

3

Maatregelen middenhuur

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur) (35036)**.

De voorzitter:

Aan de orde is het debat over de maatregelen middenhuur. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom. Zij was hier gisterenavond laat ook nog, maar ik neem aan dat zij in de tussentijd nog wel naar huis is gegaan.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Ik geef als eerste het woord aan de heer Koerhaus van de fractie van de VVD met een spreektijd van tien minuten. Het is misschien goed om van tevoren duidelijk te maken dat de spreektijd natuurlijk wat ruimer is omdat het een wet is, maar dat die niet allemaal opgebruikt hoeft te worden.

De heer Koerhaus (VVD):

Dank u wel, voorzitter. De naam is "Koerhaus" en niet "-haus" en dat is van "huizen bouwen" zeg ik altijd.

De voorzitter:

Excuus.

De heer Koerhaus (VVD):

Voorzitter. Een goed en betaalbaar huis is belangrijk voor iedereen, of je nu huurt of koopt. Helaas wordt het steeds duurder om een huis te huren. De reden hiervoor is duidelijk: er is een tekort aan middenhuurwoningen. Daarom moeten we bouwen, bouwen, bouwen. Ik blijf het zeggen, voorzitter. Daar waar de markt het doet, laten wij de markt middenhuurwoningen bouwen; daar waar de markt dat niet doet, gaan wij de markttoets voor corporaties vereenvoudigen en laten wij corporaties middenhuurwoningen bouwen. Beide maatregelen staan in de wet. Daar ben ik tevreden mee.

Tegelijkertijd wil ik ook benadrukken dat wij met alleen deze maatregelen de tekorten niet zullen wegwerken. Er moeten meer middenhuurwoningen komen. Corporaties hebben de afgelopen jaren veel te dure sociale huurwoningen gebouwd. We moeten deze laten verhuren als middenhuurwoningen. Zo creëren wij meer aanbod van middenhuurwoningen en lagere middenhuurprijzen.

Ook heb ik nog een aantal vragen aan de minister. Zoals eerder gezegd gaan wij vandaag de markttoets voor corporaties vereenvoudigen. Corporaties moeten dus aan de slag. Volgens de minister hebben de middenhuurtakken van corporaties 4 miljard cash op de plank liggen. Die 4 miljard

cash kan leiden tot een investering van 10 miljard aan middenhuurwoningen. Samen met het CDA, de heer Ronnes, wil de VVD dat dat geld naar middenhuur gaat, maar de minister suggereert dat die 4 miljard overgetakeld moet worden naar de sociale huurtakken van corporaties. Is de minister bereid afspraken te maken met corporaties om dit geld in te zetten voor het bouwen van middenhuurwoningen?

Ik heb al gezegd dat 4 miljard cash kan leiden tot een investering van 10 miljard aan middenhuurwoningen. Corporaties moeten hiervoor financiering aantrekken van beleggers. Daarvoor moeten corporaties onderpand geven aan beleggers. Nu dienen nog vaak sociale huurwoningen als onderpand. Dat heeft risico's, want bij een faillissement van sociale huurtakken van corporaties — wat wij de afgelopen jaren helaas te vaak hebben gezien; ik noem Vestia en Geertruidenberg — gebruikt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat onderpand om verliezen voor de corporatiesector te beperken. Ik zie dat het WSW corporaties nu toestaat om dat onderpand aan beleggers te geven als de financiering ten opzichte van de WOZ-waarde van het onderpand onder de 50% zakt. Dat is snel en dat heeft risico's, zoals ik al heb gezegd. Is de minister bereid om het WSW het onderpand minder snel aan beleggers te laten geven en de norm te laten aanscherpen, bijvoorbeeld naar de 40% die nu al in de praktijk wordt gebruikt?

