

## BELEIDSDEBAT WONEN EERSTE KAMER 23 APRIL 2024.

**CDA woordvoerder: Theo Rietkerk**

Voorzitter,

Het CDA heeft een perspectiefvolle agenda “Voor heel Nederland”. Op basis van gedeelde waarden en gedegen principes. We willen een fatsoenlijk land, waar we omzien naar elkaar en voor elkaar zorgen. Waar mensen zich thuis voelen, **een thuis hebben** en onderdeel zijn van een sterke gemeenschap. Waar respect en normen en waarden niet ouderwets zijn, maar gekoesterd worden.

Nederland is een land van twee gezichten geworden. De ongelijkheid tussen mensen en regio's is te groot geworden. Een land dat vooral goed is voor mensen die het al goed hebben. Via de agenda “Voor heel Nederland” willen we de basis op orde brengen door **bestaanszekerheid** als uitgangspunt te nemen en te zorgen voor **voldoende woningen** voor een betaalbare prijs. Daarbij ligt er ook een opdracht voor onszelf. Wij mensen dienen zorg te dragen voor elkaar en onze omgeving.

In een fatsoenlijk land zijn er **voldoende woningen** voor onder andere het hardwerkende gezin, startende jongeren, de alleenstaande moeder of vader, onze ouderen en de nieuwkomers. Het CDA wil recht doen aan dorp en stad, aan iedere buurt en wijk. Dan worden de gemeenschappen gebouwd en kan er samen ingezet worden op leefbare straten en wijken.

Onze idealen staan in een rijke, christelijke traditie, waarin oude woorden en nieuwe oplossingen elkaar steeds weer vinden. **Onze christendemocratische uitgangspunten zijn ook bij het woonbeleid even klassiek als actueel: gespreide verantwoordelijkheid, solidariteit en rentmeesterschap.**

**Gespreide verantwoordelijkheid.**

Er is geen wondermiddel dat de wooncrisis in een klap oplost. Bevolkingsgroei, migratie, de toegenomen welvaart en de individualisering van de samenleving hebben ieder hun eigen aandeel geleverd. Er ligt een opgave voor vele jaren om de opgelopen achterstanden weg te werken. Het is ook **geen opgave voor alleen de politiek of de overheid, maar voor alle betrokken partijen in de samenleving**: lokaal, provinciaal en nationaal, maar ook de overheid, de markt en de samenleving. De gemeenschap staat wat ons betreft daarbij centraal. Daar leven de mensen samen, daar worden beslissingen genomen en daar liggen de kansen.

Het denken in “de woningmarkt” daagt uit tot beheersing van bovenaf: vanuit een sturende overheid, de idee van een perfecte markt of het idee van de maakbare samenleving. Waarbij gedacht wordt vanuit “belangenstrijd”, “systemen” en “rendement”. **Het CDA wil van woningmarkt naar volkshuisvesting als pijler van een gemeenschappelijke leefwereld.** In dit denken staat de samenleving voorop en zijn de overheid en de markt dienstbaar aan maatschappelijke opgaves om te voorzien in **voldoende, betaalbare woonruimte.** Wet- en regelgeving geven kaders, maar bepalen niet waar mensen willen wonen. Laat ruimte aan lokale initiatieven, cooperatieve oplossingen en nieuwe samenwerkingsvormen.

Echter: is er sprake van een **provinciaal belang of Nationaal belang** dan dienen de provincie cq het Rijk haar verantwoordelijkheid te nemen!

### **Solidariteit.**

Onze visie op de volkshuisvesting start vanuit het denk van mensen, die samenleven. Ik citeer de uitspraak van Kim Putters: **Regionale solidariteit** is de grote opgave van de toekomst.

Voorts willen we oog hebben voor de **diverse doelgroepen**, zoals studenten, mantelzorgers, dak- en thuislozen, ouderen etc. Hun thuis vraagt ook **solidariteit** van een ieder. Ik kom daar straks op terug.

Een huis is meer dan een stapel stenen met een dak boven je hoofd. Een huis is een thuis, waar je je gekend weet en thuis voelt; alleen of met dierbaren om je heen.

