

## Wet voldoende betaalbare woningen

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
- **het Voorstel van wet van de leden Nijboer, Beckerman en Bromet tot wijziging van de Woningwet teneinde te voorkomen dat het aantal sociale-huurwoningen in gemeenten daalt als gevolg van prestatieafspraken (Wet voldoende betaalbare woningen) ( 34974 ).**

(Zie vergadering van 8 maart 2022.)

### De voorzitter:

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van het Voorstel van wet van de leden Nijboer, Beckerman en Bromet tot wijziging van de Woningwet teneinde te voorkomen dat het aantal sociale-huurwoningen in gemeenten daalt als gevolg van prestatieafspraken, Kamerstuk 34974. Ik heet de heer Nijboer, mevrouw Beckerman en mevrouw Bromet van harte welkom in vak-K. Zij worden aldaar ondersteund door Mustapha Eisaoui en Jaap van der Heijden. De medewerker van de heer Nijboer is op raadselachtige wijze verdwenen. Uiteraard heet ik ook van harte welkom de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. We hebben hem in het hoekje gezet, maar daar voelt hij zich prima thuis, denk ik. Hij zal bij de behandeling van dit wetsvoorstel uiteraard optreden als adviseur van de Kamer. De eerste termijn van de zijde van de Kamer heeft plaatsgevonden op 8 maart. U zult zich dat allemaal herinneren. Vandaag is aan de orde de beantwoording in eerste termijn, dus van de initiatiefnemers, en de gehele tweede termijn.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

### De voorzitter:

Ik geef graag het woord aan de eerste indiener: de heer Nijboer van de fractie van de Partij van de Arbeid. Het woord is aan hem.



### De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Het is altijd mooi om hier te staan. Toen wij een aantal jaren geleden begonnen met het maken van deze wet, zagen we dat de wachttijden voor een sociale woning enorm opliepen. Eerst ging het om zes of acht jaar, maar dat werd tien, twaalf of vijftien jaar. Tegelijkertijd zagen we dat er steeds meer sociale woningen werden verkocht, geliberaliseerd en soms ook gesloopt, en dat daar geen sociale huurwoningen voor terugkwamen. Sterker nog, het aantal sociale huurwoningen is een aantal jaren afgenomen. Toen dachten wij vanuit de oppositie: wij maken een wet die er in ieder geval voor zorgt dat, als er een sociale huurwoning uit de socialehuurwoningvoorraad verdwijnt, er ten minste een nieuwe voor terugkomt. Dat is deze wet. Daarover heeft uw Kamer in eerste termijn vergaderd in maart. Wij geloven echt dat deze wet kan helpen om ervoor te zorgen dat het aantal sociale huurwoningen in sommige gebieden niet afneemt, zoals nog steeds dreigt te gebeuren. Dat is onze overtuiging. In deze wet proberen we een soort stop, een soort minimum, te garanderen.

Voorzitter. We hebben de beantwoording als volgt verdeeld. Er zijn een paar heldere onderwerpen en thema's wat betreft de vragen, dus die waren niet zo moeilijk te verdelen. Ik zou de inleiding houden, wat ik al heb gedaan, en ik zou ingaan op de kritiek van de Raad van State, de huidige plannen van de minister en de verhouding daartoe. Mevrouw Bromet zal vervolgens ingaan op de vraag waarom je het nationaal regelt en het niet gewoon aan de gemeenten laat en op de rol van de woningcorporaties daarbij. Mevrouw Beckerman zal ingaan op de aantallen, op de argumentatie voor deze wet en op een aantal overige vragen.

Voorzitter. De wereld staat er nu anders voor dan een aantal jaren geleden. De verwachting is dat het aantal betaalbare sociale huurwoningen dat gebouwd gaat worden gaat stijgen, dat die ombuiging al is bereikt. Verschillende leden, voornamelijk van D66, maar ook van de VVD en het CDA, hebben gevraagd: is die wet dan nu eigenlijk nog wel nodig? Hij komt uit een tijd dat het aantal sociale huurwoningen dreigde af te nemen of afnam en nu die wet nog indienen? Ik zal betogen, namens ons drieën, dat die ook nu nodig is.

Allereerst omdat er ook gemeenten en gebieden kunnen zijn — de heer Van Baarle gaf dat ook aan in het debat — waar er toch voor wordt gekozen om sociale huurwoningen te verkopen, te liberaliseren of af te breken, waardoor er toch in die gebieden te weinig betaalbare woningen zijn. Die zijn er nu overal in Nederland te kort.

Ten tweede vinden wij deze wet in lijn liggen met het kabinetsbeleid. De minister heeft een brief gestuurd waarin hij zegt "nou ja, het verhoudt zich eigenlijk wel slecht met mijn visie op de ruimtelijke ordening", maar die brief vonden wij niet overtuigend. Het regeerakkoord staat vol met "we nemen de regie". Het is een nationaal probleem en wij willen dat in de afspraken die gemeenten met corporaties maken, de zogenaamde "prestatieafspraken", wordt afgesproken dat je geen woningen mag afbreken, tenzij je echt een heel goede reden hebt. Dus je mag ook nog afwijken. Dat past volgens ons perfect in eigenlijk weer de regie pakken op de volkshuisvesting, wat het kabinet voornemens is te doen. Het past ook bij meer betaalbare woningen realiseren. De minister heeft een globale brief gestuurd waarin hij zegt: van de 900.000 woningen die gebouwd moeten worden, moeten er 300.000 echt betaalbaar zijn, ook gebouwd door woningcorporaties. Dat past hier perfect bij, zou ik zeggen. Dan heb je ook nog een wet die het garandeert. Het past ook bij de uitspraak die de Kamer in de motie-Marijnissen heeft gedaan: het aantal sociale huurwoningen moet niet afnemen. Dat is bij motie aangenomen, maar een motie — dat gaf mevrouw Leijten in het debat terecht aan, bij interruptie — is wel een uitspraak, maar regelt nog niks. En deze wet regelt precies die wens van de Kamer.

Voorzitter. Waarom is die wet dan toch nodig? Bijvoorbeeld omdat de WOZ-waarde steeds verder stijgt. Het is een beetje technisch, maar de waarde van de woningen stijgt en dat betekent dat ze sneller over de liberalisatiegrens kunnen komen, dus eerder op de vrije markt kunnen komen, waardoor het geen betaalbare huurhuizen meer zijn. Die WOZ-waarde tikt nog wel een paar jaar door. We weten dat de huizenprijzen de afgelopen jaren is gestegen, dus dat steeds meer sociale huurwoningen, woningen die nu nog sociale huurwoningen zijn, als corporaties dat zouden willen verkocht zouden kunnen worden. En wij willen echt voorkomen dat dan het tekort aan sociale huurwoningen nog verder

oploopt dan nu al het geval is. Ten tweede is in het regeerakkoord afgesproken dat huurders hun grondgebonden woning mogen kopen. Op zichzelf een lovenswaardig streven dat ook huurders de kans krijgen om een huis te kopen, maar wij willen echt niet dat de consequentie is dat er nog minder sociale huurwoningen komen. Ook hierbij is deze wet dan een stok achter de deur.

Voorzitter. Er is natuurlijk gewoon een algeheel tekort aan woningen, overigens over de hele linie. Of het nou koopwoningen zijn, middelduur, appartementen, hoekhuizen, het maakt eigenlijk niks uit. Er is gewoon een enorm tekort. Het raakt dus eigenlijk kant noch wal om toe te staan dat het aandeel en het aantal sociale huurwoningen afneemt. Richting de heer Grinwis — die zit overigens in een ander debat, heeft hij mij laten weten; ik meen over water; ik kijk naar de collega rechts van mij, die daar ook uit is gelopen — zei nog: wordt dat niet de nieuwe norm? Daar is de wet totaal niet voor bedoeld. Zo is die ook niet beargumenteerd en ik zou ook niet weten hoe iemand die zo zou kunnen opvatten. Die vrees van de heer Grinwis willen we bij dezen ook meenemen, want dan staat het ook in de wetsgeschiedenis. Kortom, wij zien dit als ondersteuning van het kabinetsbeleid.

Dan mijn laatste onderdeel, het advies van de Raad van State. De Raad van State vraagt eigenlijk: voor welk probleem is dit nou een oplossing? Daar heb ik zojuist wat over gezegd. Die zegt ook: "Wat eigenlijk een probleem is, is niet een tekort aan sociale huurwoningen. Nee, dat is de doorstroming." Dat is echt een ideologisch debat. Je kunt vinden dat mensen met een middeninkomen — sommigen zouden het een relatief hoog middeninkomen willen noemen; dat zijn mensen die €40.000, €50.000 verdienen met z'n tweeën — niet in de sociale huur thuishoren, dat die daar eigenlijk uit weg moeten. Waar ze dan naartoe moeten, is mij een raadsel, maar als je die er allemaal uit jaagt, dan heb je wel weer sociale huurwoningen beschikbaar. Dat is een ideologische opvatting. Je kunt ook de opvatting hebben, zoals de indieners die hebben, dat sociale huurwoningen voor brede groepen in de samenleving beschikbaar moeten zijn, dat het ook een waarde heeft als mensen die in een wat goedkopere of sociale huurwoning beginnen in het leven, graag in die wijk willen blijven wonen, dat dat ook van belang is en dat de term "scheefhuren" misschien niet zo gepast is. Ik heb nog nooit de term "scheefkopen" gehoord voor iemand die zijn huis heeft afgelost; die moet maar weg, want hij woont te goedkoop. Daar gaat de Raad van State dus echt een ideologische discussie aan. Die kiest daar positie in. Welke positie je ook kiest, wij zijn het niet eens met degenen die zeggen: jaag ze allemaal maar weg; het moet hoger worden betaald.

Los van de vraag of je dat vindt of niet, heeft dat ook niet zo vreselijk veel met deze wet te maken. Deze wet legt een bodem, zoals mevrouw Leijten dat zegt, onder de verkoop van sociale huurwoningen. Natuurlijk is dat niet de oplossing. Een bodem is nooit de oplossing voor de woningcrisis. Niemand van ons heeft dat ook beweerd, maar het zorgt er wel voor dat sociale huurwoningen niet lichtzinnig worden geliberaliseerd, verkocht of gesloopt. Dat is het doel van deze wet. Dat is hard nodig in deze tijd van woningnood. De Woonbond heeft zich dan ook niet voor niets hiervoor uitgesproken.