Voorzitter. Ik wil graag een amendement indienen, want corporaties worden bang gemaakt met een torenhoge erfpachtheffing en huurders van middenhuurwoningen zijn hier het slachtoffer van. De VVD wil deze erfpachtheffing afschaffen. Als corporaties middenhuurwoningen verhuren die op eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond staat, eist Amsterdam van die corporaties dat zij die grondkortingen alsnog terugbetalen, de zogenoemde erfpachtheffing. Deze heffing kan oplopen tot twee ton. Twee ton, voorzitter! Dit amendement stelt daarom voor gemeenten niet langer toe te staan om van corporaties te eisen dat zij erfpachtkortingen van middenhuurwoningen op eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond terugbetalen.

Het is ook te gek voor woorden. Er is een flink tekort aan middenhuurwoningen, maar het linkse college van Amsterdam saboteert de boel met een torenhoge erfpachtheffing, die óf wordt doorberekend aan huurders óf corporaties tegenhoudt om middenhuurwoningen aan te bieden. Daarnaast int het college de erfpachtheffing ook nog met slechte argumenten, want als corporaties middenhuurwoningen op eigen grond verhuren, hoeven ze van de gemeente de grondkortingen niet terug te betalen zolang de opbrengsten in hun sociale tak blijven. Maar als corporaties dat doen op eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond, eist Amsterdam dat zij grondkortingen alsnog terugbetalen vanwege staatssteunregels, dit terwijl eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond in economisch opzicht hetzelfde is als eigen grond. Het argument van de staatssteunregels is dus geen geldig argument. Staatssteunregels draaien namelijk om het creëren van een economisch gelijk speelveld en kijken door juridische structuren heen. Laten we deze Amsterdamheffing dus afschaffen en corporaties niet langer tegenhouden om middenhuurwoningen aan te bieden.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Koerhuis. Dan geef ik het woord aan de heer Ronnes van de fractie van het CDA.



De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter, dank u wel. De wet die wij nu behandelen moet ervoor zorgen dat belemmeringen weggenomen worden, opdat corporaties het aanbod van huurwoningen met een middenhuur kunnen vergroten. Eindelijk! Het CDA wil dat corporaties sneller en makkelijker kunnen bouwen in het middensegment als de markt dat niet snel oppakt. Corporaties hebben gezamenlijk 4 miljard op de plank liggen om te investeren in de zogenaamde niet-DAEB, oftewel het middensegment in de vrije huursector.

Opmerkelijk vonden wij de opmerking van de minister dat woningcorporaties 6,1 miljard euro extra in de bouw van sociale huurwoningen kunnen steken door 4 miljard uit hun commerciële tak te verhuizen naar hun sociale tak, terwijl dit nadrukkelijk geld is voor en van de commerciële tak dat in de broodnodige nieuwbouw voor middenhuur gestoken kan worden. Een van de prioriteiten in ons coalitieakkoord en de woonagenda, toch?, zo vraag ik de minister. Dit zorgt dan wel weer voor extra doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar het middensegment. In onze ogen is dat wat wij nodig hebben om de woningmarkt in beweging te krijgen. Graag een reactie van de minister. Hoe ziet zij dit, ook gezien de berichten die daarover in de publiciteit zijn verschenen?

Voorzitter. Corporaties merken dat de druk om ook de middeninkomens te bedienen overal in het land stijgt. Als we niets doen, dan wordt het gat tussen sociale huur en aanvangshuren in de markt steeds groter. Dan is er simpelweg geen aanbod van woningen tussen de €700 en €1.000. De samenwerking staat voor middenhuur en de commissie-Van Bochove adviseerde om corporaties dan toch een grotere rol te geven. Maar door de markttoets worden corporaties daarin belemmerd. Corporaties mogen niet zomaar middenhuur realiseren. Zij moeten eerst aan de markt vragen of de markt dit wil oppakken. Dat noemen we de markttoets. Toch organiseren gemeenten nauwelijks markttoetsen. De bekendste markttoets heeft in Den Haag plaatsgevonden. Daar was meer dan een jaar voor nodig. Het is te complex. Daarom is er terecht deze aangepaste wetgeving, die belemmeringen en vertragingen moet wegnemen. Het CDA is ook voor die markttoets geweest, maar als we nu kijken hoe die markt zich heeft ontwikkeld, dan moeten we constateren dat die markttoets een onnodige belemmering vormt.

