

verzoekt de regering om zich binnen de nationale en lokale prestatieafspraken, naast het realiseren van méér sociale huurwoningen, ook te richten op het borgen van voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 965 (32847).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):  
Dan een tweede en laatste motie.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat biobased bouw- en isolatiematerialen kansen bieden voor bouw en landbouw, zowel voor CO<sub>2</sub>-reductie en -opslag als voor nieuw verdienvermogen voor boeren in Nederland;

overwegende dat het Bouwbesluit een grote stimulans kan zijn voor een groter gebruik én teelt van biograndstoffen en reststromen uit de land- en tuinbouw voor biobased bouw- en isolatiematerialen van eigen bodem;

verzoekt de regering bij de aanpassing van het Bouwbesluit, waar momenteel aan wordt gewerkt, dit besluit zodanig aan te passen dat er vanuit de bouwsector meer vraag ontstaat naar in Nederland geteelde biograndstoffen als hennep, vlas, lisdodde, zonnekroon en olifantsgras én naar

reststromen uit de Nederlandse land- en tuinbouw als stro en stengels,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Boulakjar.

Zij krijgt nr. 966 (32847).

#### De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dit zou een geweldige stimulans kunnen zijn voor onze Nederlandse land- en tuinbouw, juist in een tijd dat veel andere verdienmodellen onder druk komen te staan.

#### De voorzitter:

Dank u wel. Ook van deze zijde gefeliciteerd met uw verjaardag. Dan is het woord aan mevrouw Pouw-Verweij namens de fractie van JA21.



#### Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):

Dank u wel, voorzitter. Ik zet de microfoon wat lager; ik wist niet dat de heer Grinwis zo lang was. Ook ik begin natuurlijk met de hartelijke felicitaties aan de beide heren.

Ik heb een motie over de Nationale Hypotheek Garantie voor kant-en-klaarwoningen. Op dit moment is het zo dat kopers van kant-en-klaarwoningen uit de fabriek geen hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie krijgen, ook niet als de woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Natuurlijk is kwaliteit heel erg belangrijk; die moeten we ook waarborgen. Maar we moeten ook erkennen dat we in een wooncrisis zitten en een schreeuwend tekort aan woningen hebben, dus dat we absoluut geen bureaucratistische blokkades in de weg moeten leggen waar dat niet nodig is. Daarom de volgende motie.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat woningkopers niet in aanmerking komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor woningen die kant-en-klaar vanuit een fabriek worden afgeleverd;

constaterende dat er tientallen woningen niet kunnen worden verkocht omdat kopers mogelijk financieel in de knel komen;

overwegende dat deze woningen bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis en dat garantie op kwaliteit op verschillende manieren kan worden gewaarborgd;

roept de regering op ervoor te zorgen dat bureaucratische belemmeringen worden weggenomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Pouw-Verweij en Van Haga.

Zij krijgt nr. 967 (32847).

Mevrouw **Pouw-Verweij** (JA21):

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Nijboer, namens de fractie van de PvdA.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. Ik sluit ook graag aan bij het felicitatiekoor voor u en de heer Grinwis. Ik heb twee vragen en twee moties. Eén vraag gaat over het gisteren verschenen rapport over de Omgevingswet. Dat kan ook voor de bouw van woningen een grote impact hebben. Ik vraag de minister daarop te reageren. Stelt hij de invoering verder uit?

De tweede vraag gaat over het stokken van de nieuwbouw van woningen. Dat was al een beetje aan de gang bij het commissiedebat, maar dat lijkt nu nog meer te stokken dan al was verwacht. De vraag is wat de ministerraad daaraan gaat doen. U kent mij een beetje: ik heb voor dat laatste ook al een begin van een oplossing, of iets wat daaraan bijdraagt. Daar heb ik al eerder aandacht voor gevraagd. De minister zou dat bekijken, maar ik ben op het punt gekomen dat het niet alleen bekeken moet worden, maar ook ingevoerd moet worden.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de nieuwbouw van woningen stakt;

overwegende dat het uitgeven van voldoende bouwvergunningen cruciaal is;

verzoekt het kabinet gemeenten financieel te belonen als zij meer bouwvergunningen uitgeven,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 968 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

De minister had al toegezegd om dat te bekijken, want hij vond de ideeën van de oppositie ook interessant. Maar ik zou daar nu ook toe willen overgaan.

De tweede motie ziet op het Rijksvastgoedbedrijf. Ook daar is uitgebreid over gesproken.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het Rijksvastgoedbedrijf veel gebouwen en gronden bezit;

overwegende dat nu het optimaliseren van de financiële waarde uitgangspunt is;

verzoekt het kabinet bij de benutting van bezittingen van het Rijksvastgoedbedrijf het bredere perspectief van maatschappelijke waarde (zoals betaalbare huisvesting, het stimuleren van wooncoöperaties en het ontwikkelen van de openbare ruimte) als uitgangspunt te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 969 (32847).

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter, ik ga zo het 25ste uur van het Pensioenwetoverleg in. Dat is belangrijk, dus ik ga er even tussenuit, maar ik probeer weer terug te zijn bij de beantwoording. Als dat niet lukt en ik bij het Pensioenwetoverleg aan het woord ben, verexcuseer ik mij daarvoor. Dan zal ik de antwoorden terugkijken.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De minister heeft aangegeven tien minuten nodig te hebben voor de voorbereiding van zijn beantwoording en de appreciatie van de moties.