De Grondwet erkent het grondrecht om ergens thuis te zijn indirect als ze in artikel 22 stelt dat de “bevordering van voldoende woongelegenheden” een “voorwerp van zorg der overheid” is. De opgave om te zorgen voor voldoende woningen, in welke vorm dan ook, is een zaak van algemeen belang en ook van bestaanszekerheid. Dat maakt de crisis op de woningmarkt, meer dan een economisch of bestuurlijk vraagstuk, bovenal tot een **sociale kwestie.** Het tekort aan voldoende woonruimte belemmert jongeren en starters in hun ontwikkeling in het leven.

De strengere regels voor woningcorporaties om zich te beperken tot kwetsbare doelgroepen weerspiegelen zeker in deze tijd een zeer beperkte opvatting van **het begrip ‘sociaal’.** Het is een invulling van sociaal beleid die hulp aan zwakkeren verward met de noodzakelijke sociale samenhang in de

samenleving. Niet voor niets worstelen veel corporaties nu met buurten waar te veel mensen met een kwetsbare achtergrond bij elkaar moeten worden gehuisvest.

Als een veilig thuis ontbreekt, ontstaat onzekerheid over je identiteit. Het niet kunnen vinden van een woning raakt vanzelfsprekend het leven van alledag. Jongeren en starters voelen de druk van de woningmarkt letterlijk, omdat ze worden geremd in hun leven zolang ze geen eigen plek vinden om te wonen, een gezin te starten of een volgende stap te zetten in hun loopbaan. De hoge prijzen, lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en de verhalen over een “oververhitte” woningmarkt beïnvloeden hun beeld van de toekomst en de keuzes die ze maken.

### **Rentmeesterschap**

Een betaalbaar thuis is een duurzaam thuis. Het is belangrijk dat mensen zonder spaargeld ook aan de slag kunnen. Daarom moeten corporatiewoningen met een slecht energielabel voor 2030 zijn verbeterd. Daarbij moet er voorrang gegeven worden aan kwetsbare wijken, zodat die inwoners niet van alles zelf moeten uitzoeken en eerder voordeel hebben van een lagere energierekening. Gemeenten zijn aan zet om het wijk-voor-wijk aanpakken van isolatie en verduurzamen van particuliere woningen. Met onder andere de Vereniging Eigen Huis wordt een campagne opgezet voor de isolatie en verduurzamen van particuliere woningen.

Een duurzaam thuis betekent ook duurzaam bouwen en isoleren, dat bijdraagt aan de circulaire economie. Woningbouw is een werk van lange adem. Onze volkshuisvesting vraagt duurzame en robuuste investeringsbereidheid en Rijksondersteuning in de bestaande gebouwde omgeving en bij de grotere- en kleine nieuwe woonlocaties. In plaats daarvan besloot het tweede kabinet Rutte (VVD-PvdA) om de regie op volkshuisvesting los te laten en de bouw van woningen volledig toe te vertrouwen aan de markt. De woningcorporaties werden aan de ketting gelegd, onder meer door de invoering van de verhuurdersheffing. Corporaties zijn hierdoor fors minder gaan bouwen: 30.000 a 35.000 woningen voor de invoering en zo'n 15.000 woningen na de invoering van de verhuurdersheffing. Over de particuliere verhuur en de noodzakelijke duurzame financiële inzet houd ik mijn kruid droog tot de Wet betaalbare huur voorligt in deze Kamer.

Voorzitter,

In mijn vervolg bijdrage geef ik namens de CDA-fractie richting bij de volgende 3 thema's: **Wonen en Ruimte, Wonen en Woningbouwcorporaties, Wonen en regelzucht.**

### **Thema 1: Wonen en Ruimte**

Ons land is groot geworden met polderen. Letterlijk. Eerdere generaties hebben ons land van het Limburgse löss tot de Noord-Hollandse polders in cultuur gebracht. Iedere regio telde! Akkerbouw, veeteelt, natuur, bebouwing en infrastructuur, alles kreeg een plek. In grote delen van het land zitten de verschillende functies elkaar steeds meer in de weg, in plaats van dat ze elkaar versterken. Omdat de ruimte schaarser wordt in Nederland, wil het CDA **meervoudig en meerlaags ruimtegebruik** stimuleren. Daarnaast was het CDA de drijvende kracht achter het herstel van de volkshuisvesting als publieke taak. Een **Minister van Ruimte en Wonen** is daarvoor nodig!