De aanpassing die de minister doet, is een eerste stap, maar moeten we niet verder gaan dan het voorstel van de minister? Ik heb daarover twee vragen aan de minister. Wat zou er gebeuren als we zouden overgaan tot een volledige afschaffing van de markttoets? Dat betreft het zogenaamde artikel 44c. Wat zou het effect zijn van een nog verder gaande vereenvoudiging, bijvoorbeeld door woningen met een huurprijs tot €1.000 van die markttoets uit te sluiten? Ik ben benieuwd hoe de minister dit ziet.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Smeulders een interruptie wil plegen.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ben blij met deze bijdrage van het CDA. Wij willen volgens mij allemaal dat er meer middenhuurwoningen komen. We zien dat de markt dit niet oppakt, dus waarom het de corporaties zo ontzettend moeilijk maken? Mag ik uit de vragen van de heer Ronnes aan de minister afleiden dat het voor het CDA een reële optie is om heel die markttoets gewoon te schrappen?

De heer Ronnes (CDA):

Wij zijn zoekende of het voorstel dat de minister heeft gedaan wel een optie is die ver genoeg gaat. Zouden we toch niet een stap verder kunnen gaan? Ik heb mij in de voorbereiding laten uitleggen dat je dat uiteindelijk kunt doen door het volledig af te schaffen. Maar wij hebben ook de kritiek van de Raad van State gelezen. Het is dus even zoeken naar waar je die lat legt. Je zou misschien ook nog aan een tussenoplossing kunnen werken, waarbij je bijvoorbeeld de huren tussen de €700 en €1.000 uitsluit van die markttoets.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ben weer blij met het antwoord van de heer Ronnes, want ik heb zojuist precies op deze twee punten een amendement ingediend. En ik zou dat heel graag samen met de heer Ronnes doen, dus het lijkt me goed om daarover naar aanleiding van de antwoorden van de minister een gesprek te voeren, om coalitie en oppositie samen te laten werken. Ik hoop dat de heer Ronnes daarvoor openstaat.

De heer Ronnes (CDA):

Ik wil daar nog wel even kort op reageren. Het zouden opties kunnen zijn. Er is nog een derde variant mogelijk. Of eigenlijk zijn er vier varianten mogelijk. Je regelt het via een motie en laat het de minister in een AMvB doen. Of je komt uiteindelijk tot de conclusie dat je de wijziging niet moet doen. Maar het verloop van dit debat zal duidelijk maken waar we op uitkomen.

De voorzitter:

Dank u wel. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ja, voorzitter, ik was inderdaad ook al gaan staan, omdat ook ik toch wel blij ben met de bijdrage van de heer Ronnes. Waar we de VVD altijd "markt, markt, markt" horen roepen, zien we nu een coalitiepartner die steeds verder opschuift richting de oppositie. Dus ook ik dacht: misschien kom ik er bij de heer Koerhuis niet, maar ik wil dan wel even met u in debat.

Want markt is inderdaad niet de oplossing. Ik wilde u iets vragen over het eerste punt van uw betoog, over die 6 miljard. Dat komt uit het antwoord op de schriftelijke vragen. Federatie Opvang zei dit weekend dat er 80.000 sociale huurwoningen te weinig zijn. Erkent u dit? En erkent u dat daarvoor ook geld nodig is, zodat de corporaties kunnen gaan bouwen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dit is eigenlijk vragen naar de bekende weg, want u weet dat er op dit moment op de woningmarkt in alle categorieën gewoon schromelijke tekorten zijn. Wij moeten zorgen dat er bijgebouwd wordt. Wij hebben een aantal weken geleden een voorstel gelanceerd, ook met de coalitiepartijen. U heeft dat voorstel niet gesteund, om u moverende redenen. Maar dat had in ieder geval al op korte termijn aan de onderkant van die markt heel erg geholpen. Maar ja, er moeten woningen bij komen; in die categorie, maar ook in het middensegment. Want als er in het middensegment woningen bij komen, kan er vanuit de sociale sector doorgestroomd worden door de mensen die dat kunnen, en betekent dat dat er meer ruimte komt. Dus het is niet of, het is en-en: je moet én zorgen voor de sociale huursector én voor het middensegment. Door die versterking zullen we ervoor zorgen dat er gewoon in beide segmenten sneller meer capaciteit beschikbaar komt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat we langzaam wel ergens komen. Waar ik een beetje van schrok, is dat er heel veel gebeurt, maar dat we niet de oorzaak van het probleem aanpakken: al die belastingen die het kabinet heft. We gaan mensen tegen elkaar opzetten. We zeggen dat we geld bij de sociale huur weghalen voor middenhuren, en andersom. We zeggen dat mensen zelf de problemen veroorzaken, terwijl we weten dat het kabinet de problemen mede veroorzaakt.