De vergadering wordt van 10.33 uur tot 10.50 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de minister voor zijn appreciatie van de moties. Gaat uw gang.



Minister **De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel. Uw Kamer had een productieve ochtend met negentien kloeke moties, mag ik wel zeggen. We gaan er rap doorheen.

Wat betreft de motie op stuk nr. 951 zou ik graag het oordeel aan de Kamer willen laten, al was het maar omwille van de prachtige term. Die motie betreft het fenomeen "hamsterhuren".

De motie op stuk nr. 952 betreft compensatieregulering voor de middenhuur. Nee, die motie ga ik ontraden. We gaan de middenhuur zo vormgeven dat je de huurders

beschermt en toch ook de bereidheid overeind houdt van investeerders om te blijven bouwen. Deze motie ontraad ik dus.

De motie op stuk nr. 953 verzoekt te onderzoeken of de WOZ-cap, die het aandeel van de WOZ-punten beperkt tot een derde van het aantal punten, tegelijkertijd zou moeten komen te vervallen. Die motie ga ik ontraden, want "vervallen" is niet aan de orde. De huidige WOZ-cap is onderdeel van het huidige WWS en dat is geld voor de sociale huur. We kijken nu hoe het WWS zou moeten worden aangepast om ook bruikbaar te kunnen zijn voor de regulering van de middenhuur. Daarover hebben we inderdaad een discussie: moet die WOZ-cap op de huidige 33%? Maar deze motie vraagt om "vervallen" en dat gaan we niet doen. Ik wil daarover ook geen misverstand, dus ontraad ik deze motie.

Dan de motie op stuk nr. 954.

**De voorzitter:**

De heer Van Haga heeft een vraag over de motie op stuk nr. 953.

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

Begrijp ik goed dat voor de middenhuur de WOZ-cap wél wordt bekeken?

**Minister De Jonge:**

Ja, we bezien of het mogelijk is om die op een andere manier vorm te geven. Andersom gezegd, we bezien of de huidige WOZ-cap in met name Amsterdam en Utrecht niet zo zeer beknellend is dat die voor de middenhuur niet functioneert en dat die bij de huidige vormgeving zou betekenen dat er onvoldoende zou worden gebouwd. Op die manier kijken we ernaar, ook in samenhang met een aantal andere knoppen om aan te draaien in het huidige woningwaarderingstelsel, bijvoorbeeld de verduurzaming. Dat betreft bijvoorbeeld hogere huren voor betere labels en lagere huren voor slechtere labels. Al dat soort aanpassingen moeten in totaal leiden tot een woningwaarderingstelsel waardoor de investeerders zeggen: oké, zo kan het net en zo blijven we bouwen. Ik vind het belangrijk dat middenhuur gebouwd blijft worden.

**De voorzitter:**

De heer Van Haga, afrondend.

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

Als ik het dus zou veranderen in "onderzoeken of die voor het middenhuursegment zou kunnen komen te vervallen" ...

**Minister De Jonge:**

Niet "komen te vervallen", maar "kunnen worden aangepast". Dat zijn twee amendementjes. Splits de motie toe op de middenhuur en zeg niet "vervallen" maar "aangepast". Als u de motie zo zou amenderen, dan zou ik het oordeel aan de Kamer kunnen laten.

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

**Minister De Jonge:**

De motie op stuk nr. 954 ga ik ontraden. Dat is niet omdat ik niet wil monitoren, maar vanwege de hele toonzetting: als je je als overheid ergens mee bemoeit, dan zal het wel minder worden. Ik denk juist dat je over de volkshuisvesting het volgende kunt zeggen. Omdat we ons er te weinig mee hebben bemoeid de afgelopen jaren, staan we waar we staan en hebben we een gigantisch woningtekort en nog heel veel andere zorgen. Ik ga deze motie dus ontraden. Ik ga overigens wel monitoren.

Dan de motie op stuk nr. 955. Die citeert een deel van een interview dat ik heb gegeven. Daar sta ik voor en dat heb ik ook toegelicht in een brief aan de Kamer. Daarmee heb ik deze motie niet nodig als herbevestiging van de woorden die ik zelf heb gezegd. Ik ontraad deze motie dus. U weet wat we doen aan grip op migratie. U weet ook wat we conform het regeerakkoord doen, met het beleidsmatig richtgetal dat eraan komt. U kent de aangestelde Staatscommissie Demografische ontwikkelingen. Ik heb daar niets aan toe te voegen en deze motie voegt daar ook niets aan toe.

**De voorzitter:**

Er is een korte vraag van de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Dat vind ik toch bizar. De minister doet in een interview allerlei hele stoere uitspraken: de huidige bevolkingsgroei is ontwrichtend en valt niet te huisvesten en dus moet het migratiesaldo omlaag. Ik verzoek in deze motie de minister heel concreet om die stoere woorden om te zetten in beleid. En dan zegt de minister: nee. Hoe kan dat?

