

## 2

# Begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2026

Begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2026

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2026 (36800-XXII).**

**De voorzitter:**

Aan de orde is de behandeling van het wetsvoorstel 36800-XXII, Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het jaar 2026. We zijn gekomen bij de eerste termijn van de Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

**De voorzitter:**

Ik wil graag het woord geven aan mevrouw Van Langen-Visbeek van de BBB-fractie, die ook spreekt namens de Fractie-Walenkamp. Aan u het woord.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Goedemorgen, allemaal. Hartelijk welkom, in het bijzonder aan de minister. Vandaag spreken wij in deze Kamer, de chambre de réflexion, over de begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van het jaar 2026. Dit is een Kamer die wetgeving en begrotingen niet alleen beoordeelt op politieke wenselijkheid, maar bovenal op rechtmatigheid, handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid. Precies over die laatste twee punten, handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid, heeft de fractie van de BoerBurgerBeweging zorgen.

Plannen maken is één, maar hoe zorgen we ervoor dat die 100.000 woningen per jaar ook gebouwd gaan worden? De woningnood in Nederland is een crisis van ongekeerde omvang. Mensen stellen hun kinderwens uit, jongeren wonen noodgedwongen tot hun 30ste op een zolderkamer bij hun ouders en gescheiden stellen blijven noodgedwongen onder één dak wonen.

Neem mijn toekomstige schoonzoon. Hij is vorig jaar afgestudeerd. Hij werkt voor een adviesbureau in Utrecht dat gemeenten adviseert bij hun sportbeleid. Hij heeft een goede baan en kan €400.000 investeren in een koopwoning. Daarvoor is niks te krijgen in de regio Amsterdam of Utrecht, maar hij verdient te veel voor een sociale huurwoning en moet uit zijn studentenwoning. Hij moet dan terug naar zijn moeder in Zwolle of bij mijn dochter, die nog wel studeert, intrekken in een studiootje van 20 vierkante meter.

Voorzitter. In Amsterdam slapen duizenden mensen op straat. In een zaterdagbijlage van Trouw werden ze geïnterviewd. Dan realiseer je je: dit kan iedereen overkomen. In diezelfde krant stond een artikel. In de regio stopt de doorstroming, omdat de huizen worden gekocht door mensen uit de Randstad. Voor de BBB is het helder: de schop moet in de grond. Maar we moeten dit wel doen met oog voor de draagkracht van onze regio's en plattelandsgemeenten, en zonder vast te lopen in allerlei regels. Ik loop in deze

bijdrage graag een aantal hoofdthema's langs waarover wij een aantal vragen willen stellen aan de minister.

Ten eerste: het wonen op vakantieparken. We hebben eind vorig jaar vragen gesteld over het wonen op vakantieparken. Daar wordt door sommige gemeenten nog streng op gehandhaafd, terwijl tijdelijk gedogen ervoor zorgt dat gemeenten tijd besparen en dat er in korte tijd duizenden woningen bij kunnen komen. Kan de minister toezeggen dat ze hierover in gesprek gaat met de gemeenten? Kan ze ook toezeggen dat ze dit sneller op gaat pakken dan de beantwoording van onze vragen? Die beantwoording komt nog voor het reces, als het goed is. In mijn regio werden voorheen ook arbeidsmigranten ondergebracht op vakantieparken. Inmiddels wordt die huisvesting voortvarend en professioneel opgepakt door werkgevers en verrijzen er appartementencomplexen in de polder, mét een sport-school. Maar dit mag niet voor Nederlandse werknemers, dus die zijn wel aangewezen op het vakantiepark. Is de minister bereid creatief na te denken over de samenwerking met werkgevers en het weghalen van mogelijke belemmeringen op dit vlak?

Ten tweede, rechtmatigheid. Als Eerste Kamer toetsen wij ook financiële rechtmatigheid. Daarbij schrokken wij van het Interim-auditrapport 2025. De Auditdienst Rijk constateert een ernstige tekortkoming in de informatie om vast te stellen of huurtoeslag wel terecht is uitgekeerd in de particuliere sector. Vorig jaar was er al sprake van circa 140 miljoen aan rechtmatigheidsfouten of onzekerheden. In ongeveer een vijfde, ofwel 20%, van de gecontroleerde gevallen bij particuliere verhuurders ontbraken de benodigde documenten en was er een verhoogd risico op misbruik. De Auditdienst waarschuwt ervoor dat dit probleem in 2026 alleen maar erger wordt, doordat de maximale huurgrens voor het aanvragen van huurtoeslag komt te vervallen en het aantal aanvragen vanuit de particuliere sector daardoor zal stijgen. Dit is belastinggeld van hardwerkende burgers dat mogelijk in de verkeerde zakken verdwijnt. Wat gaat de minister concreet doen met de aanbevelingen van de Auditdienst om preventieve maatregelen te treffen, zoals het vooraf verplicht stellen van een huurcontract of betalingsbewijs?

Daarnaast zien we grote tekorten opdoemen bij de woningcorporaties. Uit berekeningen van Aedes en de toezichthouder Autoriteit woningcorporaties blijkt een tekort van bijna 20 miljard euro om de nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsafspraken uit de Nationale Prestatieafspraken te kunnen realiseren. Aedes heeft herhaaldelijk aangegeven dat de afschaffing van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties circa 1,5 miljard euro aan financiële ruimte oplevert en daarmee een veelvoud aan investeringscapaciteit kan vrijmaken. De minister heeft bij de beantwoording van onze vragen aangegeven dat er wordt nagedacht over een herbestedingsreserve. Kan de minister aangeven waarom de invoering van deze maatregel niet op korte termijn mogelijk is? Door een herbestedingsreserve zorg je ervoor dat de belastingbetaling wordt uitgesteld en dat woningcorporaties worden beloofd die meer investeren. Wat gebeurt er als corporaties aangeven dat ze niet meer kunnen investeren en daardoor niet aan de verplichte 30% sociale huur kunnen voldoen? Gaat dit leiden tot nog meer vertragingen in de bouw? Is het mogelijk particuliere investeerders en pensioenfondsen te laten instappen om die broodnodige woningen dan wel te bouwen? Welke fiscale drempels gooit de minister overboord

om dit voor hen aantrekkelijk te maken? Hoelang blijven we nog doormodderen met de Wet betaalbare huur? Graag een toezegging van de minister dat ze niet alleen de scherpe kantjes van de wet afhaalt, en dan vooral in de Randstad, maar dat ze ook serieus overweegt om die wet af te schaffen.

Voorzitter. Dan de regeldruk. We hebben in Nederland het bouwen van een huis bijna onmogelijk gemaakt. Het wegnemen van het functionele model voor de winst- en verliesrekening in de jaarrekening van corporaties, naar aanleiding van het SEO-rapport, is dan een klein lichtpuntje. Nu hebben we de beleidswaarde bedacht, uniek voor Nederland. Waarom rekenen we niet gewoon met een afslag op de WOZ-waarde? Een afslag op de WOZ-waarde is eenvoudiger en betrouwbaarder. Graag een reactie van de minister hierop.

Corporaties en bouwers zuchten nog steeds onder de regels voor flora en fauna. In de laatste raadsvergadering in mijn gemeente werd gemeld dat de sloop van een school voor de bouw van zorgappartementen voor onbepaalde tijd werd uitgesteld. De aanwezige mussen en vleermuizen moesten eerst de tijd krijgen om in hun alternatieve huisvesting te trekken. Er konden geen extra appartementen bijkomen voor starters of ouderen vanwege de spuitzone, die blijkbaar niet geldt voor zorgvastgoed. Steeds weer is er sprake van regeldruk en vertraging, met torenhoge kosten voor verplichte onderzoeken en een schreeuwend capaciteitsgebrek bij omgevingsdiensten.

Het ministerie gaf in januari 2026 nog aan voortvarend aan de slag te gaan met de adviezen van de adviesgroep STOER van de voorgangster van deze minister. De minister gaf dit ook aan in haar kennismakingsgesprek. Wanneer gaan we beginnen? Wanneer worden die belemmerende flora- en faunaregels echt opgeschort, zodat we weer mensen kunnen gaan huisvesten en we weer bouwvakkers aan het werk kunnen zetten in plaats van ambtenaren die stapels ecologische rapporten moeten schrijven?