Dank u wel. Ik geef het woord aan collega Bromet.

**De voorzitter:**  
Nee, dat doet de voorzitter.

**De heer Nijboer (PvdA):**  
O, dat doet de voorzitter. Ik verzoek de voorzitter het woord aan collega Bromet te geven.

**De voorzitter:**  
U moet mij niet het brood uit de mond gaan stoten. Maar voordat ik het woord geef aan mevrouw Bromet, is eerst het woord aan mevrouw Leijten, dus blijft u even staan.

**Mevrouw Leijten (SP):**  
Ik heb meegeschreven met de blokjes, maar het kan zijn dat ik deze vraag aan iemand anders moet stellen dan de eerste indiener, de heer Nijboer. In de voorbereiding op dit debat heb ik weer een aantal zaken zitten lezen over hoe er tegen sociale huur aan wordt gekeken en toen schrok ik wel van een paar dingen. Als je kijkt naar waar dat percentage van 30% wordt gehaald, dan zie je dat dat in de grote steden is, met een grotere bevolking en vaak ook een grotere wens voor sociale huurwoningen. Maar dan heb je daar soms een discussie omheen in de zin van: wij willen helemaal geen sociale huur, want dan krijgen we "die mensen" die daar wonen. Is niet het probleem in dit debat dat het beeld in bestuurlijk Nederland is dat je bewoners van sociale huur niet moet hebben in je gemeente? Herkent de heer Nijboer dat of heb ik dat verkeerd gezien?

**De heer Nijboer (PvdA):**  
Jazeker. Het is ook ernstig als je als gemeente zegt: wij willen eigenlijk niet te veel sociale huurders, want daar hebben we maar last van. Dat is in sommige gemeenten echt een probleem. Als je een slecht willend gemeentebestuur hebt dat van de sociale woningbouw af wil, dat daar geen last van wil hebben, omdat de bewoners ervan ook meer aanspraak maken op de sociale zekerheid, wat ook zo is, dan helpt deze wet daartegen.

**Mevrouw Leijten (SP):**  
Dat is dan toch juist nog een extra argument om daar wel landelijke regie op te voeren? In de gemeenten rondom die grote steden zie je immers dat er soms maar 20% sociale huurwoningen zijn, waardoor je problemen dus ook niet kan spreiden en oplossen. Dan krijg je wijken waarin die problemen zich concentreren. Sommige steden kiezen ervoor om die wijken dan af te breken en opnieuw te bouwen. Daar hadden we het de vorige keer ook over. Als je dan nergens meer heen kan, dan is dat juist een argument om regie te voeren — in het plan van de minister gaat het ook over prestatieafspraken in de regio en regie voeren — en om te zeggen: deze bodem hebben we bereikt; daar gaan we niet meer doorheen.

**De heer Nijboer (PvdA):**  
Zo is het. Dat zou ook helpen om de ambitie te halen van 30% die de minister heeft uitgesproken, omdat vrij veel gemeenten daar bij lange na niet aankomen. Dat is soms ongewild, maar soms ook gewild. Daarmee ga je gemengde

wijken, gemengde steden en een gemengde samenleving eigenlijk tegen. Daar helpt deze wet tegen.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik heb al heel vaak naar deze wet zitten kijken. Eerst hadden we de schriftelijke ronde, de vorige keer de eerste termijn Kamer en nu luisteren we naar de initiatiefnemers. De heer Nijboer en consorten beogen dat de sociale woningvoorraad niet afneemt. Er kan in een gemeente een situatie ontstaan rond een project waar sociale woningen in zitten. Stel dat die gesloopt worden. Dan zijn er een paar woningen minder dan daarvoor. De corporatie kan daarvoor ontheffing aanvragen bij de minister, die een beschikking afgeeft. Maar daartegen is weer beroep en bezwaar mogelijk. Heeft de heer Nijboer door dat dat in de toekomst woningbouw kan belemmeren? Stel dat er iets minder sociale woningbouw in dat specifieke project terechtkomt, maar er in de rest van de gemeente bijgeplust kan worden. Er komen andere woningen bij, middeldure en dure huur. Maar voor dit project komt er een extra mogelijkheid om in beroep en bezwaar te gaan. Is dat de bedoeling die de initiatiefnemers voor ogen hadden?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee. Ik vind dat een beetje een karikatuur van de wet, want die regelt het per gemeente, waar de prestatieafspraken met de corporaties worden gemaakt. Als je in een gemeente ergens anders veel meer bijbouwt, volgens de prestatieafspraken — want dat is waar deze wet op ziet — dan kan dat prima en dan hoef je helemaal geen ontheffing aan te vragen. Maar het is natuurlijk wel onze bedoeling — laat daar geen misverstand over bestaan — dat het wordt ontmoedigd om woningen uit de sociale woningvoorraad te trekken, om ze te liberaliseren, te verkopen of te slopen. Natuurlijk kan het af en toe nodig zijn om een woning te slopen, bijvoorbeeld als een woning heel tochtig is, de huur niet meer te betalen is en de woning ook niet meer gerenoveerd kan worden. Maar dan is het wel onze bedoeling dat daar ten minste evenveel, en liefst nog meer, woningen voor terugkomen. Als dat niet wordt gedaan, dan heb je er werk aan om dat te verdedigen. Dat vind ik heel terecht in tijden van woningnood.

De heer **Geurts** (CDA):

Het is goed voor de wetsgeschiedenis dat dit wordt opgenomen. Het geldt dus voor meerdere gemeenten en kan een heel groot gebied beslaan. Het kan voorkomen dat in de ene gemeente iets minder sociale woningen komen en in de andere gemeente iets meer, zolang het maar voor het grotere gebied ... Dat hoor ik in de beantwoording en dat lees ik ook een beetje in de memorie van toelichting. Dat zou dus mogelijk zijn?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dit ziet op de prestatieafspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties. Er zijn soms meerdere woningcorporaties in één gemeente. Ik zie hier ook een oud-wethouder zitten. Daar zien deze afspraken op. Dat is het niveau waarop u het moet zien. Ik vind het tamelijk onbestaanbaar ... Ik kom zelf uit Groningen, zoals u weet. Ook daar is op dit moment echt sprake van woningnood.

De **voorzitter**:

Prima. Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar mevrouw Bromet.

Mevrouw **Bromet** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik begin met de regiefunctie. Daar ging het net al over in het interruptiedebatje, maar ik heb het op mijn briefje staan en er valt nog wel iets meer over te zeggen.

De heer Van Baarle van DENK vroeg aan zowel de minister als aan ons hoe wij ertegen aankijken als de rijksoverheid de regie neemt. Hij vroeg of dit wetsvoorstel niet juist het toonbeeld van de regie is die we zouden willen hebben. Dat klopt. Ik denk dat de heer Van Baarle duidelijk heeft aangegeven dat we als rijksoverheid meer regie willen om ervoor te zorgen dat we meer betaalbare woningen realiseren en behouden. Met dit wetsvoorstel wordt een minimumnorm afgesproken voor het aantal sociale huurwoningen. Het mogen er niet minder worden in een gemeente, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn. Met dit wetsvoorstel neemt de rijksoverheid de regie die wat ons betreft hard nodig is.

Dan de regio. Door verschillende fracties, onder andere het CDA, D66 en de VVD, is gevraagd naar de verhouding tussen de regio's en de gemeenten, en naar de norm die we met dit wetsvoorstel beogen. De heer Geurts van het CDA vroeg of wij het met hem eens zijn dat de belanghebbenden in de regio het beste weten wat de gewenste woningsamenstelling is voor hun specifieke regio. Welke redenen hebben wij om te twijfelen aan de lokale prestatieafspraken? Laat ik voorstellen dat wij geen redenen hebben om in algemene zin te twijfelen aan de prestatieafspraken die op lokaal niveau worden gemaakt. Daar zitten de gemeenten, de corporaties en de organisaties van huurders met elkaar aan tafel om het beste te doen voor de lokale situatie. Je moet dit wetsvoorstel eigenlijk zien als een steun in de rug van de gemeenten, want die prestatieafspraken zijn ook onderhandelingen. Ik ben wethouder geweest en ik heb destijds in het college ook gesproken over de afspraken die we maakten met de corporaties over wat er wel en niet in de gemeente gebeurde. Dit wetsvoorstel maakt een deel van die afspraken eigenlijk ononderhandelbaar. Er komen namelijk niet minder huurwoningen dan er zijn. Wij willen dus borgen dat er een minimum aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd.

Ook D66 stelde ons een soortgelijke vraag. D66 vroeg of wij lokaal maatwerk niet juist lastiger maken en waarom het beleid niet geheel aan de lokale democratie wordt overgelaten. Het antwoord is dat wij niet alle lokale beleidsruimte willen inperken. Dat willen wij helemaal niet. Ook wij als initiatiefnemers zien dat lokaal maatwerk belangrijk is. Maar aan de andere kant willen we gewoon een norm stellen. Ik vertelde dat net al in mijn antwoord op de vraag van de heer Van Baarle. Over die norm hoef je dan niet te praten; dat is alleen maar makkelijk voor die gemeentes.

Voor de goede orde: dit wetsvoorstel regelt dat het aantal sociale huurwoningen niet mag afnemen. Het is nu ook niet zo dat er massaal huurwoningen leegstaan. Er is in de meeste regio's juist een enorm tekort. Als er in een bepaalde gemeente een hele andere situatie zou zijn, met leegstand,

zou er altijd de mogelijkheid zijn om een uitzondering te maken. Ik ken geen een gemeente waar dat het geval is, maar een corporatie kan dan een gemotiveerd verzoek indienen.