**Minister De Jonge:**

De minister zegt geen "nee". De minister zegt: ik heb geen motie nodig om mezelf te herinneren aan de uitspraken die ik zelf heb gedaan in een interview. Dat is punt één. Het waren ook geen stoere woorden. Het was gewoon de feitelijke constatering dat als de bevolkingsgroei zoals die zich nu voltrekt de komende jaren voortgaat met een migratiesaldo van zo'n 120.000 per jaar, dat op een zeker moment niet meer te huisvesten valt en dat inderdaad ontwrichtend kan werken. Dat is gewoon een feitelijke constatering. U weet dat we al een staatscommissie voor demografie in het leven hebben geroepen. Die komt met adviezen, waarna het kabinet zich te beraden heeft over hoe met die adviezen om te gaan. U kent de afspraak in het regeerakkoord om toe te werken naar meer grip op migratie, naar een beleidsmatig richtgetal. U weet dus dat dit allemaal allang in de pijplijn zit. Deze motie voegt daar niets aan toe, noch aan mijn interview, noch aan het beleid.

**De voorzitter:**

Afrondend, de heer Kops.

De heer **Kops** (PVV):

Dat een minister geen motie nodig heeft of dat een motie niets toevoegt, daar gaat het niet om. Wij als Kamer dienen hier moties in en de minister geeft daarop een appreciatie. Ik citeer zijn eigen uitspraken en zeg daarover: zet die dan om in beleid. En dan is de appreciatie: ontraden. Daar gaat het me om. Dat snap ik niet. Maar als dat dan de appreciatie van de minister is, dan is mijn enige conclusie dat al die stoere woorden in zo'n interview dus allemaal loze praatjes zijn.

De **voorzitter**:

Daar zat geen vraag in. De minister vervolgt zijn appreciaties.

Minister **De Jonge**:

De conclusie is onjuist. Ik blijf de motie ontraden.

We gaan door met de motie op stuk nr. 956 van de heer Kops. Daar valt wel veel op af te dingen. Het is een beetje gek. Mensen mogen hier blijven. Daar gaat het hier om. Statushouders mogen hier blijven. Vaak zijn ze gevlucht, vaak voor hun eigen veiligheid, en dan mogen ze hier blijven. En dan zou u vinden dat ze geen vergoeding mogen krijgen voor de inrichting van een huis, of eigenlijk zelfs geen huis mogen krijgen. Dat is een hele rare manier van omgaan met mensen die hier mogen blijven. Ik ontraad deze motie dus.

Dan de motie op stuk nr. 957.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat we de moties even bij elkaar nemen, meneer Kops. Er zit nóg een motie van u bij. De minister vervolgt even zijn betoog. Ik kijk ook naar ... We komen aan het eind er even op terug. De minister.

Minister **De Jonge**:

Dan de motie op stuk nr. 957. In de constatering staat een beschrijving van een situatie die zich niet voordoet: "vijfsterrencruiseschepen", "uitgebreid lopend buffet". Dat is niet zo. Ik heb collega Van der Burg daar ook heel helder op zien reageren: het gaat over opvang zonder franje. Het gaat hier over extra crisishulp, omdat wij op dit moment onvoldoende crisishulp hebben. Dus ook deze motie ontraad ik.

De motie op stuk nr. 958 doet nog eens de discussie over die we uitvoerig hebben gehad over woningen voor statushouders. Die motie ontraad ik uiteraard ook, met verwijzing naar uitvoerige debatten die we daar al over hebben gehad.

De motie op stuk nr. 959 van de heer Kops en de heer Wilders gaat over de situatie in Utrecht. Daar heeft mijn collega Van Gennip, de minister van Sociale Zaken, gisteren op gereageerd. Daar zeg ik twee dingen over. Het allereerste is natuurlijk dat meedoen gewoon de norm is. Als je hier mag blijven omdat je terecht een appel doet op onze bescherming, dan horen daar ook plichten bij. En een plicht is dat je meedoet en in je eigen levensonderhoud voorziet. Dat is dus de norm. Dat is één. Twee. Het is goed om even uit te zoeken, in plaats van op het eerste gerucht af te gaan,

wat hier echt speelt — bijvoorbeeld om hoeveel mensen het gaat — voordat we één zo'n bericht meteen als hét verhaal over statushouders zien. Ik denk dat het zinnig is om eerst te weten hoe het echt in elkaar zit. Maar geen twijfel en geen aarzeling over wat de norm zou moeten zijn: gewoon meedoen. Deze motie ontraad ik.

De heer **Kops** (PVV):

Ik zou de minister dan toch willen aanraden om eens wat filmpjes te bekijken van hoe het er op die cruiseschepen aan toegaat: lopende buffetten, waar asielzoekers zich zitten vol te stouwen aan halve appeltaarten. Dat noemt de minister dus "opvang zonder franje". Die schrijven we op. Maar het gaat hierom: wat doet het kabinet, wat doet de minister nou voor de Nederlanders? Over de inboedelvergoeding die statushouders krijgen, zegt de minister: dat is heel normaal, zo gaat dat. Waar is een dergelijke vergoeding dan voor de Nederlanders? Nee, die krijgen helemaal niks. Sterker nog, die hebben geen dak boven hun hoofd, die hebben geen geld voor de energierekening, die hebben geen geld voor de boodschappen, die hebben helemaal niets. Daar gaat het om: dat iedere keer, continu, die asielzoekers en statushouders in dit land in de watten worden gelegd en de Nederlanders aan hun lot worden overgelaten. Daar gaat het om. Wat doet de minister, dit kabinet, nou voor al die Nederlanders? Heel concreet: die inboedelvergoeding voor statushouders, die de minister zo normaal vindt. Waar is die dan voor de Nederlanders?