Nu heb ik een concrete vraag. Ook ik heb amendementen ingediend, bijvoorbeeld om te zorgen dat we behouden dat mensen die een laag middeninkomen of een gemiddeld middeninkomen hebben, ook in de sociale huur terecht komen, omdat 30% van die mensen die middenhuur niet kan betalen. Wilt u dat vanuit de coalitie steunen?

De **voorzitter**:

Zullen we alles vanuit de voorzitter blijven doen?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Uiteraard, voorzitter.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dit is een heel interessant aspect. Je komt dan op de betaalbaarheid van huurwoningen. Volgens mij hebben we daar binnenkort een debat over. De minister heeft aangekondigd dat ze ook met een aantal voorstellen voor die betaalbaarheid komt. Dat lijkt mij nou eigenlijk de plek waarop we deze discussie moeten voeren. Ik zou het nu dus willen beperken tot er vooral voor te zorgen dat we komen tot het bijbouwen van extra middensegmentwoningen, want daar is een schromelijk tekort aan. En niet alles proberen op te lossen, want dan los je uiteindelijk onder de streep niets op, omdat je dat niet kunt in dit ene debat.

Dan dit nog, voorzitter. Wat zou het effect zijn als we gemeenten de ruimte geven om lokaal te differentiëren in DAEB-grenzen? Helpt dat corporaties om te investeren in huurwoningen met een huur tussen de €700 en €1.000, zoals de commissie-Van Bochove suggereert? Wat zouden de effecten zijn? Afhankelijk van het antwoord van de minister overwegen wij op de bovengenoemde punten met

amendementen — voor zover die niet zijn ingediend — of wellicht met een motie te komen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb al eerder gezegd dat ik dacht dat het CDA een regio-partij was. Het klinkt vrij technisch: lokaal differentiëren van DAEB-grenzen. Maar dat is niks anders dan de rest van het land laten betalen voor meer sociale huur in Amsterdam. Of heb ik de heer Ronnes verkeerd begrepen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ja, dat heeft u verkeerd begrepen. Als u goed geluisterd heeft, heb ik de minister gevraagd wat de mogelijke effecten zouden zijn. Ik sta open voor alle opties voor de problematiek op de woningmarkt in Nederland, vandaar dat ik die vraag op dit moment bij de minister neerleg. Heeft zij dat inzichtelijk? Als ze dat niet heeft, zal mijn vervolgvraag ongetwijfeld zijn of ze dat duidelijk kan maken.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat is al een stap in de goede richting van de heer Ronnes. Dan een laatste vraag: als blijkt dat een van de effecten is dat de rest van Nederland, de regio, meer moet gaan betalen voor sociale huur in Amsterdam, vindt de VVD dan het CDA aan haar zijde om dat niet te doen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik zie dat nog niet een-twee-drie gebeuren. Maar dat is ook niet de bedoeling van mijn vraag. De bedoeling van mijn vraag is dat er een betaalbare woning komt voor eenieder die die zoekt in Nederland.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan kom ik bij het punt van kritiek van de Raad van State op het voorstel. De Afdeling advisering concludeert dat de voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet overbodig is en bovendien de reikwijdte van die wet op ongewenste wijze verruimt. Ik was wel enigszins verbaasd over de stelligheid waarmee men dat zei, maar het is toch forse kritiek. Graag horen wij van de minister of het aanvullen van de toelichting wel voldoende is om de tekortkomingen die de Raad van State constateert, te repareren. Ook vindt de Raad van State dat de versoepeling van regels voor de niet-DAEB-activiteiten vergt dat inzichtelijk wordt gemaakt welke waarborgen een transparante en eerlijke mededinging tussen corporaties en marktpartijen verzekeren. Mijn vraag aan de minister is daarom: hoe is die eerlijke mededinging in haar ogen verzekerd?