#### **De CDA-fractie geeft de volgende richting aan:**

- Ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid in een **nieuwe Nota Ruimte**; toekennen van functies afgestemd met provincies, gemeenten, waterschappen en andere betrokkenen. Schaf de rode contouren af, waar buiten niet gebouwd mag worden; introduceer de **blauwe contour** voor water en **groene contour** voor kwetsbare natuur en goede landbouwgrond. Daarbuiten kan gebouwd worden, tenzij.....: Ontwikkeling en leefbaarheid worden gestimuleerd! **Differentieer per Regio; gebiedsgerichte Rijksinzet is nodig.**
- Bouwen via de **ladder van leefbaarheid** in plaats van via de ladder van duurzame verstedelijking.
- Bouwen vraagt **ruimte voor woonlocaties in omgevingsplannen 140%**; stabiliteit in nieuwe grootschalige woonlocaties (met name in Oost-, Zuid en Noord Nederland); voorkom te hoge grondprijzen en stimuleer een **actief grondbeleid** bij gemeenten, provincies en Rijk.
- Meervoudig functiegebruik door **wonen boven winkels**, ook goed voor de leefbaarheid; inzetten op **“optoppen”**: verdiepingen toevoegen aan bestaande gebouwen. (mooi voorbeeld Gelderland: 12.000 huur- en koopwoningen.) ; **woningdelen; hospita's** inzetten bij huur aan studenten en jongeren; **transitie** kantoor m2 naar woonfuncties en doorstroming.

- Een **Minister van Ruimte en Wonen** blijft nodig. Ook actief zoals Minister de Jonge met veel regio's woondeals sluit: chapeau! Initieer voor Noord-, Oost, Zuid en West-Nederland **woningberaden** te vergelijken met veiligheidsberaden. En een **Meerjarige Investeringsagenda Volkshuisvesting (MIV)** vergelijkbaar met het MIRT.
- Grondrecht/**Basisrecht van wonen** gaat boven verstikkende regels mbt stikstofbeleid.

Het CDA begint bij **Volkshuisvesting** te denken vanuit de lokale gemeenschappen. Wat is er nodig om een gemeenschap te vormen? Dat gaat naast woningen, ook over de bouw en behoud van voorzieningen, toegankelijk onderwijs, veiligheid en het voorkomen dat mensen jong of oud, uit hun vertrouwde woonomgeving weg moeten door het woningtekort. Je moet ook bij elkaar kunnen komen en slechte verbindingen horen daar niet bij. Er ligt een grote opgave in de Regio's en de Randstad-verbindingen naar de Regio's en vice versa.

Naast de regionale solidariteit door rijksinvesteringen vraagt het volkshuisvestingsbeleid ook solidariteit naar diverse doelgroepen. Het CDA vindt dat 50% van de nieuwbouwwoningen en huurwoningen door gemeenten kan worden toegewezen aan eigen inwoners en mensen met een vitaal beroep, zoals verplegend personeel, politieagenten en onderwijzend personeel. Ik verwijs verder naar het gevoerde debat over de Huisvestingswet. Gemeenten moeten dan wel actuele woonvisies hebben en een actuele gemeentelijke huisvestingsverordening.

#### **Het CDA geeft de volgende richting aan:**

- Regionale solidariteit door Rijksinvesteringen in wonen, infrastructuur en voorzieningen. Iedere Regio telt! Stel een MIV op analoog aan het MIRT.
- 1 miljoen woningen in 2030, waarvan twee derde betaalbaar en met focus op starters, gezinnen en ouderen. Iedere gemeente bouwt daarbij 40% voor middengroepen en gemeenten met weinig sociale woningbouw moeten daarmee aan de bak.
- Alle gemeenten in Nederland stellen een woonvisie en huisvestingsverordening op waar de eigen inwoners recht krijgen op een thuis naast de nieuwe Nederlanders/Statushouders.
- Jongeren krijgen de mogelijkheid om te sparen voor hun thuis; met banken worden afspraken gemaakt.