Minister **De Jonge**:

Dit is zo plat allemaal, zó plat ... Nee, we gaan nou echt eventjes doorlopen wat u zojuist allemaal weer heeft gezegd. Die schepen. We hebben op dit moment gewoon onvoldoende crisishulp. U heeft ook de beelden gezien van de mensen in het gras bij Ter Apel. Daar kunt u toch ook niet schouderophalend aan voorbijgaan, hè. Met alle stoere praat over migratie kunt u daar toch ook niet schouderophalend aan voorbijgaan? Je moet je toch ook inleven in mensen die van huis en haard zijn verdreven, die zijn gevlucht en die dan hier komen, waar wij dan niet in staat zijn om opvang te bieden. Dat is toch geen situatie die je kunt voortzetten? Nou, in aanvulling op de crisishulp opvang die door gemeenten wordt georganiseerd, is ook een afspraak gemaakt met een aantal schepen. En dan gaat het niet over super-de-luxe cruiseschepen; daar gaat het helemaal niet om. Het gaat helemaal niet over luxe. Het gaat gewoon over onderdak, met weinig privacy, sober; daar gaat het over. Dat is gewoon een aanvulling op de crisishulp opvang die we hebben te bieden. Dat is één.

Twee is: wat doen we dan voor "de Nederlander"? Kijk, ik weet dat u keer op keer deze tegenstelling schetst. Ik weet ook hoezeer deze tegenstelling tractie kan krijgen in het land - en dat is ook precies de reden dat u dat doet, natuurlijk. Maar daarom hecht ik eraan om toch helder te zijn over wat wij doen. Wij hebben een grondwettelijke opdracht — wij hier met elkaar — om te voorzien in huisvesting. Die grondwettelijke opdracht maken we maar matig waar; dat hebben we ook eerder met elkaar geconstateerd. Dat betekent dat we heel erg veel doen om te zorgen dat we heel veel meer bouwen, heel veel meer betaalbaar bouwen, en zorgen dat we daarmee onze grondwettelijke opdracht weer gaan waarmaken. We gaan weer aan volkshuisvesting doen. Dat is één. Twee is: we zorgen dat we de



sociale voorraad laten toenemen. Daardoor worden de wachtlijsten korter. De snelste manier om de sociale voorraad toe te laten nemen, is via de bouw van flexwoningen. Dat doen we dus ook volop. Niet alleen voor statushouders, maar voor iedereen die daarop is aangewezen. Dat doen we voor iedereen. Als mensen in een woning komen te wonen en helemaal niets hebben, geen inboedel hebben – het is best moeilijk vluchten met een inboedel op je nek – zorgen we altijd dat er via de bijzondere bijstand bij gemeenten de mogelijkheid is om aan een inboedel te komen. Dus doe nou niet alsof "we" iets wel regelen voor statushouders en iets niet regelen voor Nederlanders. We hebben naar beiden toe dezelfde verplichtingen, namelijk zorgen voor adequate huisvesting en zorgen voor adequate bijstand, als mensen dat nodig hebben. Misschien dat u dit ook in het filmpje kunt knippen, als u dat straks maakt.

**De voorzitter:**

De minister vervolgt zijn beoordeling.

**Minister De Jonge:**

Dan de tiende motie.

**De voorzitter:**

Kort, afrondend, want dat was ook een beetje uitlokkend, meneer Kops.

**De heer Kops (PVV):**

O, wat kinderachtig dat ik filmpjes ga zitten knippen. Schei toch uit. Een hele concrete vraag aan de minister. We moeten huisvesten, zowel statushouders als Nederlanders. Daar hebben we een grondwettelijke taak in. En die zijn gelijk. Dat zei hij, hè, als ik hem goed begrijp. Hoe kan het dan dat statushouders voorrang krijgen en de Nederlanders niet? Dat is nou precies die tegenstelling die de minister hier zelf creëert: dus door altijd maar statushouders voorrang te geven bij huisvesting, waardoor de Nederlanders steeds langer moeten wachten. 20.000 statushouders moeten nog extra worden gehuisvest, zo wil het kabinet. En tot een jaar kunnen de reguliere Nederlandse woningzoekenden langer op de wachtlijst blijven staan. Dat is toch niet eerlijk? De minister moet toch met mij eens zijn dat dat pure discriminatie is van de Nederlanders, nota bene in hun eigen land?