Tot slot. De doelstelling van de regering is dat in 2030 maar liefst 50% van de woningen industrieel gebouwd is. In 2025 zaten we pas op 21,2%. De BBB is voor innovatie en zeker voor snelheid, maar we bouwen huizen voor toekomstige generaties. We hebben de regering hier in de schriftelijke ronde al over bevraagd. Gaat dit niet ten koste van de kwaliteit van de woningen? De regering schermt met het Besluit bouwwerken leefomgeving en stelt dat de kwaliteit onder gecontroleerde omstandigheden vaak hoger is. Maar hoe zorgt de minister ervoor dat deze industriële woningen ook esthetisch en ruimtelijk passen in het karakter van historische dorpskernen en landelijke gebieden, zonder dat Nederland verandert in een aaneenschakeling van blokken-dozen?

Voorzitter. Ik rond af. De BBB wil bouwen voor de eigen inwoners, zonder dat plattelandsgemeenten financieel en sociaal zuchten onder spreidingswetgeving. We willen bouwen voor starters en senioren, niet alleen in de sociale huur, maar ook in de betaalbare koop. We willen minder regels en luchtkastelen, maar meer woningen. We moeten concrete stappen gaan zetten voor versnelling. Het grootste risico is niets doen. Ik zie uit naar de concrete antwoorden van de minister op onze vragen in eerste termijn.

Dank u wel.

#### De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Langen-Visbeek. U sprak namens de BBB en de Fractie-Walenkamp. We zijn nu toe aan de bijdrage van mevrouw Van Aelst-den Uijl namens de SP-fractie.

#### Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):

Dank, voorzitter. In een tijd waarin veel mensen nodeloos dakloos zijn, een tijd waarin Nederland wordt aangesproken door de Europese Unie op haar beleid rondom hypotheek-renteaftrek, waarmee mensen nodeloos schulden in worden gelokt en een tijd waarin de meest logische oplossingsrichting voor het aanpakken van de woningnood door woningbouwcorporaties steeds verder in verval raakt, konden wij deze begroting niet voorbij laten gaan zonder daar iets over te zeggen. We gaan dan ook graag iets verder in op de genoemde thema's.

Te beginnen bij dakloosheid. Dakloosheid is de naaste en meest pijnlijke uitwas van het uitblijven van toereikende overheidsactie. Dakloosheid is een groeiend probleem in ons land. Echter, het woord "dakloosheid" komt niet eens voor in de VRO-begroting. Het CBS schatte in 2024 dat er 33.000 daklozen zijn. De derde ETHOS-telling, uit oktober 2025 en uitgevoerd door de Hogeschool Utrecht en het Kansfonds, laat echter zien dat er in 57 gemeenten alleen al 28.721 mensen dakloos zijn. Het probleem is zodoende veel groter dan tot nu toe is aangekaart, en een landelijke telling zoals die van ETHOS heeft tot nu toe niet plaatsgevonden.

In 2023 presenteerde het kabinet-Rutte IV het Nationaal Actieplan Dakloosheid 2023-2030, met als doel om in 2030 dakloosheid uit te bannen, en wel met zes actielijnen. Het ministerie van VRO is voor een van deze zes actielijnen hoofdvantwoordelijk: Wonen Eerst, iedereen een eigen woonplek met ondersteuning op maat. Maar wat schetst onze verbazing, of nou ja, misschien ook wel niet: er is geen structurele financiering vanuit het Rijk voor Wonen Eerst-initiatieven. Hierdoor worden gemeenten — die het al zo moeilijk hebben, mevrouw Van Langen-Visbeek zei het al — samen met regio's en corporaties financieel verantwoordelijk voor het oplossen van de dakloosheid.

De begrotingsbehandeling van het gemeentefonds gisteren liet zien hoeveel ruimte gemeenten daarvoor niét hebben. Ook voor corporaties is dat een groot probleem, want hoewel het voor corporaties duidelijk is dat zij verantwoordelijk zijn voor het bouwen van woningen voor mensen die dakloos dreigen te worden, is dit vaak niet haalbaar voor corporaties. Woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van €500 worden een steeds kleiner onderdeel van hun voorraad aan sociale woningen. Het is eigenlijk aantrekkelijker om woningen met een hogere huur of middenhuur te bouwen dan deze goedkopere woningen. In 2024 viel nog slechts 7,7% van alle woningen van corporaties onder die kwaliteitskortingsgrens, terwijl dat in 2018 nog 14,2% was — en enorme daling. We horen dan ook graag welke acties er vanuit dit kabinet te verwachten zijn om meer woningen te realiseren onder de kwaliteitskortingsgrens. We vragen ons ook af of het kabinet het als zijn taak ziet om dakloosheid aan te pakken en daar ook middelen voor beschikbaar te stellen.

Voorzitter. Dan het tekort aan middelen voor corporaties. In 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen kabinet en corporaties vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat corporaties vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe huizen moeten bouwen. Op dit moment ligt het aantal tussen 17.000 en 20.000. Als je het aantal verkochte en gesloopte sociale huurwoningen daarin meetelt, of eigenlijk aftrekt, dan is er sprake van een groei van ongeveer 10.000 sociale huurwoningen per jaar. In de Staat van de corporatiesector 2026 geeft de ILT aan dat, hoewel corporaties door de afschaffing van de verhuurdersheffing iets meer kunnen investeren in bouwen, de financiële druk op corporaties in de toekomst zal toenemen als er geen nieuwe middelen bij komen. Onderhoud kan straks, aldus de ILT, niet eens meer gedekt worden uit huren.

Nu zijn er natuurlijk heel veel manieren om middelen voor corporaties vrij te maken, maar de afschaffing van de ATAD-belasting, de Anti-Tax Avoidance Directive, een Europese richtlijn om belastingontduiking aan te pakken, en het aanpakken van de winstbelasting, zojuist al eventjes genoemd door de BBB, zou een bijzonder goed begin kunnen zijn voor corporaties. Zijn dat maatregelen die dit kabinet overweegt? Gaat dit kabinet eindelijk de ATAD en de winstbelasting op corporaties aanpakken? Corporaties hebben met het Rijk afgesproken om in 2028 alle sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label te hebben verduurzaamd. Hierdoor is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad, maar tegelijkertijd zijn de kosten voor onderhoud voor corporaties de afgelopen jaren enorm gestegen, van 4,1 miljard in 2018 naar 6,7 miljard in 2025, een stijging van meer dan 60%.

Volgens de Woonbond zijn loon- en materiaalkosten met meer dan 30% gestegen en dat komt onder andere doordat onderhoudsbedrijven langzamerhand worden overgenomen door private equity, die azen op de enorme pot aan renovatiemiddelen — wat een verrassing. De ILT gaf in 2023 al aan dat private equity een groeiende rol had bij die onderhoudsbedrijven. Wij vragen dan ook aan het kabinet welke acties dit kabinet voornemens is te ondernemen tegen die toenemende kostenstijging in onderhoud en verduurzaming, en met name tegen de oprukkende private equity, die dit steeds meer overneemt. Als de minister of de staatssecretaris dat niet zou doen, vragen wij ons af of de huidige middelen die in het coalitieakkoord voor deze doelen zijn beloofd, nog wel genoeg zullen zijn om die verduurzamingsacties te kunnen ondernemen.

Voorzitter. Dan de hypotheekrenteaftrek en de verstoring die deze op de huizenmarkt bewerkstelligt. Als zelfs een stevige uitspraak van de EU niet helpt, dan maak ik er, geloof ik, hier niet nog meer woorden aan vuil vandaag.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Aelst-den Uijl. U sprak namens de SP. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Van Kesteren, die namens de PVV-fractie het woord voert.

**De heer Van Kesteren (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. Ook welkom aan de minister. Uw vuurdoop. Heel veel succes.