Voorzitter. Dan kom ik te spreken over de rol van de woningcorporaties. De heer Geurts vroeg ons ook nog te reageren op enkele suggesties die hij deed om de rol van de corporaties uit te breiden. Hij stelde voor om de corporaties ook in de middenhuur woningen te laten bouwen door de markttoets af te schaffen. Hij stelde voor om met een nieuwe definitie van sociale huur te komen en sociale huurwoningen zo langdurig en voor het sociale segment te behouden. Ook stelde hij voor om prestatieafspraken te maken met corporaties in ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Dit zijn allemaal voorstellen die wat ons als initiatiefnemers betreft stappen kunnen zijn om de wooncrisis op te lossen. Het zijn ook veelal voorstellen die de fracties waar wij uit afkomstig zijn in het verleden hebben ingediend. Vandaag staan we hier als medewetgever om dit voorstel te verdedigen, maar als Kamerleden hebben wij deze voorstellen regelmatig in de Kamer ingediend. We zijn het alleen niet eens met de conclusie van de heer Geurts dat dit wetsvoorstel de teugels voor de corporaties juist weer aanhaalt. Het enige wat we doen is zeggen: er is een minimum aan sociale huurwoningen en dat mag niet afnemen. Maar het pleidooi om corporaties ook voor de vrije sector meer ruimte te geven, vinden we een prima voorstel.

Tot zover, voorzitter.

#### De voorzitter:

Dank u wel. Ten slotte van de zijde van de initiatiefnemers, mevrouw Beckerman.



#### Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter. Ik ben geboren in een sociale huurwoning. Ik heb ook lang in een sociale huurwoning gewoond. Ik ben trots op de lange traditie van trotse volkshuisvesting die we in Nederland hadden. Het is een schande hoe die traditie verkwanseld is. De sociale huursector is verkwanseld en van wonen werd een markt gemaakt. Een gigantische wooncrisis is het gevolg. Gelukkig komen velen daar nu van terug. Zij willen weer bouwen aan de volkshuisvesting. Daar zijn veel verschillende dingen voor nodig. Deze wet draagt daar, wat de initiatiefnemers betreft, aan bij. We moeten nu stoppen met slopen, verkopen en liberaliseren, en zorgen dat er een wettelijke basis voor is dat het aantal sociale huurwoningen in een gemeente niet mag dalen.

Voorzitter. Ik ga nog in op het aantal sociale huurwoningen, uitzonderingen, hoe het in de praktijk moet werken en nog wat overige vragen. Het CDA zei eigenlijk: "Erkennen de initiatiefnemers nou niet dat de daling van het aantal sociale huurwoningen is gestopt? Wat voegt dit dan nog toe? Er is toch ook een motie-Marijnissen?" En de ChristenUnie zei eigenlijk: "Het aandeel neemt nog steeds gestaag af. Kunnen de indieners uitleggen waarom ze tevreden zijn met een gelijkblijvend aantal?" Er zit wel een opmerkelijk verschil tussen die twee vragen. Wat de initiatiefnemers betreft heeft de ChristenUnie gelijk. Het aandeel sociale huur neemt nog steeds gestaag af. Het is in deze tijd niet meer uit te leggen dat er gemeenten zijn die als gevolg van de presta-

tiefafspraken hun sociale voorraad verminderen. Het aandeel sociale huurwoningen moet flink omhoog. Op dat punt zijn we het eens met de vragenstellers.

Deze wet zorgt voor de wettelijke garantie dat het aandeel niet mag dalen. Daarmee leggen we die motie-Marijnissen eigenlijk wettelijk vast. We zien namelijk nog steeds gemeenten die midden in die gigantische wooncrisis het aandeel sociale huur verminderen. Het meest pijnlijke voorbeeld — het is in het debat al genoemd — is misschien wel Rotterdam. In de woonvisie van die gemeente is te lezen dat de sociale voorraad tot 2030 met 15.000 moet verminderen, niet omdat die woningen allemaal slecht zijn, maar omdat de gemeente vindt dat ze te veel sociale huurwoningen heeft. De Verenigde Naties hebben de Nederlandse regering daarvoor zwaar op de vingers getikt. De vier grootste huurdersorganisaties zeggen: we tekenen de prestatieafspraken niet. Met dit wetsvoorstel laten we zien dat we dat geluid uit de samenleving horen.

Natuurlijk juichen de initiatiefnemers de plannen van Hugo de Jonge toe om het aantal sociale huurwoningen in gemeenten die weinig van deze woningen hebben te verhogen. De heer Nijboer heeft daar net ook al wat over gezegd. De minister komt ook met een onderzoek naar nep-sociale huur. Ook dat is goed. Maar het blijft dweilen met de kraan open als we in sommige gemeenten meer sociale huur bouwen en er tegelijkertijd landelijk niet voor zorgen dat het totale aantal niet afneemt. Daarom vinden we dat die twee zaken tegelijkertijd moeten gebeuren: met deze wet een bodem leggen onder het aantal sociale huurwoningen en tegelijkertijd het aandeel sociale huurwoningen in veel gemeenten laten stijgen.

De fracties van DENK, SGP, PVV en CDA vroegen ook naar die uitzonderingen die we in de wet maken. De vraag was wanneer er zo'n uitzondering kan worden gemaakt en of het aantal uitzonderingen niet hoger zal uitvallen. De ontheffing die is opgenomen in het wetsvoorstel, heeft tot doel om uitzonderingen te kunnen maken wanneer in het uiterste geval niet voldaan kan worden aan de eis van de instandhouding van de sociale woningvoorraad. We hebben acute sloop erin opgenomen, bijvoorbeeld doordat er brand of verkrotting aan de gang is of is geweest, of bevolkingskrimp. Maar natuurlijk zien we ook dat voor woningen die in slechte staat verkeren, eerst gedacht moet worden aan renovatie. Immers, naast de wooncrisis hebben we ook te maken met een klimaatcrisis. We herhalen graag de woorden van de minister, die zei: "Nieuwbouw is een CO<sub>2</sub>-bom." Dus wanneer sloop onoverkomelijk is, dan biedt het wetsvoorstel de mogelijkheid om te vragen om die uitzondering.

De PVV vroeg daarbij ook hoe dat in de praktijk moet uitpakken en hoe je voorkomt dat er straks relatief ruime woningen verdwijnen en er steeds kleinere voor terugkomen. Dat vonden wij eigenlijk wel een hele terechte en hele goede vraag. Want het kan natuurlijk niet de bedoeling zijn dat er op grote schaal grote sociale huurwoningen verdwijnen en daarvoor kleine woningen terugkomen. Deels zal dat ook naar voren moeten komen in die definitie van wat echt sociale huur is. Er was al discussie over "nepsociale huur". Daarom juichen we dat onderzoek ook toe. Ik denk dat we het eens zijn met de PVV dat dat niet voldoende is. Ook dat zal wel echt onderdeel moeten zijn van de prestatieafspraken, maar is volgens mij ook zeker een aandachtspunt voor de Tweede Kamer.

Tot slot zijn er een aantal vragen over wat andere oplossingen zijn in plaats van dit wetsvoorstel. De heer Nijboer ging net ook al in op wat de Raad van State daarover gezegd heeft. Bouwen en doorstromen, noemde de VVD. De SGP zei eigenlijk: waarom zo focussen op sociale huur en waarom niet op alle betaalbare woningen? De initiatiefnemers zijn grote voorstanders van het vergroten van de betaalbare sector, maar de betaalbare sector wordt door de minister ook gedefinieerd als "koopwoningen tot €335.000 en huurwoningen tot €1.000 per maand". De initiatiefnemers willen erop wijzen dat dat voor heel veel mensen nog steeds niet betaalbaar is. Daarom vinden wij het van zo'n groot belang dat we niet simpelweg zeggen dat al die woningen betaalbaar zijn, maar dat we echt zeggen dat we een wettelijke basis moeten leggen voor het aantal en het aandeel van de sociale huur en dat we dat aandeel moeten gaan vergroten. We zien ook dat bijvoorbeeld ouderen die in een wat grotere sociale huurwoning zitten, nu echt niet kunnen doorstromen naar kleinere woningen omdat die doorstroming stagneert, ook vanwege het ontbreken van goede, betaalbare alternatieven in de eigen buurt.

Daarnaast willen we erop wijzen dat veel mensen gewoon te maken hebben met een wisselend inkomen. Voor deze mensen is het erg belangrijk dat zij zekerheid hebben, betaalbaarheid. Een te hoge huur, eventueel in combinatie met een hoge energierekening, kan gewoon ongelofelijk veel stress met zich meebrengen. Daarom focussen we niet op een soort brede definitie, maar vinden we het juist ook van belang om met deze wet echt te zorgen voor die basis. De doelgroep voor sociale huurwoningen groeit en met deze wet zorgen we dat het aandeel niet mag afnemen in gemeenten.

Voorzitter. Ik denk dat dat onze beantwoording in de eerste termijn was.

**De voorzitter:**

Heel goed, dank u wel. Dan geef ik graag het woord aan de minister, die hier vandaag optreedt als adviseur van de initiatiefnemers. Het woord is aan de minister.



**Minister De Jonge:**

Voorzitter, dank. Inderdaad slechts als adviseur; misschien moet ik daarmee beginnen, want het is gebruikelijk dat het kabinet een advies aan de Kamer geeft over een voorliggend voorstel. U heeft in de brief gezien dat we een aantal kanttekeningen plaatsen, maar ook dat we als kabinet een neutrale positie innemen. Het zal u, als het goed is, bij meerdere initiatiefwetten die hier in behandeling worden genomen, op gaan vallen dat we als kabinet hebben gezegd dat we het belangrijk vinden om die openheid te hebben voor nieuwe voorstellen vanuit de Kamer om daarmee ook te laten zien en te onderstrepen hoe belangrijk de medewetgevende taak van de Kamer is en om, tenzij de financiële implicaties niet te overzien zijn en tenzij er rampspoed op ons af zou komen, die neutrale positie eigenlijk altijd zo veel mogelijk te betrekken. Dat doen we dus ook nu.

Dat laat onverlet dat we wel een aantal kanttekeningen hebben geplaatst, ook in de brief. Een eerste kanttekening is dat deze wet een wet is van een aantal jaren geleden. Dat merk je ook in de toonzetting. Overigens begrijp ik de zor-

gen zeker, als je kijkt naar een aantal jaren geleden. Maar de weg omhoog — het is een aantal keren vanavond gezegd en ook bij de behandeling in de eerste termijn — ten aanzien van het aantal sociale woningen, is al ingezet. Niet genoeg, maar die is al wel ingezet. Dus de bocht is genomen. Dat is één.