**Minister De Jonge:**

Dit is onjuist. Ik heb dit ook toegelicht. Ik heb dat krantenbericht ook gezien. U heeft eraan gerefereerd bij uw inbreng. U was al weg toen ik daarop het antwoord gaf in de commissievergadering. Maar dit is onjuist. De taakstelling voor de tweede helft van dit jaar was 13.000, en is volgend jaar 21.000. Dat heeft gewoon te maken met de overvolle opvang op dit moment. Een deel van die overvolle opvang zijn statushouders die nog niet aan een huis waren gekomen. Dat is op dit moment de reden dat er heel veel extra crisisnoodopvang nodig is. Dat is de reden dat we meer plekken nodig hebben voor azc's. Geen enkele gemeente zit erop te wachten dat we telkens een appel op hen moeten doen voor meer crisisnoodopvang en meer azc-plekken. Dat is de reden dat we zeggen: het is eigenlijk het allerbest voor iedereen, bijvoorbeeld voor die gemeenten die niet zitten

te wachten op extra azc's, als we erin slagen om mensen die een status hebben ook daadwerkelijk te huisvesten. Daar werken we dus aan. We hebben gezegd: vooruitlopend op de taakstelling van volgend jaar, hebben we een doelstelling van 20.000 statushouders voor de tweede helft van dit jaar. Dat is dus geen nieuwe taakstelling. Dat is ook niet 20.000 extra, maar ongeveer 7.000 extra boven op de taakstelling van 13.200 om tot die 20.000 te komen.

Als je kijkt naar het aantal mutaties, dus het aantal huurhuizen dat komt vrij te vallen, is het echt onmogelijk dat je komt tot het sommetje dat het een jaar zou duren. Het is eerder een deel van een maand. Ik denk een halve maand, wellicht. Het sommetje klopt voor geen meter, dus ook hier denk ik dat het belangrijk is om bij de feiten te blijven.

Dan over waarom het soms nodig is om te zeggen ...

**De voorzitter:**

Mag ik u verzoeken om het heel kort te houden? Want ik zie de collega's al binnenlopen voor het volgende debat.

**Minister De Jonge:**

Dan ga ik het heel kort afronden. Waarom is het echt verstandiger om statushouders tijdelijk, dus los van het bijbouwen voor iedereen, eerder een woning toe te wijzen? Dat heeft ermee te maken dat je, als je dat niet doet, gewoon meer azc's moet bouwen dan je lief is. Het is een kwestie van een eenvoudig sommetje maken: soms is het toch echt verstandig om even die achterstand weg te werken.

Dan de motie op stuk nr. 961 over de rentevrije hypotheek.

**De voorzitter:**

Eerst nog de motie op stuk nr. 960, van de heer Van Baarle.

**Minister De Jonge:**

Excuus, de motie op stuk nr. 960, van de heer Van Baarle. Het is een hele serie. Daarover laat ik het oordeel aan de Kamer. Dat gaat over een vinger aan de pols houden en goed monitoren welke maatregel goed werkt tegen woon-discriminatie. Wij zitten daarover op dezelfde bladzijde, denk ik. We gaan dat doen. We gaan dat goed monitoren. Ik kom daar later op terug.

De motie op stuk nr. 961 over rentevrije hypotheek. Daar is al een keer eerder een vraag over gesteld door het lid Azarkan van DENK. Naar aanleiding daarvan is een brief gestuurd door de toenmalige minister van Financiën en de toenmalige minister van BZK. Daarin is al toegelicht dat rentevrije hypotheek erop gericht zijn om de vergoeding voor de hypotheek op een andere wijze vorm te geven dan door rente. Die producten zijn vaak duurder dan de reguliere hypotheekvormen en daarom voor productaanbieders, dus voor banken, mogelijk niet rendabel. Daarnaast kleven er grotere prudentiële risico's aan rentevrij bankieren. Dat is de reden dat het niet zo heel erg van de grond komt in ons huidige stelsel. De complexiteit van dergelijke producten ligt dus niet bij het proces – daar gaat de tafel over die we hebben – maar ligt echt in de aard van het product zelf. Hypotheekaanbieders hebben daar dus aarzelingen bij. Ik ga dat niet doorbreken, dus ik wil deze motie ontraden.

Anders krijgt u toch een vergelijkbare brief als uw collega Azarkan al heeft gehad.

**De voorzitter:**

Korte vraag van de heer Van Baarle.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Dit is iets waar heel veel Nederlanders tegen aanlopen, mensen die op basis van hun religie zeggen: ik wil mijn leven opbouwen en ik wil graag een eigen huis, maar ik kan op basis van mijn overtuigingen geen rente accepteren. Zij kunnen dus geen toekomst opbouwen met een eigen huis. Ik zou de minister willen uitnodigen om niet zozeer te denken in onmogelijkheden maar in mogelijkheden. Als het niet bij die tafel kan, kan de minister het misschien op een ander moment met de hypotheekverstrekkers bespreken. In andere landen zien we dat het wat meer van de grond komt. We hebben ook heel veel initiatiefnemers die zeggen dat er wel mogelijkheden zijn. Dus mag ik de minister uitnodigen om wat meer te kijken naar wat wel kan in plaats van naar wat niet kan?

**Minister De Jonge:**

Ik aarzel daar toch heel sterk bij, want dan ga ik het tot mijn taak maken om dit type producten verder te brengen. Als er vraag naar is en er kansen zitten, zullen banken die zeker pakken, denk ik. Want banken willen graag hypotheek verstrekken. Dat is wat banken gewoon graag doen. Kennelijk zit er een dusdanig risico in dat banken dat op dit moment niet doen. Ik wil het eigenlijk ook gewoon daar laten. Ik voel me zelf niet heel erg geroepen om daarmee aan de slag te gaan.