De begroting VRO voor 2026 richt zich onder andere op de realisatie van circa 100.000 betaalbare woningen per jaar. Ondanks een begroting van vele miljarden voor de woningmarkt, blijft de woningproductie structureel achter bij die doelstelling van 100.000 betaalbare woningen per jaar. Voor de PVV is die doelstelling dan ook niet uitvoerbaar, omdat er door dit kabinet nauwelijks maatregelen genomen worden om de toestroom van asielzoekers in te dammen. Het huidige woningtekort wordt onvoldoende gekoppeld aan migratie en er wordt gestreefd naar een verduurzaamde gebouwde omgeving, waarbij bescherming, zo u wilt herstel, van de natuur hoge prioriteit heeft. In een zeer dichtbevolkt land als Nederland gaat het een ten koste van een ander. Dergelijk beleid werkt contraproductief op de woningbouwproductie. Door dat obsessieve migratieklimaat en stikstofbeleid wordt niet alleen de bouw, maar ook de landbouw en de industrie, kortom de gehele Nederlandse economie, keihard geraakt. Bovendien werken de klimaat- en verduurzamingseisen verhogend op de bouwkosten en werken ze bureaucratische en juridische procedures rond woningbouw in de hand.

Deze begroting leidt vanwege het immigratiebeleid en het klimaat- en stikstofbeleid in relatie tot de bouwopgave tot een tegenovergesteld maatschappelijk resultaat van wat men ermee beoogt voor met name Nederlandse woningzoekenden. In deze begroting wordt op papier gestuurd op woningbouwproductie, maar niet op beleidsmaatregelen die de omvang van de woningvraag daadwerkelijk omlaag zullen brengen. De PVV-fractie vraagt zich oprecht af wanneer met name Nederlandse woningzoekenden concreet merken dat de miljardeninvesteringen vanuit deze begroting daadwerkelijk zullen leiden tot meer beschikbare woningen.

Tot slot nog een aantal vragen. Kan de minister uitleggen waarom in de begroting wel gestuurd wordt op woningbouwproductie, maar niet expliciet op de omvang van de woningvraag? Moeten ook andere departementen niet een onsje minder in praktijk brengen om dat woningprobleem op te lossen? De tweede vraag: kan de minister aangeven hoeveel extra woningen deze begroting daadwerkelijk oplevert? De derde vraag: kan de minister aangeven welk deel van de begroting echt terechtkomt bij nieuwbouw en welk deel bij bijvoorbeeld contraproductieve verduurzaming, zoals van het gas af? Ik heb het dan niet over het isoleren van woningen. De laatste vraag: kan de minister aangeven hoeveel extra sociale huurwoningen in 2026 daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd, dus niet de doelstelling, vanuit die begroting VRO?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Van Kesteren. U sprak namens de PVV-fractie.

Zijn er nog andere leden hier in de zaal die het woord wensen te voeren? Ik zie dat dat niet het geval is.

Dan komen we nu toe aan het antwoord van de regering in de eerste termijn. Mijn vraag is: bent u, minister, in de gelegenheid om meteen te antwoorden? Er is een groot aantal vragen gesteld. Of wilt u even schorsen? Kunnen we tien minuten doen? Dan beginnen we weer om 10.00 uur.

De vergadering wordt van 9.51 uur tot 10.00 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering en geef graag het woord aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Aan u het woord.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dank u wel, voorzitter. Het is inderdaad voor mij de eerste keer hier in de Eerste Kamer. Na een heel vriendelijke kennismaking vind ik het mooi om hier te kunnen staan. Ik reflecteer op de afgelopen 110, 112 dagen — ik weet niet precies hoeveel het er zijn — en kijk naar wat er nou vastzit in de woningmarkt. Wat ik concludeer, is dat er zo ontzettend veel "enerzijds, anderzijds" is. Elk gesprek gaat over een dilemma. Doe je het goed voor de huurder of voor de verhuurder? Doe je het goed voor de koper of goed voor de verkoper? Doe je het goed voor de corporaties of doe je het goed voor de investeerders?

Ik geloof heel erg dat de middelbareschoolsystematiek, waarin je bij sommige vakken een 8 met een 4 mag compenseren, niet werkt in de woningbouwopgave. Ik geloof heel erg dat we allemaal minstens een 6 moeten halen, dan van een 6 een 7 moeten maken en dan, in de ideale wereld, een 8. Ik geloof dus niet in een scenario waarin ik het voor één doelgroep goed doe en dan voor de andere niet. We hebben niks aan heel goed beschermde huurders als er geen woningen zijn om te kunnen huren. We hebben niks aan heel dure koopwoningen als er geen mensen zijn die vervolgens die huizen kunnen kopen. Tegelijkertijd hebben we ook niks aan verhuurders die de rechten van de huurders met voeten treden.

Dus wat mij opvalt en waar ik echt mijn beleid op inzet, is ervoor zorgen dat we misschien geen heel grote stap naar rechts of links maken. Daar vraagt de sector overigens ook niet om. Ze vragen om stabiliteit, om duurzaamheid — dan bedoel ik niet klimaatduurzaamheid, maar duurzaamheid in het beleid dat we maken — en ze vragen dat we op zoek gaan naar maatregelen waarbij we daadwerkelijk zorgen dat mensen een dak boven hun hoofd hebben dat past bij de omstandigheden waarin ze leven.

Ik kijk naar de werkbezoeken die ik heb afgelegd. Ik vind de voorbeelden die u noemt heel mooi. Daarbij dacht ik: ik ben op vakantieparken, bij studenten, bij een fabriek, bij daklozen, bij corporaties geweest. Bij al deze werkbezoeken zijn er schrijnende gevallen waarbij het alleen maar erger wordt als we niks doen. Ik denk dat we daarmee dezelfde taal spreken. Ik zal in mijn beantwoording aangeven wat ik op dat punt wil gaan doen. Maar de één heeft altijd de ander nodig. Daarom zullen we met elkaar oplossingen moeten vinden die ervoor zorgen dat alle mensen die een dak boven hun hoofd willen, dat ook kunnen hebben, en dat mensen niet noodgedwongen vastzitten in een huwelijk of in een huis of bij hun ouders waar ze niet willen zitten.

Ik kom bij uw vragen. De eerste vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek was of ik kan reageren op het overschrijden van de tolerantiegrens van de huurtoeslag. Dit speelt met name in de particuliere sector, omdat contra-informatie vaak ontbreekt. De Dienst Toeslagen kan aanvragen daarvoor niet zo goed controleren, omdat die geen informatie heeft over bijvoorbeeld de huurprijs. Door het ontbreken

van deze informatie kan niet altijd worden vastgesteld of aanvragen van huurders uit de particuliere huursector dan ook rechtmatig zijn. Dit gaat om ongeveer 11% van alle aanvragen. Voor 2025 is de tolerantiegrens vastgesteld op 191,6 miljoen. Er is circa 214,6 miljoen mogelijk onrechtmatig uitgekeerd. In de corporatiesector speelt dit vrijwel niet — gelukkig maar, zou ik zeggen. De Dienst Toeslagen ontvangt namelijk van veel woningcorporaties automatisch de gegevens. Ik ben met de Dienst Toeslagen het gesprek aangegaan over welke mogelijke verbeteringen vanuit de uitvoering geïnitieerd kunnen worden. De Dienst Toeslagen heeft hiervoor een aantal meerjarige verbeterplannen opgesteld. De resultaten vanaf 2026 worden gemonitord en zo nodig aangepast om fouten en onzekerheden voor de rechtmatigheid zo veel mogelijk te voorkomen.

Dan de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over het afschaffen van de Wet betaalbare huur.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er een interruptie aankomt van mevrouw Van Langen-Visbeek. Gaat uw gang.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Dank voor uw antwoord, minister. Kunt u ons daar ook over informeren? U kondigt een aantal maatregelen aan. Kunt u deze Kamer ook op de hoogte houden van de voortgang? Het is natuurlijk best wel een zorgelijk punt dat dit geconstateerd wordt.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Ja, het is natuurlijk terecht om te vragen: wanneer horen we hier meer over? We zijn dus nu in gesprek en we zijn bezig met een pilot. Dit heeft ook een relatie met het huurregister, want als dat huurregister er uiteindelijk komt, valt die data daar automatisch in en kunnen we er ook beter mee werken. Dat is een proces dat ik ergens in de loop van dit jaar probeer om een stap verder te krijgen, na de internetconsultatie. Dus als ik daar de gegevens van heb, kan ik een iets vollediger antwoord geven en uw Kamer daarover een brief sturen.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Dank voor die toezegging.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dan ga ik door met de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over het afschaffen van de Wet betaalbare huur. Zoals u weet uit het coalitieakkoord, is er ingezet op een aantal aanpassingen. Die aanpassingen heb ik onlangs met de Tweede Kamer besproken. Ik wacht nog op de stemmen, die vandaag daarover plaatsvinden, denk ik. We hebben uitvoerig met de Tweede Kamer gesproken over het afschaffen of het juist niet afschaffen ervan. Wat ik daar heb gezegd en wat ik hier ook zal toelichten, is: ik vind het goed dat er een wet is waarmee we onze huurders beschermen. Dus ik sta voor deze wet. Tegelijkertijd zie ik wel dat een aantal elementen uit de wet een effect hebben dat niet helpend is voor de voorraad van woningen. Dan gaat het met name om de middenhuurwoningen. De maatregelen die ik voorgesteld heb, gaan met name over het zekerstellen dat er woningen zijn voor mensen met een

middeninkomen, zodat zij überhaupt een woning hebben. Want zoals ik in mijn introductie zei: we hebben niks aan heel goed beschermde huurders zonder woningen. Er moet wel een woning zijn. Met deze aanpassingen hoop ik een klimaat te scheppen waarin die balans wat meer gevonden wordt.