Twee, en dat is misschien nog wel belangrijker: juist op alle mogelijke fronten is de opdracht die ik heb gekregen vanuit dit coalitieakkoord echt een andere dan die mijn voorgangers hebben gekregen in de toenmalige coalitieakkoorden. Die is namelijk: op alle mogelijke fronten wordt gewerkt aan meer betaalbare woningen en wordt ook echt gezien dat we de volkshuisvestelijke traditie in ere moeten herstellen. Hoe doen we dat? Door bijvoorbeeld prestatieafspraken te maken met provincies en met gemeenten. De 900.000 woningen die moeten worden toegevoegd — zo snel mogelijk richting 100.000 per jaar — moeten voor twee derde bestaan uit betaalbare woningen, zo zegt het coalitieakkoord. En inderdaad: betaalbare woningen kent een wat bredere definitie. Het gaat zowel over de sociale woningen als over de middensectorwoningen. Maar als je die uitsplitst, komen we aan 250.000 sociale woningen en 350.000 middenwoningen, waarvan er weer zo'n 50.000 door de corporatiesector moeten worden gebouwd. Dus ongeveer de helft van de betaalbare woningen zien we als taak van de corporaties. Daarover word ik geacht prestatieafspraken te maken met de corporatiesector. Zo willen we juist op alle mogelijke fronten de sociale voorraad versterken. Die moet niet afnemen, die moet toenemen de komende periode. Die moet vooral ook veel beter verdeeld worden. Dat is een tweede element, dat we ervoor proberen te zorgen dat die woningen met name daar worden neergezet waar er een grote afstand is ten opzichte van datgene wat je aan sociale huisvesting mag verwachten van een gemeente.

Dan proberen we natuurlijk te sturen via geld. Het afschaffen van de verhuurderheffing is een element. De rem op de sociale woningbouw, sterker nog, de afname van de sociale woningbouw zie je eigenlijk als gevolg van de instelling van de verhuurderheffing. Juist van de afschaffing daarvan mag je ook verwachten dat de productie wel weer toe gaat nemen. De WBI, de Woningbouwimpuls, de infra-investeringen die we doen deze coalitieperiode: het zijn allemaal prikkels ten goede, zou je kunnen zeggen, als je vindt — en dit kabinet vindt dat — dat we moeten zorgen voor het daadwerkelijk herstellen van de volkshuisvestelijke traditie, voor een echte plek, een echt dak boven het hoofd van alle mensen die daar niet op eigen kracht voor kunnen zorgen. Ik ben zeer gedreven om die ambitie waar te maken.

Dan de vragen die zijn gesteld in de eerste termijn van de kant van de Kamer. Daarbij vragen DENK, CU en D66 hoe ik dit wetsvoorstel dan zie en plaats in het kader van regie. DENK vraagt dat in de zin van: vindt de minister dit niet een toonbeeld van het nemen van regie? Mevrouw Bromet zei dat zojuist eigenlijk ook. CU vraagt meer: hoe had je de regie dan eigenlijk wel op het oog? D66 vraagt: wordt de ontwikkeling van middenhuurwoningen meegenomen in de prestatieafspraken? Het antwoord op dat laatste is: ja, dat probeer ik inderdaad te doen. Ik ben op dit moment bezig die prestatieafspraken te maken. Ik probeer inderdaad als onderdeel van die prestatieafspraken afspraken over middenhuur te maken.

Hoe zie ik dan die regie? Dat heb ik zojuist toegelicht: met het maken van prestatieafspraken met provincies en

gemeenten, met het maken van prestatieafspraken met corporaties, met geld, want er zit veel geld voor het herstel van de volkshuisvestelijke traditie in dit regeerakkoord, met het versnellen van snelle woningbouw, met het aanwijzen van grootschalige woningbouwlocaties. Op al die fronten tegelijkertijd werken we aan voldoende huisvesting en proberen we ook ervoor te zorgen dat er voldoende sociaal wordt gebouwd.

Is dit dan niet een goed voorbeeld van waar je ook nog de regie zou kunnen nemen? Ik denk eerlijk gezegd dat ik dit niet nodig heb. Dat is één element. Het tweede is: ik weet ook niet of het daadwerkelijk gaat helpen. Want het mogen er niet minder worden. Dat helpt je nauwelijks aan meer woningen, of gewoon niet, eigenlijk. Maar het kan wel op een aantal momenten het juist ingewikkeld maken om bijvoorbeeld een herstructurering van een wijk op een goede manier te kunnen vormgeven. Dus nee, ik denk eerlijk gezegd niet dat het ons de goede kant op helpt. Ik denk wel dat het ons aan een hoop gedoe zou kunnen helpen in een situatie waarin je een wijk zou willen herstructureren. Om die reden denk ik niet dat dit de beste aanpak is om te bereiken wat we eigenlijk willen.

**De voorzitter:**

Er is een vraag van mevrouw Mutluer.

**Mevrouw Mutluer (PvdA):**

Eigenlijk verrast deze opstelling van de minister mij. Volgens mij is hij een minister die erg resultaatgericht is. Ik noem hem een beetje de Speedy Gonzales van de bewindspersonen, die echt wat wil bereiken. Je zou denken dat de minister, op het moment dat hij aangeeft dat hij de gemeente "30% sociaal" gaat opleggen om een omslag te creëren, zodat er ook in de nieuwbouw wordt gekeken naar sociale huurwoningen, dit voorstel zou omarmen. Nu hebben we een enorme badkuip, want voordat die sociale huurwoningen er staan, zijn we vijf, zes, zeven of acht jaar verder. Dat is de doorlooptijd voor normale woningbouw. Ik zou dus zeggen: waarom omarmt de minister dit voorstel niet? Sterker nog, hij had het zelf moeten bedenken.

**Minister De Jonge:**

U had het voorstel al ingediend voordat ik überhaupt aantrad op dit prachtige dossier, dus dat zou wel heel erg Speedy Gonzales zijn geweest. Volgens mij zijn er sowieso heel veel meer woningen nodig. Van die heel veel meer woningen moeten we ruim de helft betaalbaar gaan bouwen, namelijk twee derde. Waarom zeggen we twee derde? Omdat twee derde aansluit bij de woonwensen van de mensen die een woning zoeken. Dat weten we gewoon. Moet er heel veel meer sociaal worden gebouwd? Ja, er moet ook heel veel meer sociaal worden gebouwd. Dat wil ik inderdaad ook. Dat gaat eigenlijk over het toevoegen van nieuwe sociale woningen. Ik denk dat dat de belangrijkste drijfveer is waarmee dit kabinet aan de slag gaat. We zullen meer woningen moeten toevoegen, waaronder betaalbaar en sociaal.

Een tweede belangrijke drijfveer is het eerlijk delen van de sociale huurwoningen. Ik vind dat iedere gemeente daarin mee moet doen. Wat ik nu teveel zie — ik ben zelf natuurlijk een tijdlang wethouder geweest; u bent dat ook geweest, en ik weet zeker dat dat in uw situatie eigenlijk niet anders

was — is dat omliggende gemeenten van een wat grotere gemeente denken: wij vinden het eigenlijk wel mooi dat die grotere gemeente zo'n groot aandeel sociale woningen neemt, want dan hoeven wij minder te doen. Dat is een beetje het punt dat mevrouw Leijten maakte. Dat is waar; zo wordt er wel degelijk geredeneerd. Dat vind ik niet goed. Ik vind dat je samen op moet trekken, als regio's. Ik wil dus graag met de regio's afspraken maken over het tot stand brengen van een betere verdeling. In dat kader heb ik inderdaad het streven van 30% genoemd.

Helpt dit voorstel daar dan bij, dus bij meer en bij een betere verdeling? Eigenlijk niet. Ook niet minder; nogal wiesdes. Maar het hoeft niet per se per project; het hoeft zelfs niet op het niveau van een individuele gemeente. Als er gemeenten zijn die dik boven de 40% zitten — volgens mij zit Zaanstad ook vrij hoog — dan vind ik het eerlijk gezegd niet zo heel erg dat zij in enig jaar een aantal sociale woningen minder hebben, als ze in die regio maar zorgen dat het aandeel toeneemt en dat het aandeel beter wordt verdeeld. Kortom, ik weet niet zo goed wat dit voorstel dan toevoegt aan die vorm van regie voeren.

**Mevrouw Mutluer (PvdA):**

Ik ken de regio's. Ik weet ook dat er soms heel veel weerstand is om sociale huurwoningen te bouwen. Is de minister het met mij eens ... Want ik ben het niet met hem eens dat dit wetsvoorstel hem niet zou helpen. Als de minister dit zou omarmen, dan kan hij zijn doel om meer sociale woningen toe te voegen, juist sneller realiseren. Is hij het met mij eens — wil hij daar een antwoord op geven? — dat er op dit moment heel veel gemeentes, heel veel regio's, zijn waarin het aantal sociale huurwoningen echt een dieptepunt heeft gehaald? Er is echt een badkuip. Op dit moment zijn wachtlijsten van elf of twaalf jaar eerder regel dan uitzondering. Voor hen is het nodig dat het aantal sociale huurwoningen stabiel blijft, want de doorlooptijd van een normale woningbouwproductie is zes, zeven of acht jaar. Er komen woningen terug, maar die zullen altijd kleiner zijn dan wat we nu hebben. Ik denk dus dat de minister dit voorstel moet gaan omarmen. Ik weet zeker dat dat hem gaat helpen. Maar misschien moet hij eerst antwoord geven op de vraag of hij ziet dat op dit moment het aantal sociale huurwoningen gewoon gedaald is, en dat we nu best wel een diepe badkuip hebben. Voordat er nieuwe woningen zijn, zijn we echt te ver doorgesukkeld met dit probleem.