Dan kom ik nog op een puntje dat ik niet onbenoemd wil laten: de financiën. Er blijft veel ruis bestaan over de vraag of corporaties nu geld genoeg hebben of dat ze te zwaar belast worden met de verhuurderheffing, de ATAD, enzovoorts. De uitvoering van onze eerdere motie, die kon rekenen op een zeer brede steun in deze Tweede Kamer, over de maatschappelijke opgave versus de financiële draagkracht van corporaties, blijft urgent. Nogmaals doe

ik hier het uitdrukkelijke verzoek aan de minister om zo snel mogelijk te komen met de uitkomsten van dit onderzoek.

Dan nog even over de effecten in de praktijk. We hebben eerder de vraag gesteld welke gemeenten concrete plannen hebben om aanvullend instrumentarium uit dit wetsvoorstel in te zetten en hoeveel woningen hierdoor versneld tot stand komen. Het antwoord was tot op heden nog weinig concreet. Kan de minister nu concreter worden? Hoeveel woningen gaan er extra gebouwd worden als deze wet is aangenomen in beide Kamers?

Dan kom ik nog op een laatste punt: de gemeenten. De gemeenten willen de prijs-kwaliteitverhouding van de middenhuurwoningen reguleren. Dat is een goede zaak, want er zijn nu echt excessen. Door de verstoorde markt worden er exorbitante huren gevraagd, waarbij de verhouding tussen prijs en kwaliteit ver te zoeken is. Gemeenten willen ook kunnen sturen op de periode dat een middenhuurwoning als middenhuurwoning beschikbaar blijft. Dat kan nu via het bestemmingsplan voor tien jaar, maar gemeenten zijn op zoek naar meer. We begrijpen de vraag van de gemeenten, maar ze moeten niet doorslaan. Het kan niet zo zijn dat de huurprijs voor eeuwig vastligt, want dan haken investeerders af. Hoe wil de minister hiermee omgaan? Waar mogen de gemeenten de grens trekken? Want als men doorslaat, wordt er juist niet gebouwd.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Nijboer wil interrumperen.

De heer Nijboer (PvdA):

We spreken hier over middenhuur, dus huren boven €720 en tot €1.000 of €1.100, afhankelijk van hoe je ertegenaan kijkt. Ik vraag me af hoe het CDA aankijkt tegen de problemen die mensen, die zo'n huur betalen, hebben als ze een huurverhoging voor de kiezen krijgen die eigenlijk niet wettelijk gemaximeerd is. Wat vindt het CDA daarvan? Er wonen ook veel gezinnen in zo'n woning.

De heer Ronnes (CDA):

Dit is een onderwerp dat u terecht aansnijdt. We hebben het dan over die middeninkomens in de vrije sector waarvoor geen inkomstenstoets gedaan wordt, wat betekent dat de huren maar oneindig door blijven stijgen en de verhouding tussen inkomsten en huur scheefgetrokken wordt. Dat is ook een zorg van mij. Ik heb overwogen om dit punt hier op te brengen maar ik vind dit echt een betaalbaarheidsvraagstuk dat we volgens mij in het debat over de betaalbaarheid dat we binnenkort met deze minister hebben, aan de orde moeten stellen. Het is een groot probleem want er zijn gezinnen voor wie de huurprijs volledig uit het lood gaat door de systematiek die wordt toegepast.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik ben blij dat het CDA dit probleem echt erkent, want die huurders zijn echt vogelvrij. Die kunnen gewoon van de ene op de andere dag €200 huur in de maand voor de kiezen krijgen zonder dat ze daar wat tegen kunnen doen. Ja, verhuizen, maar ze kunnen nergens heen. Ik zal zelf straks met voorstellen komen en een amendement, dat ik dan zal toelichten, om daar iets aan te doen. Dus ik hoop dat nu al te

kunnen, maar ik vind het in ieder geval goed dat het CDA dit probleem ook onderkent.