Tegelijkertijd zijn we bezig met het schrijven van de opdracht voor de evaluatie. De aanbesteding wordt direct na de zomer in de markt gezet. Dit onderzoek moet goed en zorgvuldig gebeuren. In juli worden de uitkomsten van deze evaluatie met de Kamers gedeeld. Er is ook aan mij gevraagd of het niet sneller kan: waarom moet zo'n evaluatie een jaar duren? Mijn antwoord daarop is — dat geef ik alvast mee — dat dit een heel gevoelig onderwerp is. Als ik de randjes eraf snij of onzorgvuldig werk in deze evaluatie, gaan we het straks hebben over de kwaliteit van de evaluatie. Ik wil het eigenlijk helemaal niet met u hebben over de kwaliteit van de evaluatie. Ik wil het graag met u hebben over de uitkomsten van de evaluatie. De richtlijn die hiervoor geldt, namelijk om dit op een zorgvuldige en goede manier te doen, leidt er daarom toe dat er juli volgend jaar een evaluatie ligt. Op basis van die uitkomsten gaan we het gesprek hebben over wat er verder nodig is bij deze wet.

Dan de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek of ik de ATAD ga afschaffen. Ik denk dat de onderliggende vraag is of ik onderschrijf dat de corporaties het moeilijk hebben en dat de businesscase zich niet meer laat rondrekenen. Dat ben ik volmondig met u eens. Daar kom ik straks bij een andere vraag ook nog wel op terug. We zijn dus naar verschillende maatregelen aan het kijken om dat probleem op te lossen en we werken die uit. Voor de faciliteit van de vennootschapsbelasting is inmiddels structureel 325 miljoen gereserveerd. Maar voor het afschaffen van de renteaftrekbeperking in de ATAD hebben we momenteel geen dekking. Dat is onder de huidige ATAD-richtlijn ook niet mogelijk.

Dan de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over wat ik ga doen als corporaties niet voldoende middelen hebben om de 30% te kunnen bouwen. Ik zei net al dat het zich in theorie rondrekenen, als het over de corporaties gaat. Je kunt een rekenmodel zetten onder dat gat van 19 miljard. Dan kun je het in theorie rondrekenen. Ik zeg heel bewust "theorie", omdat ik niet geloof dat die theoretische werkelijkheid er in de praktijk zo gaat uitzien. De ene corporatie is meer vermogend dan de andere, maar je kunt niet veronderstellen dat ze binnen Nederland al hun kapitaal met elkaar kunnen verdelen en dan tot een goede verdeling kunnen komen. Dat wetende moeten we oplossingen zoeken, maar die oplossing kan niet alleen bij het Rijk liggen. De oplossing ligt ook bij de corporaties. Een van de elementen in dit onderwerp waar ik nu een Eerste Kamerbrief over heb gestuurd, gaat erover dat we ervoor zorgen dat de mensen die in een sociale huurwoning van een corporatie wonen een inkomensafhankelijke huur betalen en dat ze, als hun inkomen aanzienlijk is verhoogd, dus niet op het niveau blijven waarop ze ooit zijn ingestoken. Dus ik vind dat corporaties zelf iets te doen hebben. Daarnaast vind ik dat het Rijk ook iets te doen heeft, maar ik kan niet vooruitlopen op besluitvorming van later dit jaar. Ik neem het mee in mijn brief over de taskforce die onder leiding van de minister-president en met meerdere departementen kijkt naar de versnelling van de woningbouw. Nogmaals, daar kan ik nu nog niet op vooruitlopen, maar ik ben me ervan bewust en ik weet dat we er iets mee moeten.

Mevrouw **Van Aelst-den Uijl** (SP):

Ik moest even kauwen op de antwoorden van de minister over de ATAD en wat er al dan niet zou kunnen. Ik hoor de minister dan zeggen, eerst eromheen: ja, ik ben het ermee eens dat corporaties lastig hebben. Daarna over zowel die ATAD als over andere belastingen, hoor ik de minister dan eigenlijk zeggen: ik heb er geen geld voor en ik vind het te moeilijk om het aan te laten passen. De ene helft van het antwoord was: ik heb er geen geld voor, geen dekking. En de andere helft was: de huidige ATAD laat dat niet toe, dus kan het niet. Het gekke is dat ik dit kabinet bij heel veel andere dingen hoor zeggen het bijna onmogelijke willen oplossen. Ze doen hun best. Alles wordt geprobeerd. Daarmee klinkt dit antwoord eigenlijk een beetje als: ik wil het niet. Kunt u zich dat voorstellen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Goede vraag. Ik val er bijna stil van, omdat ik nog niet zo vaak in mijn leven van iemand de feedback heb gekregen dat ik iets niet zou willen. Dus dat vind ik moeilijk voor te stellen voor mezelf. Ik hoor u en ik begrijp dat ik ander taalgebruik bezig dan collega's, die zeggen "ik ga mijn best ervoor doen". Ik wil mijn best doen, maar ik wil ook met realisme het gesprek voeren in uw Kamer. Dus ik erken de problematiek. Ik kijk er ook niet van weg. Ik ben er ook mee bezig. Maar er is gevraagd om geen luchtkastelen te bouwen. Nou, dat probeer ik ook niet te doen. Daarom probeer ik te zeggen: er moet bij de corporaties zelf iets gebeuren en er moet is gebeuren bij het Rijk. Dat ben ik aan het uitwerken. Ik kan daar niet op vooruitlopen.

De ATAD afschaffen zou 600 miljoen kosten. Als dat uit mijn huidige begroting zou moeten komen, moet ik een heleboel andere dingen niet meer doen. Dat is denk ik niet iets wat we hier tijdens het debat moeten uitvogelen met elkaar, wat dat zou moeten zijn. Het gaat bij mij dus niet om niet willen. Voor mij is het allerbelangrijkste dat die corporaties hulp nodig hebben. Dat zie ik ook. Ik besluit alleen nog niet hier of dat dan is door me in te zetten op de ATAD, dat dat gaat zijn via een andere regeling of dat dat in augustusbesluitvorming meegenomen moet worden, waar ik niet op vooruit mag lopen.

Dus wellicht moet ik andere woorden gebruiken om u te overtuigen dat ik hier met de beste intenties sta, maar ik wil wel een eerlijk beeld schetsen van waarmee ik wel bezig ben en waarmee niet. De stip op de horizon is ervoor zorgen dat de businesscase van de corporaties zich rond blijft rekenen, zodat ze kunnen blijven bouwen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Van Aelst, wilt u nog een vervolgvraag stellen?

Mevrouw **Van Aelst-den Uijl** (SP):

Dank, voorzitter. Ik was er nog heel even op aan het kauwen. Het is fijn om te horen dat deze minister met oplossingen wil komen. Wat ik dan niet helemaal begrijp, is het antwoord: ik kan nu de ATAD niet afschaffen, los van de financiële kant. Als er blijkbaar een regelprobleem is, zou ik me kunnen voorstellen dat je dat in elk alvast oplost, zodat het als je er wel middelen voor hebt afgeschaft kan worden. Dat zou in ieder geval een eerste stap zijn. Dus ik ben wel een beetje op zoek naar hoe hard we lopen, gezien hoe groot de crisis is.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Wat mevrouw Van Aelst-den Uijl mij vraagt, is of ik ergens naar wil kijken, ook als ik niet zeker weet of misschien wel zeker weet of er daarna dan geld voor is het om het op te lossen. Ik wil overal naar kijken. Ik wil alleen voorkomen dat daarna het beeld ontstaat dat we dit gaan doen en dat we dan straks onze eigen teleurstelling hebben geregeld, omdat er vervolgens geen financiën bij zitten om het daadwerkelijk mogelijk te maken. Dus ik wil met alle plezier kijken wat er nodig zou zijn om het wel voor elkaar te krijgen in het scenario dat er geld voor zou zijn, zonder enigszins de verwachting te wekken dat dat dan de prioriteit krijgt als er ergens geld beschikbaar zou zijn. Voor mij ligt de prioriteit in het oplossen van de problematiek van de corporaties en ik weet gewoon nog niet of dit daar dan de ideale oplossing voor is.