**Minister De Jonge:**

Ik denk dat ik een belangrijk deel van de zorgen kan volgen. Ik wil eerst even heel precies benoemen dat het aantal sociale huurwoningen in de periode tussen 2015 en 2018 is gedaald. Daar zie je een daling. Vanaf 2019 zie je dat het aantal sociale huurwoningen weer stijgt, maar niet genoeg. Het komt niet in de buurt van goed genoeg. We zien tegelijkertijd namelijk dat heel veel aandachtsgroepen op zoek zijn naar een woning. Zij moeten veel te lang wachten. We zien dat de wachtlijst in vrijwel iedere gemeente veel te lang is.

We moeten dus heel veel meer bouwen. Het wetsvoorstel heeft daarop geen effect. In dit wetsvoorstel wordt eigenlijk gezegd dat je vooral niet mag slopen. Je mag dus niet minder sociale huurwoningen overhouden. Volgens mij is

het zeer onlogisch om aan te nemen dat we minder sociale huurwoningen gaan overhouden. Het punt is alleen: wil je dat ieder jaar voor iedere individuele gemeente bereiken in de prestatieafspraken of vind je dat onderdeel van de lokale afspraken tussen corporaties en gemeenten?

We willen afspreken dat er 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. We willen twee derde, dus 600.000 van de 900.000 woningen, tot en met 2030 betaalbaar bouwen. We willen vooral snelle huisvesting versnellen, dus flexwoningen en vastgoedtransformatie, zodat de groepen die het echt nodig hebben daardoor op de kortst mogelijke termijn het hardst worden geholpen. En we willen vooral tot een betere verdeling van de sociale voorraad komen. Ik zou me vooral voor die dingen willen inzetten. Eerlijk gezegd weet ik niet of het wetsvoorstel mij daarbij helpt, hoor. Ik denk eerlijk gezegd dat dat niet per se het geval is.

**Mevrouw Mutluer (PvdA):**

Ik wil opmerken dat het volgens mij en-en is. Enerzijds moet je extra sociale huurwoningen of betaalbare woningen gaan toevoegen. Anderzijds moet je gaan kijken naar de bestaande woningvoorraad. Als die daalt, dan zal je de ambities om woningen toe te voegen en wachtlijsten weg te werken gewoon niet halen.

**Minister De Jonge:**

Nogmaals, is de aanname dat het aantal sociale woningen de komende tijd gaat dalen wel reëel? De daling kwam vooral door de introductie van de verhuurderheffing. Die gaan we nu juist afschaffen. De bocht is inmiddels al genomen. De daling is omgezet in een stijging. Daarnaast voegen we nog de WBI en de inframiddelen van 7,5 miljard toe. Er gaat dus heel veel geld richting het woondomein. Iedereen vindt dat er meer gebouwd moet worden. Is de aanname reëel dat de verwachting zou kunnen zijn dat die zou gaan dalen? Ik denk het niet. Ik denk dat die aanname niet reëel is. Deze wet zou ons dan gaan helpen aan meer sociale huurwoningen, maar ik geloof dat eerlijk gezegd gewoon niet.

**Mevrouw Leijten (SP):**

Voor een neutrale positie van de regering, vind ik de opstelling van de minister wel heel bijzonder. Als dit een neutrale houding is, dan zou ik weleens een afwijzende houding van de minister willen zien. Hij sneert hier een wetsvoorstel namelijk echt weg. Hij heeft een vooringenomen houding, alsof het gaat over het verbieden van slopen. In dit wetsvoorstel wordt gezegd: je mag het aantal woningen niet verminderen. De minister zegt: ik wil vermeerderen. Nou, dan is dit tenminste een steun in zijn rug. Als alle plannen van de minister uitkomen, dan is deze wet nooit nodig.

Ik moet hard lachen om de "neutrale" houding van de minister. Ik zag de indieners ook lachen. Ik vraag de minister toch gewoon om niet alleen maar over zijn eigen parade-paardjes te praten, maar om ook te reageren op de zorgen dat er wel degelijk een situatie kan zijn waarin de sociale huur de komende jaren vermindert. Ik vind "sociale" woningen wel gek, maar goed, een woning is een woning.

Die kan niet sociaal of asociaal zijn, maar betaalbaar of niet betaalbaar.

Mevrouw Beckerman zei het volgende net in haar antwoord. Vorige keer, bij de bespreking van het wetsvoorstel, werd ook gezegd dat er gewoon plannen in Rotterdam zijn om het aantal sociale huurwoningen de komende tijd met 15.000 te verminderen. Is dat nou een steun in de rug voor deze minister? Nee. Dit wetsvoorstel is dat wel. Kan hij het ook op die manier zien?

**Minister De Jonge:**

Ik hecht er toch echt aan om te zeggen dat ik niet meer probeer te doen dan het plaatsen van een aantal kanttekeningen. Gaat er iets mis als deze wet wordt aangenomen? Nee, natuurlijk niet. Er gaat niets mis, denk ik. Maar de vraag is toch of het helpt. Als ik de claims hoor die in de betogen over het wetsvoorstel naar voren komen, denk ik toch dat daar een aantal kanttekeningen bij te plaatsen zijn. Die kanttekeningen heb ik zojuist geplaatst. Ik vraag me inderdaad af of deze wet ons helpt als het gaat over wat je eigenlijk zou willen, namelijk het veel meer toevoegen van sociale woningbouw en het veel beter verdelen van sociale woningbouw. Dan kan er ook nog een aantal situaties zijn waarin je eigenlijk datgene wat er echt nodig is voor een wijk, zou bemoeilijken. Een voorbeeld is herstructurering. Herstructurering wil je soms echt voor een wijk om tot een betere verdeling te komen. Bij een stad, nog even los van het individuele voorbeeld van Rotterdam, waarin dik 40% sociale woningbouw is en gemeenten daaromheen heel erg veel minder doen, wil je misschien ook wel een beetje herverdelen. Dan liefst wel in de goede volgorde, namelijk dat ze eerst worden bijgebouwd en daarna pas worden gesloopt. Natuurlijk, daarover maak je nou juist afspraken in het kader van de regionale woondeals. Dat laat onverlet dat er een situatie zou kunnen zijn — door herstructurering, door verduurzaming — waarin je van jaar op jaar weleens een kortstondige min te verwerken hebt, waarna je weer in een plus gaat. Mag dat dan niet? Ik vind dat echt onderdeel van de regionale afspraken die we met elkaar te maken hebben. Dan zeg ik: helpt dit wetsvoorstel ons nou heel erg aan het doel van meer sociale woningbouw? Nee, dat denk ik niet. Zou het wetsvoorstel soms lokale situaties in de weg kunnen zitten? Ja, dat denk ik wel. Dat is de kanttekening die ik maak.

**Mevrouw Leijten (SP):**

Ik vind het echt een onverklaarbare uitleg. Juist bij een herstructurering, als die al nodig is ... Vaak komt dat vanuit de visie, die de minister zelf eigenlijk ook net noemde, van mensen die iets op eigen kracht niet kunnen. Ik ken heel veel mensen die in huurhuizen en sociale huurhuizen wonen die heel veel kracht hebben. Ze hebben alleen vaak niet voldoende inkomen. Dat komt onder andere door andere ministers in het kabinet en door ander beleid van de kabinetten hiervoor. Maar zeggen dat het mensen zijn die het op eigen kracht niet kunnen, is voeding geven aan het idee dat je moet gaan herstructureren omdat je een wijk daarmee omhoog kunt krikken. Ik zie nooit herstructureringen in dure koopwijken. Daar komen we er niet eens aan, want dat is particulier eigendom. Ik raad de minister aan om die hele redenering los te laten. Kijk niet neer op mensen die in een huurhuis wonen. Nog los daarvan: stel dat er nou een herstructurering nodig is. Ik kan me best voorstellen dat je zegt:

hier is het echt beter dat de huizen bijvoorbeeld ruimer worden, want ze zijn te klein. Ik ken wel van dat soort flats, waarin hele gezinnen wonen, waarvan ik denk: die zouden we nu niet meer bouwen. Als ze ook slecht onderhouden zijn, moeten ze gesloopt worden. Dan wordt er geherstructureerd. Dan is dit wetsvoorstel toch juist een steun in de rug om te zeggen: beste woningbouwcorporatie, maak goede afspraken dat het er niet minder worden? Dat zie je wel altijd gebeuren bij een herstructurering. Het worden er nooit meer, het worden er altijd minder. Ik zou zeggen dat dit een steun in de rug is. Ja, het gaat niet helpen voor "meer", maar het is in ieder geval de bodem waar je niet doorheen kan zakken. Dan staat de minister sterker met zijn prestatieafspraken en de deals die hij gaat sluiten. Als er een regio is die zegt "wij hoeven die armoedzaaiers en die huurders niet", kan de minister zeggen: ho ho, maar ik heb een afspraak, ik heb een wet; je mag er niet onder zakken.

#### Minister De Jonge:

Allereerst toch even over de introductie van mevrouw Leijten. Ik denk dat dat een verwijt is dat niet te maken is in de richting van deze minister en van dit kabinet. Er is helemaal geen sprake van neerkijken op, geen sprake van het neerzetten van mensen als mensen van wie je er — in uw woorden — maar zo min mogelijk in je gemeente zou moeten hebben. Juist niet. Het is juist mijn inzet en die van dit kabinet om de volkshuisvestelijke traditie in ere te herstellen. Ik vind inderdaad dat we daarbij veel beter moeten zorgen voor de woonsituatie, voor de huisvesting, van mensen die daar niet zelf voor kunnen zorgen, daar niet op eigen kracht voor kunnen zorgen. Daarmee zeg ik niet dat deze mensen geen eigen kracht hebben. Daarmee zeg ik wel dat mensen vaak vanwege bijvoorbeeld hun inkomen niet terecht kunnen op de koopmarkt. Überhaupt kunnen mensen met een normaal inkomen op dit moment heel moeilijk terecht op de koopmarkt. Dat is een grote zorg die we hebben. Daarom moeten we heel erg veel bijbouwen, juist omdat ik vind dat we onze grondwettelijke taak ten aanzien van de huisvesting van mensen serieus moeten nemen. Dat is mijn inzet. Zo ben ik aan deze klus begonnen en ik voel me zeer verantwoordelijk om dat ook waar te maken.