**De voorzitter:**

Afrondend, de heer Van Baarle.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Dan vraag ik de minister toch waarom hij zich niet geroepen voelt. Deze minister is minister. Hij moet dingen fixen voor mensen in het land. Dit is iets waar heel veel mensen in het land tegen aanlopen.

**Minister De Jonge:**

Dat waag ik echt te betwijfelen.

**De heer Van Baarle (DENK):**

Wat kan het kwaad om dit te bespreken met de hypotheekverstrekkers, voor al die mensen die graag een rentevrije hypotheek willen, maar voor wie dat op dit moment niet lukt? Wellicht kan deze minister vanuit een stimulerende of agenderende rol wel wat voor die mensen betekenen. Dus nogmaals de oproep: kijk wat meer vanuit wat kan, in plaats van vanuit wat niet kan. Want u zit er uiteindelijk om dingen voor mensen te regelen.

**Minister De Jonge:**

Dat ben ik zeer met u eens. Ik denk dat we de analyse dat dit een groot probleem is niet helemaal delen. Als dit wel

een groot probleem was, waren banken er al veel meer op ingesprongen. Dus ik denk eerlijk gezegd dat dit helemaal niet zo'n heel groot probleem is. Van alle problemen die wel heel erg groot en heel erg urgent zijn, is dit er niet een van. Daar ga ik mee aan de slag. Ik voel dit dus niet als een prioriteit waar ik nu mee aan de slag moet.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw beoordeling. De motie-Beckerman.

**Minister De Jonge:**

De motie-Beckerman gaat over huissuizettingen. Ik wil het oordeel daarover aan de Kamer laten. Er worden al volop gesprekken gevoerd, maar ik ga graag opnieuw in gesprek met de VNG, de verhuurdersorganisaties en de brancheorganisatie om te kijken wat we kunnen doen om die huissuizettingen te stoppen.

Dan de motie over het woningwaarderingstelsel, waarin de regering wordt verzocht de grens van het woningwaarderingstelsel op te schuiven naar €1.300, met de stelling dat de grens van €1.000 onvoldoende zou zijn voor een groot deel van de huurders in de vrije sector. Ik deel die stelling niet. De grens van €1.000 baseren we op waar de grootste excessen zitten. Welnu, die zitten eigenlijk in de categorie woningen onder de 187 punten die onder de €1.000 horen te zijn maar dat nu niet zijn. Die hebben nu een hogere huur dan die €1.000 en moeten weer onder die grens komen. Als ze onder de €1.000 komen en we gaan reguleren tot 187 punten, dan brengt dat ruim 90% van de huurwoningen onder de €1.000. Daarmee hebben we dus verreweg het gros van de huurwoningen onder de €1.000 gebracht en daarmee voor vrijwel iedereen de bescherming geboden die nodig is. Als we deze uitsnede hanteren hebben we ook vraag en aanbod op een goede manier in balans gebracht, want daarmee hebben we ook een vergelijkbaar aantal woningen onder de €1.000 ten opzichte van het aantal middeninkomens dat daarop is aangewezen. Dus ook om die reden is €1.000 echt een verantwoorde keuze die we beredeneerd gemaakt hebben.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, korte vraag.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Uit de beantwoording blijkt natuurlijk al hoe de minister erin staat. Hij wil eigenlijk alleen excessen aanpakken, terwijl het voor de SP een principiële punt is dat huren betaalbaar moeten zijn en een logisch gevolg zijn van de kwaliteit van de woning. Ik heb daarover een aanvullende vraag. Heel veel huurders durven nu hun aanvangshuren niet te laten toetsen. Er is zo'n krapte dat mensen zeggen: we geven het wel, want anders komen we in de knel. Gaat de minister ook zorgen dat huren die bijvoorbeeld nu op €1.200 zitten maar die eigenlijk ver onder die €1.000 zouden moeten zitten, allemaal getoetst zullen worden, zonder dat de huurder daar zelf in deze penibele situatie stappen voor moet zetten?

**Minister De Jonge:**

Deze wet, deze regulering, gaat natuurlijk over nieuwe huurcontracten die worden afgesproken. Dat is één. Twee.

Het programma betaalbaarheid gaat ook over het beter beschermen van huurders en over het dwingend maken van het WWS. Dat laatste betekent dat je dus niet meer zelf naar de Huurcommissie hoeft te stappen. Als bijvoorbeeld in een wijk wordt geconstateerd dat een verhuurder structureel te dure huren vraagt, kan de gemeente in actie komen. Het dwingend maken van het WWS is een voorname om ook in wetgeving om te zetten. Dat is nog wel moeilijk omdat je moet kijken wie dan de toezichthouder moet zijn en wie dan in de benen moet komen. Vooruitlopend daarop hebben we de Wet goed verhuurderschap. Het je houden aan het WWS is daarin onderdeel van de handhavingmogelijkheden van gemeenten. Kortom, ik deel wat mevrouw Beckerman zegt. Juist door die schaarste en doordat mensen niet durven, wordt er niet door iedereen naar de Huurcommissie gestapt. Dat is soms ook echt uit angst om je contract te verliezen of op een andere manier je huis kwijt te raken. Dus moeten we manieren zien te vinden waardoor dat WWS daadwerkelijk normerend wordt en het ook op een andere manier afdwingbaar maken dan alleen via de Huurcommissie.