De heer Ronnes (CDA):

Ja.

De voorzitter:

Ik hoor geen vraag, dus ga ik door naar mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

De heer Nijboer zegt het goed te vinden dat het CDA het probleem onderkent. Ja, dat vind ik ook, maar de vraag is wel wat we er aan gaan doen, want ik vind het eigenlijk ook wel een klein beetje gênant. Daar kunt u zelf niet zo veel aan doen, zeg ik via de voorzitter, maar de middenhuur was de heilige graal van dit kabinet. We gingen zorgen voor middenhuren. Nou hebben we na twee jaar eindelijk dit debat over een minimale wetswijziging die ook nog eens door de Raad van State zwaar wordt bekritiseerd. En dan zeggen we ook nog eens: dat mensen de huizen die we gaan bouwen helemaal niet kunnen betalen, daar gaan we het een andere keer over hebben. Dat kan toch niet? We kunnen toch niet net doen alsof we vandaag de oplossing presenteren, terwijl we al weten dat heel veel mensen deze huizen helemaal niet kunnen betalen? 30% van de mensen met een middeninkomen kan niet eens die huur opbrengen.

De heer Ronnes (CDA):

Het zijn merkwaardige conclusies die mevrouw Beckerman trekt. Als je alles aan elkaar knoopt, dan kunnen we hier natuurlijk een debat voeren met elkaar maar dan leidt het nergens toe. We zijn hier bij elkaar om de wet aan te passen, zodat er meer middenhuurwoningen komen. Als die er komen, zullen de prijzen ervan ook naar beneden gaan. Dat is een. Twee: ik heb zojuist gezegd dat ik erken dat de betaalbaarheid ook voor die middeninkomens een probleem is. En daar wil het CDA heel graag over spreken, maar dan wel gefundeerd en in de context van betaalbaarheid voor lage en middeninkomens, in de zin dat we daar oplossingen voor bedenken. Maar dat is niet het onderwerp waar we het vandaag over hebben. Ik wil dat van harte doen, voorzitter. Als u zegt dat we vandaag ook een ander onderwerp op de agenda kunnen zetten, dan wil ik daar graag aan meedoen, maar ik denk niet dat dit de bedoeling is.

De voorzitter:

Ik voeg mij inhoudelijk helemaal naar jullie, dus daar heb ik geen mening over.

Mevrouw Beckerman (SP):

Lekker makkelijk. Het probleem is dat mensen met een gemiddeld inkomen door vorige kabinetten uit de sociale huur zijn gejaagd, dat ze geen koopwoning kunnen bemachtigen en dat er ook geen betaalbare huurwoningen zijn waarvoor ze wel in aanmerking komen. Dan wachten we twee jaar totdat het kabinet eindelijk met voorstellen komt en dan zeggen we op de dag zelf: daar gaat het debat niet over. Maar daar gaat het wel over. Mensen kunnen niet aan een betaalbare huurwoning komen.

De heer **Ronnes** (CDA):
Omdat er te weinig woningen zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
U wijst weer naar de markt. U zegt: als de markt het maar oplost, dan worden ze wel goedkoper. We hebben echter al jaren gezien dat dit niet gebeurt. Waarom volgt u niet de oppositie om vandaag ook iets te doen, zodat mensen betaalbaar in zo'n huis kunnen wonen?

De heer **Ronnes** (CDA):
Omdat de wet die we vandaag met elkaar bespreken, gaat over het aanpassen van de regelgeving zodat er meer woningen kunnen worden gebouwd waardoor de druk op de prijzen daalt of verdwijnt. De discussie over de betaalbaarheid wil ik graag met u voeren, maar die maakt nu geen onderdeel uit van deze wet.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dat is uw keuze.

De heer **Ronnes** (CDA):
Nee, dat is het niet. Dat ben ik niet met u eens.

De **voorzitter**:
U was aan het eind gekomen van uw betoog?