- Senioren met een lager inkomen mogen voor ongeveer dezelfde huurprijs als ze nu betalen doorstromen naar een nieuwe seniorenwoning.
- Zet in op ouderenhuisvesting. Bijvoorbeeld Knarrenhofjes en bejaardenhuizen 2.0.

## **Thema 2: Wonen en woningcorporaties.**

De verantwoordelijkheden van de **woningcorporaties** zijn de afgelopen decennia teruggebracht cq ingeperkt, waardoor zij een gebrekkige rol konden spelen. Het CDA vindt dat **woningcorporaties** in de toekomst opnieuw een **sleutelrol in het bouwen van woningen** moeten krijgen. Nu bouwen ze daar waar winst wordt gemaakt. Het CDA wil van winst naar waarde en vindt dat de woningcorporaties weer hun plaats en de ruimte moeten krijgen als **maatschappelijke onderneming**. Op deze manier kunnen ze fungeren als het maatschappelijke weefsel tussen burgers en overheid, met een eigen waarde en betekenis. De inzet van **flexwoningen door corporaties** loopt vast vanwege voorwaarden van de overheid via de verplaatskosten en procedures.

### **Het CDA geeft de volgende richting aan:**

- De maatschappelijke betekenis en rol van de woningcorporaties moet worden geherwaardeerd en versterkt. De **verhuurderheffing** wordt afgeschaft en vervangen door prestatie-afspraken over de bouwopgave.
- De corporatiehuurders krijgen meer kans om hun woningen te kopen. De financiële opbrengsten **investeren woningcorporaties in nieuwbouw en verduurzaming**.
- **Grond om te bouwen beschikbaar krijgen**. Woningcorporaties mogen strategische grondposities verwerven, zonder winstoogmerk.
- Woningcorporaties bouwen ook voor de **middenklasse**.
- Financier de verplaatskosten van **flexwoningen** door corporaties via het Rijk en versnel procedures.

## **Thema 3: Wonen en Wetten/regelgeving: van regelzucht naar burgerruimte.**

Het bouwen van woningen duurt gemiddeld 10-15 jaar. Dit moet en kan korter. Maakbaarheid, systemen en controledwang zijn de dominante karaktertrekken van onze samenleving geworden. Als er een balkon in Limburg naar beneden valt, dan worden er meteen bouwregels voor heel Nederland gemaakt. Dan komen er regels, protocollen en procedures om alles nog beter in de hand te

hebben en risico's uit te sluiten. Het leidt tot een systeem van wantrouwen en schijnveiligheid.

**Het CDA geeft de volgende richting aan:**

- Planvrijheid van gemeenten voor kleine woningbouwprojecten.
- Het belang van een woningzoekende mag zwaarder wegen dan het belang van de omgeving.
- De markttoets voor woningcorporaties wordt geschrapt.
- De Wet Kwaliteitsborging Bouw wordt ingetrokken.
- Voorkom stapeling van regelgeving met ongewenste uitvoerings effecten
- Bezwaar- en beroepsprocedures moeten sterk worden ingekort.
- Minder beleids-/juridische ambtenaren en daarvoor in de plaats uitvoeringsambtenaren, die "slimmer denken": "Samen Slimmer".
- Bestuurlijke en ambtelijke professionaliteit; belangrijk voor de uitvoeringskracht en realisatie van groot belang. Hef bestuurlijke blokkades op van provincies in met name Noord- en Zuid-Holland. (BBB heeft hier nu via de Provincies veel invloed op)

Voorzitter, ik heb namens de CDA-fractie voor de 3 thema's Wonen en Ruimte, Wonen en Woningcorporaties en Wonen en Regels de richting onze richting aangegeven. Graag een reactie daarop van de Minister.