Twee. Wil je dan, in grote steden bijvoorbeeld, niet tot wat meer gemengde wijken komen? Ik denk dat het heel gezond is om dat te doen. Ik denk dat het heel belangrijk is om te komen tot gemengdere wijken. Daarbij kan herstructurering, waarbij je ook komt tot een andere verhouding tussen sociale huur en middeldure huur, juist een hele gezonde ontwikkeling zijn. Ook om die reden kan herstructurering nodig zijn. Er zijn wijken waar je echt hele slechte woningen hebt. Doortochtwoningen zou je ze kunnen noemen. Daarbij kan het ook zo zijn dat de investering die nodig is om die woningen te verduurzamen eigenlijk gewoon niet meer opweegt tegen de waarde die de woningen nu nog hebben. Dat betekent dat je ook dan zult moeten herstructureren. Ik wil geen rem op herstructurering. Ik wil juist dat we woningcorporaties aanmoedigen om wijken te herstructureren als dat nodig is. Ik wil overigens heel graag meer sociale woningbouw. Aan meer sociale woningbouw helpt deze wet ons eigenlijk niet en herstructurering maakt deze wet bepaalt niet makkelijker. Laten we het op zijn minst zo formuleren. Dat maakt dat ik inderdaad kanttekeningen plaats bij dit wetsvoorstel.

#### Mevrouw Leijten (SP):

De minister doet het echt zelf. Hij zegt echt zelf: "mensen die op eigen kracht niet op de koopmarkt terecht kunnen". Het heeft te maken met het betitelen van hen als "de andere groep", "de zwakkere groep", "de profiteurs". Ik raad de minister echt aan om huurders gewoon als gewone mensen te beschouwen, die mensen kunnen hebben, net zoals kopers. Daar komt bij: je moet niet op de koopmarkt; je mag ook huren. Ik denk dat dat goed is. Maar herstructurering vindt altijd plaats in wijken waar veel sociale huurwoningen zijn. Die vindt nooit plaats in wijken waarvan je eigenlijk zegt: die zouden de andere kant op wel gemengder kunnen zijn. Als je dan geen bodem neerlegt, dan verdwijnen er bij herstructurering dus altijd sociale huurwoningen. Dat is de oorsprong van dit wetsvoorstel. Deze minister zegt: ik heb de wil om heel veel te gaan bouwen. Hij kan ze niet zelf bouwen, maar hij gaat het stimuleren; hij gaat afspraken maken. Ook in het beste geval, als dat hem allemaal lukt, is deze wet nooit een sta-in-de-weg. Maar stel nou dat het niet lukt, omdat we tegen een crisis aan komen te lopen, omdat er straks heel veel grondstoffentekorten zijn, omdat er speculanten op de markt zijn die een hoog rendement willen hebben, dan heeft deze minister deze wet in de hand. Dan kan hij zeggen: "Beste regio, u kunt niet door de bodem zakken. Ik heb hier een wetsvoorstel en dat is mijn bodem, dat is de bodem van dit land; daar kunt u niet onder."

#### Minister De Jonge:

Ik ga toch weer even terug naar de start van uw interruptie. Ik vind echt dat mijn woorden daar gewoon geen recht worden gedaan, dat de intenties geen recht worden gedaan. Ik denk echt dat het verstandig is om dat wel te doen, omdat we met alle zorgvuldigheid moeten spreken over de sociale woningbouw. Maar ik vind ook dat u gewoon recht moet doen aan de intenties van het kabinet en aan de wil van het kabinet om juist meer sociale woningen te bouwen en meer betaalbaar te bouwen dan we de afgelopen tijd hebben gedaan. Dat is een trendbreuk ten opzichte van de drie kabinetten daarvoor. Het enige punt dat ik maak — ik houd dat ook staande — is dat het heel goed is dat we werken aan gemengde wijken. Ik denk echt dat dat heel verstandig is. Nu zien we wijken in grote steden met 80% tot 90% sociale woningbouw, maar ik denk dat we daar in een nieuw project niet zo snel voor zouden kiezen. Ik zou dat in ieder geval niet willen. Het lijkt me geen verstandige inzet. Gemengde wijken lijken me wel een verstandige inzet. Nogmaals, maar dan ga ik me een beetje herhalen, we zullen moeten werken aan heel veel meer bouwen. Dat gaan we ook doen. Daar waar we herstructurering mogelijkheids zouden gaan bemoeilijken met het aannemen van deze wet, zou ik er niet voor zijn.

#### De voorzitter:

Ja, prima. In dit interruptierondje heb ik mevrouw Mutluer al gehoord, dus ik ga even de heer Van Baarle bedienen. Het woord is aan hem.

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

De minister heeft, zoals hij dat zelf noemt, een aantal kanttekeningen bij dit wetsvoorstel. Ik zou graag op een aantal kanttekeningen willen ingaan. Allereerst de trend. We hebben de bocht genomen, geeft de minister aan. Het klopt inderdaad dat we, voor het eerst sinds een hele lange tijd,



volgens mij twee jaren gehad hebben waarin het aantal sociale huurwoningen met een heel klein beetje is gestegen. Zou de minister op zijn minst kunnen erkennen dat het wel heel erg voor de muziek uitlopen is om nu te zeggen: we hebben die bocht met elkaar genomen en we hebben een trend doorbroken? Het is een heel klein, pril indicatietje dat we wellicht een bocht gaan nemen met elkaar, maar nog geen onomstotelijk bewijs dat die trend ook echt gebroken is. Daar graag een reactie op.

Even afpellen. Dan de verhuurderheffing. Het klopt dat het geld teruggaat. Alleen gaat de minister natuurlijk ook van corporaties vragen om die verhuurderheffing te gebruiken voor een heel aantal andere doelstellingen. Dat is ook terecht: isolatie, verduurzaming. Dus het geld van de verhuurderheffing gaat niet een-op-een naar een hogere productie. Dat vind ik ook een kanttekening die te plaatsten is bij zijn kanttekening. Ik heb er nog een aantal meer, maar zou de minister in ieder geval op deze twee kunnen reageren?

#### Minister De Jonge:

Zeker. Allereerst die trend: ik ben de eerste om te zeggen dat ik vind dat het aantal sociale huurwoningen verder moet toenemen. We moeten er meer nieuwe bouwen. Ik ben ook de eerste om te zeggen dat het veel beter verdeeld moet worden tussen grote steden en de gemeenten daaromheen. Ik ben juist pleitbezorger voor de sociale woningbouw. Dat is ook de opdracht die ik heb meegekregen uit het regeerakkoord. Die opdracht voer ik heel graag uit. Hoewel je zou kunnen zeggen dat de trend gekeerd is, ben ik het van harte met u eens dat het niet in de buurt van goed genoeg is. Kijk maar eens hoelang de wachtlijsten zijn. Kijk maar eens hoe groot de "concurrentie" is van alle aandachtsgroepen die wachten op een sociale huurwoning, maar ook van de mensen die daarnaast nog op de wachtlijst staan, vaak al jaren. Kortom, we hebben een enorm grote taak te doen. Ik zeg niet: nou, het gaat best de goede kant op. Nee, dat zeg ik niet. Ik zeg juist: het moet de goede kant op en daarvoor moeten we heel erg veel bouwen. Daar leidt dit wetsvoorstel niet per se toe. We moeten heel veel bouwen.

Twee. Toen de verhuurderheffing werd geïntroduceerd, was die een belangrijke rem op de nieuwbouw. De nieuwbouw is ingezakt tot in sommige jaren maar 10.000 tot 16.000 sociale woningen, geloof ik. Ik denk dat we naar grosso modo het dubbele toe zullen moeten, dus rond de 30.000 per jaar, om in de buurt van "goed genoeg" te komen. 27.000 of 28.000 zal het echt wel moeten worden. Daar zijn we voorlopig nog niet. Het is wel de inzet om die afspraken te maken met de corporaties, die vooral zullen terugzeggen: mogen we dan ook alsjeblieft voldoende locaties hebben om die sociale huurwoningen neer te zetten? Want het is natuurlijk nog best een kunst om dat voor elkaar te krijgen met gemeenten. Hoewel er andere taken te doen zijn, ook in de afschaffing van de verhuurderheffing, denk ik wel dat daarmee het investeringsvolume in ieder geval zodanig voldoende is toegenomen dat het geen rem meer is op de nieuwbouw van sociale woningen. Locaties zullen dat veel meer zijn en mogelijk ook arbeidskrachten, zoals het überhaupt best ingewikkeld zal zijn om in de komende jaren arbeidskrachten te vinden voor alle klussen die we in gedachten hadden. Maar investeringsvolume mag de komende jaren niet de rem zijn voor de corporaties. Mijn indruk is dat dat ook niet zo zal zijn.

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

Wat daarnaast natuurlijk ook nog speelt, is het eigen beleid van dit kabinet. Dat is het eerste. Er is een grote onzekerheid over hoe in de toekomst het voornemen gaat uitpakken dat sociale huurwoningen verkocht mogen worden aan bewoners, zoals het kabinet zelf zegt. Dat is een doelstelling. Ook gaf de minister net aan dat het de ambitie is om in het sociale segment vooral te kijken naar snel en daarnaast naar flex. Flexwoningen zijn in die zin dus niet duurzaam sociaal. Daar maak ik mij ook zorgen om. Als daarnaast de Autoriteit Woningcorporaties aangeeft dat we überhaupt heel erg kritisch moeten zijn op de capaciteit die van woningcorporaties gevraagd wordt bij het realiseren van voldoende woningen, denk ik dat dit wetsvoorstel echt niet zo'n slechte stok achter de deur is om ervoor te zorgen dat we nooit in een situatie komen dat het minder wordt met al die onzekerheden.