**De voorzitter:**

Mevrouw Beckerman, afrondend.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het woord "dwingend" klinkt heel mooi, maar begrijp ik nou goed dat de minister zegt: als de gemeente constateert dat er in een bepaalde wijk meer woningen zijn, kan zij misschien in actie komen, maar we weten nog niet of dat de juiste toezichthouder is? Dan ben je toch bezig met het weer creëren van nieuwe excessen en verschuift het probleem zich toch naar die woningen die duurder zijn, dan wel worden die woningen duurder gemaakt door ze opnieuw te verbouwen, zoals we ook hebben gezien dat er veel appartementjes worden gebouwd omdat dat financieel beter uit zou komen?

**De voorzitter:**

De minister, kort graag.

**Minister De Jonge:**

Dat is niet zo makkelijk, want het is best een moeilijk vraagstuk. Allereerst het reguleren van de huur. Tot waar doe je dat? We hebben heel goed gekeken naar waar de meeste excessen zitten, hoe groot de groep is die is aangewezen op een huurwoning onder de €1.000 en hoe groot het deel is dat we onder de €1.000 brengen als we de grens bij 187 punten leggen. Dan komen we dus bij deze grens, die ertoe leidt dat meer dan 90% van de woningen onder de €1.000 komt. Dat is een hele grote, forse stap in de bescherming van huurders, wil ik maar zeggen. Dat is één.

Twee: ik ben met mevrouw Beckerman van mening dat huurders inderdaad beter moeten worden beschermd. Dat gaat op zichzelf genomen best heel goed bij de Huurcommissie, als je naar de Huurcommissie stapt. Ik zoek dus ook naar andere wegen om dat WWS daadwerkelijk afdwingbaar te maken. De eerste stap daarin is de Wet goed verhuurderschap. Ik hoop die binnenkort met u te kunnen behandelen. Via die wet kun je met name in de wijken waar dit soort

verhuurders het meest voorkomen al wel degelijk, ook vanuit de gemeenten, ingrijpen.

Wat we daarnaast wettelijk willen vormgeven, is het dwingend maken van het WWS. We willen het WWS dus niet alleen afdwingbaar maken, maar echt dwingend maken. Het is daarbij inderdaad een kwestie van goed kiezen wie de toezichthouder moet zijn. Ik zou daar best wel de gemeenten op willen zetten, alleen de gemeenten zullen zelf toch ook wel terugzeggen dat ze nog een paar andere dingen te doen hebben. Ik denk dat deze discussie ook nog wel terugkomt.

**De voorzitter:**

U gaat verder met de motie van de heer Peter de Groot op stuk nr. 964.

**Minister De Jonge:**

Het oordeel over de motie op stuk nr. 964 laat ik aan de Kamer. De motie is overigens meer gericht aan collega Harbers, maar het kabinet spreekt met één mond en nu even met de mijne. Ik laat het oordeel dus graag aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 965 gaat over het borgen van voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens. Ik laat het oordeel graag aan de Kamer. De gemiddelde huur van een corporatie is €550. In de prestatieafspraken heb ik met corporaties afgesproken dat 46% van de woningen onder de grens van €550 blijft. Daarmee borgen we dus dat er voldoende goedkope sociale huurwoningen blijven.

Ik ben minstens zo enthousiast over biobased bouw- en isolatiemateriaal als u dat bent. Ik laat het oordeel over de motie op stuk nr. 966 dus zeer graag aan de Kamer. Ik kom er graag op terug hoe we dit het best kunnen gaan doen, want in de techniek is het nog knap ingewikkeld. Maar het zou fantastisch zijn als we op deze manier bouwmaterialen van eigen bodem kunnen betrekken in veel meer circulair gebouwde woningen. Dat is hartstikke mooi.

Dan de motie op stuk nr. 967. Ik vraag mevrouw Pouw-Verweij om die aan te houden. Ik zie echt wel dat we, juist ook voor dit type woningen, eigenlijk die Nationale Hypotheek Garantie nodig zouden hebben. Maar ik vrees dat het niet zomaar bureaucratie is. Het gaat echt over consumentenbescherming. Daarom moet ik het eerst echt goed uitzoeken. Als een afbouwgarantie niet die consumentenbescherming biedt, dan zal je tot en met het plaatsen van de woning toch wel iets anders moeten hebben om als consument ook daadwerkelijk voldoende beschermd te zijn. Stel dat er bijvoorbeeld bij het transport iets misgaat met deze reeds afgebouwde woning; daar wil je ook wel een bescherming voor hebben aangebracht. Ik vrees dus dat het meer is dan bureaucratie. Het is geen onwil. Het is echt kijken of het eigenlijk wel past binnen de huidige vormgeving van de NHG. Zijn mensen daadwerkelijk beschermd? Dat moet je wel zeker willen stellen.

**Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):**

Ik kwam hier al naartoe met de opmerking dat dit specifiek woningen zijn die aan het Bouwbesluit voldoen.