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Aelst, laatste keer.

**Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):**

Die toezegging zou in ieder geval een stapje zijn.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Ik kan toezeggen dat ik ernaar ga kijken, zonder enige verwachtingen op de uitkomst.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat u uw betoog vervolgt. Ik geef mevrouw Van Langen nog de gelegenheid een interruptie te plegen, als zij dat wil. Mevrouw Van Langen.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Dank u, voorzitter. Ik wil even aansluiten op het betoog van mevrouw Van Aelst. Ik zie dat u kleine stapjes neemt met de Wet betaalbare huur. U zegt: ik moet eigenlijk nog een jaar langer nadenken over een eventuele afschaffing, want het is allemaal wel complex. We zien dat ook met de herbestedingsreserve van de vennootschapsbelasting. Mijn vraag aan de minister is: vindt u dat corporaties vennootschapsbelasting moeten betalen? Ze hebben in principe geen winstdoelstelling. Ze zijn er voor ons allen om een belangrijk probleem op te lossen, namelijk het tekort aan sociale huurwoningen.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Deze vraag had u mij inderdaad gesteld. Ik vind dat wij de corporaties moeten helpen om die woningopgave op te lossen. Ik vind dat we moeten kijken op welke manier we dat kunnen doen zonder dat we luchtkastelen bouwen en op zo'n manier dat het ook daadwerkelijk leidt tot de ruimte die de corporaties nodig hebben. Ik heb daarover gezegd dat de corporaties zelf iets te doen hebben en dat het Rijk iets te doen heeft. Vervolgens zit er een prijskaartje aan vast. Zolang dit niet op mijn huidige begroting staat, is het heel onverstandig om daar hier al uitspraken over te doen. Er komt namelijk — u weet dat nog veel beter dan ik — nog een augustusbesluitvorming en dit is niet het enige probleem waar Nederland momenteel mee te kampen heeft waar een prijskaartje aan zit. Ik vind dat we het moeten oplossen en ik vind ook dat beide partijen hierin iets te doen

hebben. Ik ben op zoek naar maatregelen die dan ook daadwerkelijk leiden tot betaalbaarheid en die uitvoerbaar zijn voor de corporaties.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Nou, dat klinkt heel mooi. U heeft Aedes als gesprekspartner namens de corporaties. Zij zeggen: juist de herbestedingsreserve van de vennootschapsbelasting wordt concreet in duurzaamheid gestoken, in verduurzaming en in de bouw van woningen. Dat zijn, denk ik, de grote problemen die aangepakt moeten worden. Ik denk dan: sla de handen ineen en pak dat zo snel mogelijk op. We willen natuurlijk allemaal dat de woningmarkt weer zo snel mogelijk op gang komt en dat die 100.000 woningen per jaar gehaald worden. Luister naar de gesprekspartners en pak dit zo snel mogelijk aan, zou ik zeggen. We steken inderdaad wel miljarden in duurzaamheid, zo'n 20 miljard in fondsen om verduurzaming te versnellen, maar deze 1,5 miljard voor de herbestedingsreserve wordt lastig, hoor ik u zeggen.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Wat mevrouw Van Langen-Visbeek mij hoort zeggen, is dat ik het probleem onderken en dat ik vind dat er wat moet gebeuren. De corporaties moeten iets doen — daar ben ik ook met Aedes over in gesprek — en ik ben ervan overtuigd dat het Rijk ook iets moet doen. Ik wil alleen graag nog een beetje tijd hebben om na te denken over wat dan het beste is. Dat is op weg naar de augustusbesluitvorming, dus zo veel tijd is dat dan ook niet meer.

Met betrekking tot hoeveel geld er naar de verduurzaming gaat: mijn insteek van de verduurzaming is zorgen dat de rekening van de bewoners omlaaggaat, met name van de mensen die het al moeilijk genoeg hebben. Die verduurzaming leidt uiteindelijk tot het naar beneden gaan van die rekening en zorgt ervoor dat het leven wat betaalbaarder wordt voor een heleboel mensen die dat nodig hebben. Ik vind het dus heel goed dat wij daar vanuit de VRO-begroting geld op inzetten, omdat ik vind dat we daarmee ook oog hebben voor de zittende bewoners. We moeten niet alleen maar bezig zijn met het bouwen van 100.000 woningen, wat ook moet gebeuren — en beter benutten moet ook gebeuren — maar tegelijkertijd moeten we de zittende bewoners niet uit het oog verliezen, want die schrijnende gevallen kent u natuurlijk ook. Mijn introtekst ging zo'n beetje hierover. We zoeken ergens een midden, waardoor we het voor iedereen goed doen en we met z'n allen het hele domein een beetje kunnen optillen, waarbij we de zittende bewoners niet uit het oog verliezen.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Dank u wel.

**De voorzitter:**

De minister vervolgt haar betoog.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dan de vraag van mevrouw Van Aelst-den Uijl: wat ga ik doen aan de invloed van private equity in de branche voor onderhoud? De sterk gestegen onderhoudslasten bij woningcorporaties zijn een heel belangrijk vraagstuk. Ik wil daar ook graag meer inzicht in krijgen. De meest recente

doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken laat zien dat deze stijging tot fors minder investeringscapaciteit in de sector leidt omdat er minder geld overblijft om nieuwe leningen aan te kunnen trekken. De Autoriteit woningcorporaties heeft mijn ministerie en de corporatiesector geadviseerd hier de komende tijd meer onderzoek naar te doen. Op dit moment ben ik met de Autoriteit woningcorporaties en Aedes in gesprek over de vraag welke onderzoeken nodig zijn om meer grip op dit vraagstuk te krijgen. Ik ga hierbij ook kijken naar het functioneren van de markt van onderhoudsbedrijven en de mogelijke invloed van de private equity hierop. Ik vind het echter in deze fase voorbarig om conclusies te trekken over waar de stijging precies vandaan komt en de rol van de private equity. Maar dit is, zoals gezegd, onderdeel van dat gesprek en daarmee ook onderdeel van de vraag welke onderzoeken plaats moeten vinden om hier grip op te krijgen als dat nodig is.

Dan de vraag van mevrouw Van Aelst-den Uijl over dakloosheid: welke acties onderneemt VRO? Ik ben op bezoek geweest bij een daklozenopvang in Rijswijk. Wat mij daar trof, toen ik sprak met de jonge mensen die daar woonden, was dat het ook mensen zijn met een mbo-opleiding of wetenschappelijke opleiding. Er is alleen niemand meer met een bank waar ze lang genoeg mogen slapen. Deze mensen hebben ook gewoon werk; ze gaan 's ochtends de daklozenopvang uit om naar hun baan te gaan. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning — als ze al aan de beurt zijn op de wachtlijst — en ze verdienen te weinig voor de private sector. Het zijn jonge mensen, met een baan: een in de glastuinbouw en twee in de digitalisering. Ze hebben aan een Nederlandse universiteit gestudeerd. Ik vind het schrijnend dat we in Nederland in een situatie zijn beland waarin jonge mensen in de daklozenopvang terechtkomen.

Sta ik voor het beleid dat hierover eerder is afgesproken? Dat doe ik zeker. Wat ik wil doen met de Wet regie, waarover ik volgende week met u in gesprek ga, is antwoord krijgen op vragen als: hoe worden die daklozen onderdeel van de gemeente, hoe worden ze onderdeel van de volkshuisvestingsprogramma's die worden opgesteld? Want als het eenmaal in die volkshuisvestingsprogramma's is opgenomen, kunnen we er ook op sturen en er wat meer regie op voeren. Op dit moment zijn daar geen specifieke middelen voor begroot. Er zijn wel middelen die helpen, zoals de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen, waar deze groep onder valt.