#### Minister De Jonge:

De vraag naar de toegevoegde waarde blijft. Ik heb een aantal kanttekeningen geplaatst. Als u zou vragen "gaat er iets mis als het wetsvoorstel wordt aangenomen?", zeg ik: nou, volgens mij niet per se. Maar helpt het ons om onze doelstellingen dichterbij te halen? Dat geloof ik ook weer niet. Want uw doelstelling, en ook de doelstelling van het kabinet, is meer sociale woningbouw. Ik haal even een paar elementen uit uw vraag. Dat flex niet duurzaam is, zou ik nooit over flex durven zeggen, want flex moet natuurlijk aan dezelfde voorwaarden voldoen. Misschien bedoelt u dat we niet zeker weten of die flexwoningen daadwerkelijk beschikbaar blijven, want dat zou een onderdeel kunnen zijn van het betoog. We weten dat flexwoningen op de snelst mogelijke manier voorzien in sociale huisvesting. Dat doet niet af aan de toekomstige vraag, maar het is in ieder geval de snelste weg om te voorzien in sociale huisvesting, dus volgens mij moeten we het wel doen. Overigens zijn de flexwoningen van nu eigenlijk nauwelijks van andere woningen te onderscheiden. Als je ziet hoe die nu van de band afrollen: dat is zeer indrukwekkend. Ik denk dat het alleen maar belangrijk is dat we dat type innovatie ook daadwerkelijk gaan gebruiken.

Verkoop staat inderdaad genoemd in het regeerakkoord. Ik denk dat het goed is om even de reden daarvoor terug te halen. De reden daarvoor — zo lees ik de opdracht uit het regeerakkoord — is dat we mensen met een kleine portemonnee ook de kans willen bieden om eigenwoningbezit op te bouwen. Het gaat over grondgebonden woningen. Er staat ook bij "onder voorwaarden", want je wilt niet toe naar allemaal gespikkeld bezit, wat weer latere leefbaarheidsissues of verduurzamingsissues kan opleveren. Je wilt toe naar de mogelijkheid dat de mensen die het geld hebben en wel zouden kunnen kopen terwijl er in de regio eigenlijk geen betaalbare koopwoning te verkrijgen is, in de gelegenheid worden gesteld om een woning te kopen. Ik denk dat het een heel mooie manier is om mensen in staat te stellen een eigen woning te bezitten. Dat zou je best willen bevorderen. Ook dat laat onverlet dat er een behoefte is aan sociale huur en dat er een toekomstige behoefte is aan sociale huur. Kortom, de corporaties zullen gewoon aan het bouwen moeten gaan. Daartoe hebben we hen in staat gesteld door de afschaffing van de verhuurderheffing. Daar stellen we hen toe in staat omdat we met gemeenten en provincies prestatieafspraken maken. We maken met de corporatiesector zelf afspraken. Dat moet leiden tot 250.000

te bouwen sociale woningen en 350.000 middenwoningen waardoor de doorstroom weer op gang komt. We zullen eens in de zoveel tijd, periodiek, moeten zien of dat voldoende is. Maar dat is de inzet.

**De voorzitter:**

Afrondend, kort, puntig.

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

De laatste reden waarom ik denk dat dit wetsvoorstel goed is als stok achter de deur, is dat je voor de productie van sociale huurwoningen natuurlijk niet alleen afhankelijk bent van corporaties. In het beeld speelt natuurlijk mee dat de categorie sociaal in de huidige markt, met de prijzen — denk überhaupt aan gesprekken met projectontwikkelaars — gewoon niet meer rendabel is. Projectontwikkelaars willen dat niet meer toevoegen vanwege het feit dat het voor hen niet meer rendabel is. Met die herstructureringsopgaven die de minister terecht noemt, is de categorie sociaal gewoon een ondergeschoven kindje, omdat ze het anders heel vaak anders niet rond krijgen. Ik zie dat ook als grote zorg. Dan is dit voorstel, in ieder geval in de prestatieafspraken, een stok achter de deur, om ervoor te zorgen dat je die ontwikkeling ook kunt kenteren. Ziet de minister dat ook als dreiging voor de sociale sector in de toekomst? Want dan zou dit wetsvoorstel daarbij kunnen helpen.

**Minister De Jonge:**

Een paar dingen. Ik hoor natuurlijk ook weleens dat soort geluiden uit de sector, zo van: het zou niet meer rendabel zijn. Maar daar wil ik eigenlijk helemaal niet aan. Waarom is dat eigenlijk zo? Als je op hele dure grond een hele wijk sociaal zou willen bouwen, dan zou dat misschien een issue kunnen zijn, maar dat is niet wat wij vragen van corporaties of gemeenten. Ik vind eerlijk gezegd dat wij veel te vaak aan onszelf proberen uit te leggen — dat hebben wij de afgelopen jaren ook geprobeerd uit te leggen — dat betaalbaar bouwen voor gewone mensen niet rendabel zou zijn. Als dat echt zo is, zitten er behoorlijk wat dingen fout. Dan moeten we ervoor zorgen dat het wel weer rendabel wordt. Hoe doe je dat? Dat doe je om te beginnen door duidelijke afspraken te maken. Ik doe dat met provincies en met regio's en gemeenten doen dat in hun bestemmingsplan. Dat prest de markt tot meer creativiteit, want men legt al te gemakkelijk aan zichzelf uit dat het per se niet zou kunnen. Dat heeft ook te maken met hoe grond wordt gewaardeerd. Als je grond waardeert op vervolgens onbetaalbare woningen, dan is de grondprijs heel erg hoog. Als je grond waardeert op de woningen die er gebouwd gaan worden, namelijk voor twee derde betaalbaar, dan doet het ook iets met de grondprijs. In ons hele systeem hebben we geaccepteerd dat er een spiraal naar boven is ingezet in de kostprijs voor normale woningen. Aan ons de taak om die spiraal naar beneden weer om te buigen. Ik vind dat wij in onze gesprekken met corporaties, projectontwikkelaars en gemeenten niet te snel het vlaggetje moeten omleggen dat niet alles rendabel zou zijn en dat het allemaal niet meer zou kunnen. Ik vind dat we er gewoon voor moeten zorgen dat het wel zou kunnen, ook zonder dat daar eindelijk veel belastinggeld tegenaan gelegd wordt. Dat is ook vaak een reden om aan gemeenten of de minister uit te willen leggen dat het allemaal niet rendabel is. Men hoopt dan dat er dan een grote zak belastinggeld komt om het gat te dichten. Ik

zou zeggen: laten we de mensen een beetje pressen tot iets meer creativiteit.

**De voorzitter:**

Heel goed. Was de minister reeds aan het einde van zijn bijdrage gekomen, zijn neutrale bijdrage? Of heeft hij nog een paar neutrale dingen te zeggen?

**Minister De Jonge:**

Volgens mij heb ik de vragen inderdaad gehad, dankzij de interrupties. Dank daarvoor.

**De voorzitter:**

Dan stop ik heel snel de eerste termijn voordat u zich bedenkt en toch nog een leuk dingetje vindt om ons te vertellen. Ik stel vast dat dit de eerste termijn was. Dan kijk ik even of er behoefte bestaat aan een tweede termijn. De heer Van Baarle? Het hoeft niet. Nee? Heel goed. De heer Geurts ook niet? Nee. Mevrouw Leijten? Die zegt nooit nee. Het woord is aan haar.



**Mevrouw Leijten (SP):**

Voorzitter. Het is altijd een feest om bij de behandeling van een initiatiefwetsvoorstel te zijn. Het werk als Kamerlid, als medewetgever, is gewoon heel veel werk. Dat kost tijd. Er zijn drie partijen. Er is afstemming nodig. Je gaat de boer op, je gaat kijken of er draagvlak is en of er wellicht partijen zijn die het willen steunen. Wat kan er mooier zijn dan dat de regering zegt: we hebben een neutrale positie? De minister zegt: er gaat niet iets mis met het aannemen van deze wet, maar de wet helpt niet. En wat we ook vragen over een bodem die gelegd wordt, in ieder geval om het niet te verminderen, daar gaat de minister eigenlijk niet op in.

De praktijk van de afgelopen jaren is een andere dan die hij wil voor de toekomst. We zullen de minister natuurlijk steunen waar hij die wil waar gaat maken. Maar we kennen 'm allemaal: "In geouwehoer kun je niet wonen". We moeten dus ook wel de zekerheid hebben dat het niet vermindert. Dat is ook door de hele Kamer uitgesproken met de motie-Marijnissen. Alleen JA21 en Van Haga waren ertegen. Zelfs de VVD en het CDA waren ervoor. Het is niet de bedoeling van het nieuwe regeringsbeleid om minder sociale huurwoningen te krijgen. Als je daarvoor bent, dan ben je ook voor dit wetsvoorstel. Dat staat het niet in de weg.

Ik heb nog één vraag over de motie-Marijnissen. Ik lees overall, ook omdat er discussie is over die 30%, dat er een gemiddeld 34% sociale huurwoningen zijn en dat er een enorme spreiding in het land is. Klopt dat? Als dat zo is, dan zou de ambitie van deze regering wel een vermindering zijn en dan vraag ik me af of de motie-Marijnissen wel wordt uitgevoerd.

Dan nog de vraag: op eigen kracht of niet? Als je in een sociale huurwoning woont, ben je dan iemand die iets niet op eigen kracht kan? Moet je dan op die manier gezien worden? Moet het zo gezien worden dat er belastinggeld tegenaan moet worden gezet, zoals de minister dat zei? Ik vind dat hij dan ook moet kijken naar de mensen die niet

op eigen kracht een koophuis zouden kunnen hebben, die zonder de hypotheekrenteafrek nooit een hypotheek hadden kunnen betalen. Want laten we eerlijk wezen, als we naar de verhoudingen van die steun gaan kijken, dan loopt dat wel een beetje gelijk op. Misschien slaat het zelfs door naar de huizenbezitter. Als je zegt "herstructurering, dat moet altijd bij de huur" en "op eigen kracht, dat zijn altijd die huurders" ... Ik woon in zo'n wijk die geherstructureerd is. Ik nodig de minister hierbij uit. Dat is namelijk op zo'n manier gedaan dat er geen gemengde wijk is gekomen, mensen elkaar niet tegenkomen, de huurhuizen waarin mensen wonen niet verbeterd zijn en de sociale omstandigheden ook niet verbeterd zijn. Volgens mij is dit een voorbeeld van hoe we het niet moeten doen. Ik leid de minister graag een keertje rond.