**Minister De Jonge:**  
Zeker.

**Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):**

Daar zitten dus al bepaalde kwaliteitskaders in. Maar nu hoor ik de minister zeggen dat het niet eens per se alleen om de woningen gaat en om de vraag of de woning sec voldoet aan de kwaliteitseisen, maar dat ook het vervoer daarbij een rol kan spelen. Klopt dat?

**Minister De Jonge:**

Ik licht het toe. De afbouwgarantie in de NHG betekent het volgende. Stel dat een aannemer failliet gaat terwijl de pannen nog niet op het dak zitten. De afbouwgarantie houdt in dat iemand anders dan die pannen op het dak komt leggen. Dat valt dan allemaal binnen de Nationale Hypotheek Garantie. Daarmee garandeer je dus dat als mensen via de Nationale Hypotheek Garantie een huis kopen, diegene die zijn handtekening heeft gezet dat huis daarna heeft, no matter what er tijdens de bouw gebeurt. Dat is volgens mij een hele fijne vorm van consumentenbescherming bij het kopen van een huis. Daarom hebben we de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie ook omhoog gedaan, zodat meer mensen onder die bescherming vallen, ook gezien de stijgende prijzen. Dit is eigenlijk een andere manier van bouwen, meer modulair en meer fabrieksmatig. Daar ben ik heel erg voor. Stel dat deze bouwverzekering deze woningen gewoon af zijn: "Hoezo afbouw? Er hoeft helemaal niks afgebouwd te worden. Ze zijn af." Fair enough, maar ze staan nog niet op de juiste locatie. Je moet dus wel echt eventjes kijken of deze vorm van consumentenbescherming die consumenten mogen veronderstellen onder de NHG, daadwerkelijk van toepassing is op deze woningen. Dat is meer dan bureaucratie, wil ik daarbij zeggen. We moeten dat echt even goed uitzoeken. Op zichzelf genomen ben ik het ermee eens dat nieuw type woningen en juist die innovatie van de bouw moeten worden meegenomen bij de NHG. Maar geef me even de gelegenheid om dat goed uit te zoeken.

**De voorzitter:**

Mevrouw Pouw-Verweij, wilt u de motie aanhouden?

**Mevrouw Pouw-Verweij (JA21):**

Ja, voor nu wel. Ik ga me er nog heel even op beraden, maar ik snap het verzoek van de minister. Voor nu hou ik haar dus aan.

**De voorzitter:**

Goed.

Op verzoek van mevrouw Pouw-Verweij stel ik voor haar motie (32847, nr. 967) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**De voorzitter:**

Dan gaan we naar de motie van de heer Nijboer op stuk nr. 968.

**Minister De Jonge:**

Die verzoekt het kabinet gemeenten financieel te belonen als zij meer bouwvergunningen uitgeven. Ik weet niet of dat de goede manier van werken is. Bouwvergunningen uitgeven is gewoon het werk van gemeenten. Dat moeten ze inderdaad heel vaak doen. We hebben namelijk meer vergunningen nodig. Daar gaan we gemeenten ook bij helpen, met personele ondersteuning, met flexpools et cetera. Maar ik geloof eerlijk gezegd niet zo in een soort prestatievergoeding voor iets doen wat je eigenlijk al moest doen. Deze motie ga ik dus ontraden.

Dan de motie op stuk nr. 969. Dat betreft eigenlijk de bredere scope van het Rijksvastgoedbedrijf. Daar ben ik van harte voor, dus over deze motie laat ik het oordeel aan de Kamer.

Dan waren er nog twee vragen. Ik pak die er even bij. Eén vraag ging over de Omgevingswet. We hebben daarover een rapport gehad van AclCT. AclCT heeft een aantal kritische noten. Daarnaast legt ze een dilemma op tafel. Als je het namelijk per 1 januari invoert, heeft dat risico's en consequenties. Maar als je het niet invoert per 1 januari, heeft dat ook risico's en consequenties. Daarbij komt de keuze toch weer gewoon bij ons te liggen: hoe opereren we in dat dilemma? Ik heb echt even de tijd nodig om daar op een goede manier een keuze in te maken. Ik hoop vrijdag met een brief te komen aan de Eerste Kamer. Die zal ik cc'en aan de Tweede Kamer. Dan was er een andere vraag: hoe moeten we omgaan met tegenvallende nieuwbouwcijfers? Nou, kijk, dit jaar bouwen we nog gewoon wat we verwachten te gaan bouwen, dus ik denk dat we dit jaar de doelstelling van de 80.000 kunnen halen. Volgend jaar wordt het veel spannender, omdat de ambitie groter is en de tegenwind veel harder, dus we zullen heel veel harder moeten trappen. Dat betekent dat we op alle fronten kijken op welke manier we kunnen helpen en bijsturen. Daar gaan we ook nog vele brieven over sturen en daar gaan we ook nog heel vaak over debatteren, dus ik denk dat ik het korthedshalve even hierbij laat.

**De voorzitter:**

Dan dank ik de minister voor zijn appreciatie van de moties en de beantwoording van de vragen.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

De stemming over de moties is voorzien op dinsdag 18 oktober. Ik schors de vergadering kort, tot het begin van de volgende vergadering, die gaat over de begroting van de Staten-Generaal.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.