Dan ga ik door met de vraag van de heer Van Kesteren over het aanpakken van de oorzaak van het woningtekort. Het kabinet zet breed in op de grip op migratie. Mijn opdracht vanuit het coalitieakkoord is 100.000 woningen per jaar, kijkend naar de komende jaren. Ik probeer alles te doen, op alle mogelijke manieren, met de middelen die mij ter beschikking zijn gesteld, door het verminderen van regels en het wegnemen van belemmeringen, zodat we dit zo snel mogelijk kunnen doen. Dat doe ik voor alle Nederlanders, dus ook voor alle mensen die hier mogen blijven wonen.

Dan de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over de vakantieparken. Ik ben op bezoek geweest bij een vakantiepark. Ik ben in gesprek gegaan met mensen die daar permanent wonen en die daar ook graag permanent willen blijven wonen. Die meneer zat er prachtig bij, dus ik kan me goed voorstellen dat hij er wil blijven wonen. Tegelijkertijd zie ik

tijdens zo'n bezoek ook de problematiek: de kwaliteit van de wegen, het ophalen van het afval, de riolering. Het is geen woonwijk, het is een vakantiepark. Zolang het een vakantiepark is, met niet de faciliteiten van een woonwijk, is er ook problematiek. Dat staat los van de problematiek van mensen die nergens anders naartoe kunnen. Dus het is allebei waar. Ik ben hierover in gesprek met de gemeenten, maar het is geen eenvoudige opgave, zoals ik al zei. We hebben dus een Expertteam Transformatie Vakantieparken en dat heb ik vorige week, ook naar aanleiding van een gesprek met de Tweede Kamer, vanuit RVO opdracht gegeven om proactief in gesprek te gaan met een aantal gemeenten, waar eigenaren van recreatiewoningen en vve's van vakantieparken een sterke wens hebben om die vakantieparken te transformeren naar woonwijken, zodat de faciliteiten daar ook bijpassend zijn. Ik ben dus in gesprek over allebei de onderwerpen en ik stuur nog voor de zomer, dus dat is al bijna, over beide onderwerpen een brief naar de Kamer. Die gaan dus over hoe ik kijk naar vast wonen op vakantieparken plus die transformatie.

**De voorzitter:**

Dan is er nu een interruptie van mevrouw Janssen van PRO.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**  
Volgens mij ben ik hier nog van GroenLinks-PvdA.

Minister, ik had een vraag over uw vorige onderwerpje, maar ik denk dat dat nog wel even mag. Hoorde ik u in een tussenzinnetje — daarom ben ik ook wat laat bij de interruptiemicrofoon — nu echt zeggen, in antwoord op de stellingname van de heer Van Kesteren van de PVV, dat u beaamt dat de woningnood voor een flink percentage wordt veroorzaakt door immigratie? Volgens mij is dat namelijk wel de stellingname van de heer Van Kesteren, maar hoe kijkt u daar zelf tegenaan?

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dank u wel voor uw vraag, zeg ik via de voorzitter, uiteraard. Het antwoord is: wij staan voor de opgave om per jaar 100.000 woningen te bouwen voor iedereen die in Nederland woont. We hebben voor iedereen die hier wil wonen en mag wonen een dak boven het hoofd te organiseren. Dat is mijn opgave en zo sta ik daar ook in. Ik maak daarin geen onderscheid. Er moet gebouwd worden, beter benut worden en we moeten met elkaar zorgen dat niemand meer op straat of in een daklozenopvang hoeft te wonen, omdat we gewoon voldoende huisvesting hebben.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**

Dat was niet precies ... Ik ben blij met deze stellingname, maar is de oorzaak van het woningnoodprobleem voor u gekoppeld aan immigratie?

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Er zijn mensen die vluchten uit oorlogsgebieden, uit landen waar het niet veilig is voor hen om te wonen, dan komen ze naar Nederland en gaan ze het proces in. Op een gegeven moment besluit iemand dat ze in Nederland mogen blijven wonen. Daar begint mijn opdracht en zo zie ik mijn opdracht ook. Ik moet ervoor zorgen dat mensen niet nodeloos in een hotel, in een cruiseschip, in een daklozenopvang of op

straat leven. Mijn opdracht is om ervoor te zorgen dat er huizen zijn of dat we woonruimte beter benutten.

**De voorzitter:**

Laatste keer, mevrouw Janssen.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**

Laatste poging. Maar ik vroeg of naar uw idee zij de oorzaak zijn van het feit dat wij te weinig huizen hebben. Ik kan het niet simpeler vragen, toch?

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Het is een hele ingewikkelde vraag, want dit gaat over mensen die gescheiden zijn en twee woningen nodig hebben. Dit gaat over jonge mensen die willen gaan studeren en een woning nodig hebben. Dit gaat over mensen die groot wonen en graag iets kleiner zouden willen gaan wonen. Er zijn zo veel meer redenen en oorzaken waarom we nu zijn waar we zijn. Wat mij betreft zorgen we gewoon voor daken boven de hoofden van mensen.

**Mevrouw Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA):**

Dank u wel.

**De voorzitter:**

De minister vervolgt haar betoog. Inmiddels zijn, dacht ik, al heel veel vragen beantwoord. Hoe lang hebt u nog, denkt u?

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Ik heb nog vijf blaadjes liggen. Ik zal zorgen dat ik het kort houd.

De vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over STOER. Ik heb inderdaad gezegd dat ik daar natuurlijk mee doorga, want mijn insteek is: alles wat je voorganger verzonnen heeft en wat past bij het coalitieakkoord, daar ga je mee door. STOER is een prima initiatief en daar ga ik ook gewoon verder mee door. Dat koppelen we aan de vereenvoudigingsopgave die er ligt. Daar zal ik op terugkomen via de Taskforce Versnelling Woningbouw waar we in september weer een brief over hebben. Ik draag bij aan de aanpak van 500 regels die gekort moeten worden onder leiding van EZK. Ik ben samen met LVVN, IenW en OCW in gesprek om te kijken hoe we zo veel mogelijk kunnen bijdragen aan de vereenvoudiging. Wat mij wel opvalt, is dat er ook wel heel veel mensen zijn die mij om regels vragen. Dus aan de ene kant ben ik ze aan het opruimen en aan de andere kant krijg ik ook veel verzoeken om nu eens eindelijk op die sector of op die sector of daar extra regels toe te voegen. Ik probeer wel te voorkomen dat ik opruim en een nieuwe aanwas van regels opgelegd krijg, of verzocht krijg; dat is misschien een beter woord.

Dan de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over arbeidsmigranten die gehuisvest worden door werkgevers. Ik denk graag creatief na om belemmeringen weg te nemen. Alles voor de 100.000 woningen en het beter benutten. Wat ik een mooi voorbeeld vond waar ik op bezoek ben geweest, was ASML in Eindhoven. Dat heeft in de Beethovendeal in de Metropoolregio Eindhoven middelen ingelegd om

woningen in de regio te bouwen. Ik denk dat dat een voorbeeld is van wat we zouden moeten aanmoedigen, zodat dat vaker invulling krijgt.

**De voorzitter:**

Ik zie dat mevrouw Van Langen-Visbeek een interruptie wil plegen.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Ja, een korte vraag aan de minister. U bent in Eindhoven geweest bij ASML. Hartstikke mooi. Die gaan woningen bouwen. Doen ze dat voor de expats of gewoon voor jongeren in de regio? Dat is eigenlijk mijn vraag, aanvullend.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Het antwoord op die vraag is: voor de mensen in de regio.