Voorzitter. Ik heb nog twee moties. Laat ik die voorlezen. De eerste motie gaat over minimaal 30% sociale huur.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het kabinet een norm van minimaal 30% sociale huur wil hanteren;

constaterende dat er gemeenten zijn die nog steeds hun aandeel sociale huurwoningen verminderen;

van mening dat in gemeenten met meer dan 30% aandeel sociale huurwoningen dat aandeel niet mag dalen;

verzoekt de regering om de normering van 30% enkel te gebruiken om het aandeel sociaal te verhogen en niet te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Leijten.

Zij krijgt nr. 11 (34974).

Mevrouw **Leijten** (SP):

Dan de volgende motie: slopen, nu even niet. Mooie titel, hè?

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er jaarlijks 11.000 woningen gesloopt worden;

constaterende dat de wooncrisis steeds verder toeneemt;

overwegende dat nieuwbouw niet alleen een CO<sub>2</sub>-bom is maar ook enorm beperkt wordt door stikstofregels;

verzoekt de regering om een moratorium in te stellen op de sloop totdat het woningtekort tot het gewenste niveau van 2% teruggebracht is,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Leijten.

Zij krijgt nr. 12 (34974).

Heel goed. Dank u wel. Dan geef ik graag het woord aan de heer Peter de Groot. Hij heeft meegedeeld kort nog iets te gaan zeggen. Daarna spreekt mevrouw Mutluer. Zij doet de dagsluiting. Dan staan we over tien minuten buiten.

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

Voorzitter. Ik was niet van plan de hele eerste termijn over te doen, maar ik wilde wel nog dank uitspreken voor de beantwoording door de drie indieners, ook namens de collega van D66. Ik denk dat wij in de komende periode nog wel zullen spreken over het doel van voldoende sociale huurwoningen, dat we als VVD ook onderschrijven.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dat was inderdaad kort. Mevrouw Mutluer, de laatste spreker van de zijde van de Kamer.

**Mevrouw Mutluer** (PvdA):

Ik heb niet gehoord wat er werd gezegd, voorzitter.

**De voorzitter:**

Nee. You better.

**Mevrouw Mutluer** (PvdA):

Voorzitter. Ik wil me toch even richten tot de adviseur van de initiatiefnemers, want ik moet zeggen dat ik toch wel een heel andere insteek van hem had verwacht, gelet ook op zijn doelgerichtheid of, moet ik zeggen, zijn resultaatgerichtheid. Als je daadwerkelijk meer betaalbare woningen wilt gaan bouwen voor hen die kwetsbaar zijn, voor hen, jongeren, die elf jaar op een wachtlijst staan, voor ouderen en voor mensen die bijvoorbeeld van een zorginstelling naar een normale woning willen, wat ons weer in onze zorgkosten kan schelen — de minister is ook bewindspersoon jeugdzorg geweest en weet ook dat de verblijfskosten enorm zijn — dan moet je eigenlijk niet alleen naar nieuwbouw kijken, maar ook naar de bestaande woningbouw en moet je een dergelijk fantastisch voorstel van mijn collega's waarin ze pleiten voor het behoud van sociale huurwoningen omarmen. Dat stelt me erg teleur. Dat wil ik hier wel uiten.

Ik hoorde ook wat aannames. Ik ken gemeenten die voor de crisis wel wat prestatieafspraken hadden gemaakt, waarbij ze met elkaar afspraken dat de totale sociale

woningvoorraad niet zou dalen. Dat kwam heel goed uit, want dat waren ook de gemeentes die in de crisis toch voldoende woningen hadden. Wat zag je na de crisis, na 2018? Er werden ontzettend veel woningen gesloopt. Terecht ook, omdat de woningen heel slecht waren. Voordat er nieuwe sociale huurwoningen waren gebouwd — dat wisten we al — waren we tien jaar verder. De stikstofproblematiek was een heel groot probleem, aannemers vinden, mensen vinden. Ik ben bang dat als u over dit voorstel niet positief adviseert ... Ik moet denk ik mijn collega's overtuigen en niet bewindspersonen. Ik zeg als oud-bestuurder, als iemand die heel erg opkwam voor hen die een betaalbare woning nodig hebben, dat je als je die woningen niet op peil houdt voor jezelf als samenleving een probleem gaat creëren, ook al omarm je dit voorstel tijdelijk.

Ik ben er groot voorstander van. Dat zeg ik hartstochtelijk. Nogmaals, het is een mooi initiatief en ik hoop echt dat de minister even goed naar zijn hart kijkt en denkt: jongens, ik ga gewoon neutraal positief adviseren.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik vond hem al zo neutraal. Tot zover de tweede termijn van de Kamer. Ik geef graag het woord aan de heer Nijboer om iets te zeggen. Hij mag, indien hij dat wenst, iets zeggen over de beide moties die zijn ingediend. Een advies over de moties hoor ik in ieder geval van de heer De Jonge aansluitend. Ik schors even drie minuten en dan gaan we luisteren naar de heer Nijboer.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de heer Nijboer.

□

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. Aan de initiatiefnemers zijn in tweede termijn geen vragen meer gesteld. Ik dank de collega's voor de inbrengen, zowel schriftelijk als in het debat de vorige keer, en voor de vragen die vandaag zijn gesteld. Het was een plezier voor ons om het wetsvoorstel te verdedigen. Over de moties nemen wij een neutrale positie in, maar ik kan ze van harte aan u aanbevelen.

Ik dank tot slot de medewerkers die dit allemaal mogelijk hebben gemaakt. Wij zitten hier een beetje vooraan te zitten en antwoorden te geven — we moeten ook wel wat doen — maar het gros van het werk komt van de medewerkers, die alle wetstechnische zaken hebben uitgezocht en een prachtige initiatiefwet voor u hebben gemaakt, die wij volgende week dinsdag in stemming brengen. Mustapha, Jaap en Milo, ontzettend bedankt voor jullie werk. We hopen op een goede afloop volgende week dinsdag. De argumenten heeft u.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Heel goed. Dank u wel. Ten slotte de minister.

□

**Minister De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel. Er is een enkele vraag gesteld door mevrouw Leijten en er liggen een tweetal moties. De vraag is of ik een keer bij haar in de wijk kom kijken. Heel graag. Dat doe ik echt heel graag. Ik vind het juist heel interessant om van wijken en van verkeerde keuzes bij herstructurering te leren. Me dunkt dat die met enige regelmaat zijn gemaakt. Overigens moet ik niet helemaal uitsluiten dat generaties na ons ook weer over onze keuzes zeggen dat het niet de goede waren. Maar inderdaad, in de hele volkshuisvestelijke traditie is er nogal wat gebeurd met wijken waarvan we, met alles wat we nu weten en zien, zouden zeggen: had dat nou even anders gedaan, alsjeblieft. Dus ik hou me van harte aanbevelen voor die rondleiding.

Het cijfer van de sociale woningbouw is op dit moment echt onder de 30%, gemiddeld genomen zo'n 26%, 27%. Als dat een keurig gespreid gemiddelde zou zijn, zou dat niet perse het issue zijn. Het punt is juist dat er gemeenten zijn met ruim 40% en gemeenten met ver onder de 20%. Dat vind ik wel echt een probleem. Vandaar ons streven van die 30%.

Dat brengt mij bij de motie op stuk nr. 11. Daarin staat: verzoekt de regering om die normering van 30% enkel te gebruiken om het aandeel sociaal te verhogen en niet te verlagen. Dat klopt. Die normering wordt daarvoor gebruikt. Alleen wil ik echt een kanttekening maken bij het derde gedachtestreepje. Daar staat: van mening dat in gemeenten met meer dan 30% aandeel sociale huurwoningen dat aandeel niet mag dalen. Dat kan ik natuurlijk niet waarmaken. Neem de gemeente Rotterdam, die veel is genoemd. Stel dat de gemeente Rotterdam zich in haar nieuwbouwoopgave met name op het middensegment concentreert, dan daalt daarmee de facto het aandeel sociaal. Dat is onvermijdelijk zo. Dus ik kan het derde gedachtestreepje niet waarmaken, maar de normering is inderdaad bedoeld — dat klopt wel — om gemeenten hun been te laten bijtrekken, zodat de gemeenten die al ver boven de 30% zitten, zich kunnen concentreren op het middensegment. Dat vind ik prima.

**De voorzitter:**

Wat betekent dat voor deze motie?

**Minister De Jonge:**

Met deze kanttekening kan ik het dictum aan het oordeel van de Kamer laten, ja.

**De voorzitter:**

Dan is het oordeel Kamer, mevrouw Leijten. Neem uw winst.

**Mevrouw Leijten (SP):**

Ja, ik dacht dat ik moest onderhandelen met de minister en dat ik moest zeggen: als ik die overweging eruit haal, kan zij dan oordeel Kamer krijgen? Maar dat hoeft niet.

**De voorzitter:**

Nee, jullie zijn het hartstikke eens.

**Minister De Jonge:**

Hadden we nou maar onderhandeld. Ik had mijn huid toch duurder moeten verkopen. Maar bij het oordelen kijk ik meestal met name naar het dictum en dat dictum is prima. Dat is namelijk precies waarvoor de normering bedoeld is.

**De voorzitter:**

Dat wordt nog wat met die rondleiding die u gaat krijgen door de wijk van mevrouw Leijten.

**Minister De Jonge:**

Dat wordt een lange middag. Ik denk dat ik de avond ook maar vrij ga boeken.

**De voorzitter:**

Dat zou ik maar doen, ja.

**Minister De Jonge:**

De motie op stuk nr. 12 verzoekt de regering een moratorium in te stellen op de sloop totdat het woningtekort is teruggelopen. Dat kan natuurlijk niet. Woningbouwcorporaties moeten ook echt vervangende nieuwbouw kunnen plegen. Sterker nog, dat is vaak op dezelfde locatie, dus dat kan niet. Dus deze motie ontraad ik.

**De voorzitter:**

Hartstikke goed. Tot zover.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Dank aan de initiatiefnemers, hun beleidsmedewerkers en de minister voor vandaag. Dinsdag stemmen wij over de wet en de beide moties. Ik sluit de vergadering van 7 juni 2022.