**Mevrouw Van Langen-Visbeek (BBB):**

Hartstikke mooi. Goed voorbeeld.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dan de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over industriële woningen, dat die niet alleen kwalitatief moeten voldoen, maar ook esthetisch moeten passen. Ik had datzelfde beeld, totdat ik bij fabrieken op bezoek ging om te kijken naar hoeveel uniciteit je eigenlijk in zo'n woning kunt krijgen als die uit de fabriek komt. Ik ben positief verrast door hoeveel mogelijkheden er zijn. Groningen gaf bijvoorbeeld aan: voor ons zijn de rode stenen heel belangrijk. De fabriek zei: wij kunnen in diezelfde Groningse rode kleur — u gaat vast straks opzoeken hoe die eruitziet — die huizen bouwen. Het leuke is dat ik vandaag van Platform31 een rapport overhandigd krijg over een onderzoek dat ze hebben gedaan naar of mensen industrieel gebouwde woningen net zo mooi vinden of plezierig vinden om in te wonen. Dat krijg ik vandaag. Ik heb al een sneakpreview gehad en dat ziet er best heel goed uit. Ik denk dus dat dat ook te maken heeft met, los van dat het moet passen binnen een gemeente ... Het wordt niet alles wat we in Nederland doen. In mijn brief heb ik aangegeven dat ik graag 50% industriële bouw zie op gronden waar het Rijk ook zeggenschap over heeft. Daarnaast zijn bakstenenwoningen natuurlijk ook een mooie aanvulling daarop.

Dan heb ik nog de vraag van de heer Van Kesteren hoeveel nieuwe woningen met de miljarden worden gebouwd. Er is een samenhangend financieel instrumentarium ontwikkeld met verschillende regelingen, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw. Ik verwacht dat we met dat hele pakket dat de afgelopen jaren is opgebouwd binnen enkele jaren de doelstelling van 100.000 woningen per jaar kunnen gaan halen. Deze woningen zijn dan bedoeld voor alle mensen die in Nederland wonen.

Volgens mij ben ik er dan door, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, minister. Ik heb begrepen dat er behoefte is aan een korte tweede termijn. Dan wil ik graag het woord geven aan mevrouw Van Langen-Visbeek voor de BBB-fractie en de Fractie-Walenkamp. Aan u het woord.

Mevrouw **Van Langen-Visbeek** (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Minister, bedankt voor uw toezegging dat u aan de slag gaat met het tegengaan van misbruik bij huurtoeslag bij particuliere verhuurders en dat onze Kamer hierover geïnformeerd wordt en dat we voor de zomer een brief krijgen over de stappen die u gaat zetten om het wonen op vakantieparken mogelijk te maken. In mijn betoog heb ik aangegeven dat het niet mij niet alleen gaat om het ombouwen van vakantieparken tot woonwijken, want daar komt inderdaad nogal wat bij kijken. Ik heb daar zelf als wethouder in mijn gemeente mee te maken gehad. Daar hebben we van drie recreatieparken zeg maar woonwijken gemaakt. En inderdaad, er moet soms een tweede ontsluiting komen, een regeling voor hoe het huisvuil wordt opgehaald en dat soort zaken. Maar goed, dat is doenbaar. De vraag was of er gedurende de woningnood, die nog wel even zal duren, een tijdelijke gedoogconstructie kan komen.

Dan zijn vragen op een aantal onderwerpen in de ogen van mijn fractie onvoldoende beantwoord. Ik wil de minister eigenlijk een steuntje in de rug geven met de aanpak van de woningnood. Vandaar dat ik twee moties wil indienen, voorzitter. De eerste motie betreft het herstellen van de investeringsruimte van corporaties via de afschaffing van de vennootschapsbelasting.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningcorporaties een berekend tekort hebben van 20 miljard euro om aan hun maatschappelijke taken voor nieuwbouw, verduurzaming en de Nationale Prestatieafspraken te voldoen;

overwegende dat de vennootschapsbelasting (vpb) jaarlijks circa 1,5 miljard euro aan broodnodige investeringscapaciteit uit de sector onttrekt, terwijl corporaties geen winstoogmerk hebben;

verzoekt de regering in overleg met het ministerie van Financiën te onderzoeken hoe de vpb-plicht voor woningcorporaties op korte termijn kan worden omgezet in een herbestedingsreserve, met als eis dat deze vrijgekomen middelen binnen een redelijke termijn geoormerkt besteed worden aan de versnelde bouw van (midden)huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Langen-Visbeek, Jaspers, Walenkamp en Van Kesteren.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Daarmee maakt zij deel uit van de beraadslaging.

Zij krijgt letter E (36800-XXII).

Mevrouw **Van Langen-Visbeek** (BBB):

Dan heb ik nog een volgende motie, over concrete stappen voor een versnelling.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningnood de grootste crisis is die we op dit moment hebben, dat wonen een grondwettelijk recht is, dat woningbouw wordt belemmerd door regeldruk en dat de regering voor defensie en netcongestie wel concrete stappen heeft gezet voor versnelling;

verzoekt de regering om met spoed wet- en regelgeving aan te passen zodat de procedures voor vergunningaanvragen korter worden, bijvoorbeeld door een gedoogplicht voor onderzoekswerkzaamheden en/of het met spoed doorvoeren van aanbevelingen van de commissie STOER,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Langen-Visbeek, Jaspers en Walenkamp.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Daarmee maakt zij deel uit van de beraadslaging.

Zij krijgt letter F (36800-XXII).

Mevrouw **Van Langen-Visbeek** (BBB):

Daarmee kom ik aan het einde van mijn betoog. Dank u, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Aelst-den Uijl voor een korte tweede termijn.

Mevrouw **Van Aelst-den Uijl** (SP):

Dank, voorzitter. Het is een goede stap dat de minister erkent dat corporaties het moeilijk hebben en dat de huidige financiën ontoereikend zijn. Op de mogelijkheden van de afschaffing van de ATAD kom ik zo nog eventjes terug. De dekking is echter wel de basisvoorwaarde voor wat er nu wel of niet al kan. Wij zijn dan ook heel erg benieuwd wat de minister doet om de benodigde extra middelen in haar begroting te krijgen, veroveren, vragen. Of legt deze minister zich erbij neer dat de opgave onmogelijk zal zijn, omdat het geld er niet gaat komen? In alle eerlijkheid: gehoord wat de minister in haar eerste termijn zei over haar karakter, zou het mij verbazen als zij zich zou neerleggen bij de onmogelijkheid en het ontbreken van middelen. Maar ik ben wel heel benieuwd wat de minister dan gaat doen om die middelen wel te veroveren richting haar begroting.

Voorzitter. Dan over de ATAD. We hebben net nog even gekeken hoe het nou precies zit en of het kan. Aedes, de koepel van woningbouwcorporaties, zegt zelf dat er een

stuk meer mogelijk is dan de minister tot nu toe beschrijft. Dat heeft Aedes eerder ook al gepubliceerd. Zij zeggen: er is een uitzondering mogelijk voor langlopende openbare infrastructuurprojecten en landen mogen zelf aangeven wat zij daaronder verstaan. Daarmee kunnen de DAEB-activiteiten van corporaties daaronder geschaard worden en die beschrijving zou breder kunnen worden uitgelegd dan alleen wegen, bruggen en tunnels. Fiscalisten denken ook zeker dat dat zou kunnen zonder dat er sprake zou zijn van staatssteun. Ik ben wel benieuwd naar de reactie van de minister hierop.

Dan mijn laatste puntje, en dat zal u niet verbazen: private equity. Hoeveel ruimte geven we deze roofovername kapitalisten nog, terwijl we het probleem voor ons uit onderzoeken? Hoeveel van de markt nemen deze roofovername kapitalisten in de tussentijd over? Hoeveel voldongen feiten faciliteren we terwijl we dit, wederom, voor ons uit onderzoeken? Want terwijl wij onderzoeken en er nog eventjes over nadenken, nemen die private-equitybedrijven in de tussentijd financiële ruimte van corporaties in, waarvan deze minister al zei dat die ruimte er niet is. Ook het ministerie heeft die financiële ruimte niet. Dus hoeveel ruimte geven we ze nog, door ze tijd te geven met nog meer onderzoek?

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Aelst-den Uijl. Ik kijk naar de heer Van Kesteren. Heeft u nog behoefte aan een tweede termijn? Dat is het geval. Ik geef het woord aan de heer Van Kesteren.

**De heer Van Kesteren (PVV):**

Voorzitter. Deze minister vindt dat beleid niet over rechts of links moet worden uitgevoerd. De werkelijkheid is echter weerbarstig. Daarom is het pleidooi van de PVV-fractie om overheidsbeleid en begroting niet eenzijdig, ideologisch en obsessief te benaderen, maar de oorzaken van het woningtekort op realistische en pragmatische wijze op te lossen. Daarbij zijn argumenten als "we staan voor gigantische opgaven om de instroom over het land te spreiden" of "er is geen dekking voor" voor onze fractie niet steekhoudend. Via deze minister moet er snel en veel worden gebouwd. Andere ministeries zullen daar hun steentje aan moeten bijdragen.

Voorzitter. De elementaire voorzieningen voor de samenleving bestaan uit een woning, een baan met een goed besteedbaar inkomen, waar je het liefst nog iets van overhoudt, en basisvoorzieningen die op peil zijn. Deze minister is verantwoordelijk voor de basisvoorziening wonen. Maar, met alle respect, het ministerie van Klimaat en Groene Groei en het ministerie van Asiel en Migratie werken aan beleid en begrotingen met tegenovergesteld resultaat van wat de samenleving van een regering verwacht. Ik hoop dat dit pleidooi een beetje landt bij deze minister. Ik heb vertrouwen in haar nuchtere opstelling; die heb ik uit dit debat wel meegekregen.

**De voorzitter:**

Goed. Dank u wel, meneer Van Kesteren. Er zijn twee moties ingediend. Die moeten nog gekopieerd worden, zodat de minister daarop kan reageren. Ik stel voor om tien minuten

te schorsen, want dan moet dat wel geregeld zijn, en dan gaan we door.

De vergadering wordt van 10.41 uur tot 10.50 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. We zijn gekomen bij de tweede termijn van de kant van de minister. Aan u het woord, mevrouw de minister.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dank u wel, voorzitter. Laat ik dan maar zeggen dat ik hier nuchter en strijdvaardig sta. Ik zie mijn portefeuille ook als een oproep om dingen voor elkaar te krijgen.

De eerste motie ... Ik weet niet, voorzitter, of ik dat hele lange cijfer moet uitspreken of dat ik gewoon mag zeggen: de eerste motie van mevrouw Van Langen-Visbeek over de afschaffing van de vpb voor corporaties. Die geef ik oordeel Kamer. Ik werk op dit moment samen met Financiën een faciliteit uit in de vpb. Hierbij worden verschillende opties onderzocht. Ook de optie van een herbestedingsreserve ligt op tafel. Dus als het een onderzoeksmotie is, ga ik daar graag mee aan de slag.

Misschien mag ik nog wat toevoegen over de ATAD: ik heb begrepen dat de Europese Commissie voor de zomer met een voorstel komt. Dat ga ik natuurlijk ook met belangstelling lezen, want wellicht zit daar de ruimte in waar we vandaag over hebben gesproken.

**De voorzitter:**

Dan hebben we het over de motie 36800-XXII, letter E. Die krijgt oordeel Kamer.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dan de tweede motie van mevrouw Van Langen-Visbeek, over concrete stappen zetten voor versnelling. Die geef ik ook oordeel Kamer. Met de Wet regie wordt versnelling bereikt. Er wordt ook actief ingezet op vereenvoudiging. Voor de zomer komt er een voortgangsbrief over STOER en komt er een uitwerking van onze vereenvoudigingsopgave. Versnellen is een van de opdrachten van de Taskforce Versnelling Woningbouw, dus de motie past helemaal bij datgene wat ik al dacht dat ik te doen heb. Dus heel fijn, dank u wel daarvoor. Dat is een aanmoediging.

**De voorzitter:**

Dan ga ik nog even het nummer noemen: 36800-XXII, letter F. Deze motie krijgt oordeel Kamer.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Dan heb ik nog een aantal vragen van mevrouw Van Aelst-den Uijl. Wat ga ik doen met de benodigde middelen voor de corporaties? Ik heb op 5 juni een brief gestuurd aan de Tweede Kamer over hoe de situatie eruitziet. Een afschrift daarvan kan ik ook aan uw Kamer sturen. Ik heb in de eerste termijn verteld hoe ik daarin sta en wat ik daarin zie. In augustus ga ik daarover in gesprek in het kabinet. In september kom ik dan terug met de uitkomsten daarvan.

Dan de vraag van mevrouw Van Langen-Visbeek over de vakantieparken, namelijk of er gedurende de woningnood een gedoogconstructie kan komen. Dit is opgenomen in het coalitieakkoord. Ik werk aan het dossier permanente bewoning in recreatiewoningen. Ik heb een brief toegezegd aan de Tweede Kamer voor de zomer, maar die kan natuurlijk ook naar de Eerste Kamer komen. Daar zal ik uw vraag in beantwoorden.

Dan de vraag over private equity en de kostbare investeringscapaciteit die ze innemen. Ik heb nog onvoldoende feiten. Ik begrijp dat het antwoord "ik ga het onderzoeken" kan klinken alsof ik de bal vooruitschop, om maar even in het jargon te blijven van wat momenteel het nieuws domineert, maar dat is niet wat ik probeer te zeggen. Als ik binnen het departement vraag of we hierover voldoende feiten hebben, dan komt terug: die hebben we gewoon nog niet. Dat wil niet zeggen dat we er niet in geïnteresseerd zijn, maar ook de autoriteit zegt dat we eerst onderzoek moeten doen om ervoor te zorgen dat we een compleet beeld hebben. Op basis van dat complete beeld kunnen we conclusies trekken. Op basis daarvan kunnen we al dan niet maatregelen inzetten. Dus ik begrijp uw haast. Ik heb die haast ook, maar haast zonder feiten kan er ook toe leiden dat ik de verkeerde kant op ren.

**Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):**

Dank voor de reactie. Ik zou dat heel goed kunnen begrijpen, als het zo zou zijn dat private equity in de tussentijd niet nog meer over zou kunnen nemen. Het is alleen lastig als private equity tussen nu en het verkrijgen van alle feiten alle ruimte van de wereld krijgt, want we hebben in allerlei andere sectoren gezien: dan is het er ineens. Dan kun je er niets meer aan doen. Wij zijn op zoek naar wat we in de tussentijd kunnen doen om te voorkomen dat de tijd die genomen wordt voor de feiten — ik denk dat dat logisch is, zodat de minister er ook iets mee kan doen — niet wordt genomen door private equity om ons voor een voldongen feit te stellen, zodat de feiten die verzameld zijn, niet eens meer nuttig zijn.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Ik begrijp deze oproep heel erg goed, met name omdat het gaat over dat terwijl ik het aan het onderzoeken ben misschien precies wel datgene gebeurt wat je niet wil dat er gebeurt. Tegelijkertijd is ergens op handhaven zonder dat je er een goed dossier onder hebt liggen natuurlijk ook niet de meest normale gang van zaken. Maar ik hoor uw oproep. Dus ik voel de aanmoediging om in ieder geval haast te maken en dat ik het in feite niet honderd procent onderbouwd hoeft te hebben, maar dat ik wel een eerste beeld moet hebben van wat er aan de hand is. Dus ik kan u toezeggen dat ik het zal volgen, dat ik er goed naar zal kijken, maar verder dan dat kan ik op dit moment niet gaan.

**Mevrouw Van Aelst-den Uijl (SP):**

Wellicht helpt het dan om het niet "handhaven" maar "pauzeren" te noemen, zoals het ook bij heel veel andere processen gebruikelijk is om te zeggen: er mogen even geen stappen worden ondernomen, want we zoeken het nog even uit. Dan pauzeer je de ontwikkelingen even totdat je weet of je wilt handhaven of niet. Op allerlei andere plekken vinden we dat heel redelijk, bij allerlei andere dossiers.

**Minister Boekholt-O'Sullivan:**

Ik ken deze optie natuurlijk, dat je zaken kan pauzeren. Tegelijkertijd moet ik er echt wel een iets beter gevoel voor hebben, maar ik neem uw woorden zeker ter harte.

Dan ben ik erdoor, voorzitter.

**De voorzitter:**

U bent erdoor. Nou, dan wil ik u van harte bedanken. Ik kijk nog even of er iemand is die nog een opmerking wil maken. Dat is niet het geval.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Ik kom tot afhandeling van het wetsvoorstel. Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel? Dat is het geval. Dan stel ik voor dat we volgende week over het wetsvoorstel en de twee ingediende moties gaan stemmen.

Ik dank de minister voor haar aanwezigheid en schors de vergadering voor enkele ogenblikken, waarna we verdergaan met het debat over de begrotingsstaat Buitenlandse Handel en Ontwikkelingshulp 2026.

De vergadering wordt van 10.56 uur tot 11.15 uur geschorst.