De heer **Ronnes** (CDA):
Ja.

De **voorzitter**:
Hartelijk dank, meneer Ronnes. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer van de fractie van de PvdA.

De heer **Nijboer** (PvdA):
Dank u wel, voorzitter. De minister doet twee wat kleinere wetsvoorstellen om woningcorporaties en gemeenten het mogelijk te maken om wat te sturen en om wat meer woningen te laten bouwen boven de huurliberalisatiegrens van €720 en verder omhoog richting €1.000, €1.100 afhankelijk van de regio. Op zichzelf is die richting wat de PvdA-fractie betreft wel goed, want woningcorporaties kunnen daardoor meer investeren, maar het zijn ook wel hele kleine stapjes. Dus de vraag is wel: als je het hebt over de woningnood in Nederland, hoeveel zoden zet deze wetswijziging dan aan de dijk? Het kabinet of in ieder geval de Kamer zit er alweer twee jaar, dus we zijn halverwege de periode. En als we met dit soort stapjes voortgang maken, dan vrees ik dat de woningnood niet wordt opgelost. Dat is dan ook mijn kernvraag aan de minister. Wat gaat zij nou echt doen om, nu we spreken over middenhuren, het echt van de grond te krijgen? Gaan de voorstellen die zij doet ver genoeg? Ik denk het niet. Ik steun de richting wel, maar ik vind de voorstellen niet ver genoeg gaan.

Dus waarom niet die markttoets helemaal afschaffen? Dat is een terecht punt van het CDA. Ik zag dat GroenLinks

daarover met een amendement is gekomen. Daar staan wij volledig achter, want waarom moet dat nou weer helemaal worden ingekaderd? Is dat nou nodig? Zou dat niet nog wat meer helpen?

Dan meer fundamenteel, voorzitter. De heer Ronnes wilde er vandaag liever niet over spreken, want hij zegt dat er een ander moment voor is. Nou, dat is een procedureel argument, maar ik vind het wel noodzaak om te spreken over stellen en alleenstaande gezinnen die in de vrije sector een huurwoning hebben aanvaard. Dan moet u het volgende bedenken. Je denkt dan: wat kan ik betalen? De huren in Nederland zijn torenhoog, dus dat raakt mensen behoorlijk in de portemonnee. Dus men denkt: kan ik met mijn inkomen een huur van €800 betalen als starter? Dan kan het zomaar zijn dat je na een jaar een brief krijgt waarin de verhuurder zegt: uw huur is vanaf volgend jaar €900 in de maand. Hij zegt dat dan drie maanden van tevoren. Dan is het hangen en wurgen, want het was €800. En het jaar daarop kan het naar €1.000 gaan. Die mensen kunnen geen kant op, want ze verdienen te veel om huurtoeslag te krijgen en voor de sociale huurwoningen zijn er wachtlijsten, al komen ze daar niet eens voor in aanmerking. Maar als ze dat zouden willen, kan het ook niet. Dan overwegen ze om minder uren te werken om daar wel voor in aanmerking te komen. Ze kunnen het gewoon niet meer opbrengen. Ze betalen 45% van hun inkomen alleen aan huur. Dit gebeurt ook gewoon met gezinnen met kinderen.

En er geldt geen enkele beperking — geen enkele beperking! — voor de huren die verhuurders mogen vragen. Het enige wat moet, is dat het tijdig wordt aangekondigd. Dus er moeten een paar maanden tussen zitten, maar in een paar maanden kun je in Nederland echt niet verhuizen met je gezin, althans lang niet in alle regio's. Ja, in Winschoten zal het nog lukken en in Delfzijl ook, maar lang niet in alle regio's. Dat kan toch niet? Je kunt toch niet een basisvoorziening die in de Grondwet staat, namelijk "iedereen heeft recht op een woning", zo slecht beschermen? De enige maximering zit hem erin dat het niet onredelijk mag zijn qua markt. Maar kijk naar wat er in steden maar ook overal in Nederland wordt gevraagd voor een huurwoning op de markt, terwijl je netjes gewoon naar eer en geweten in de private sector bent ingestapt voor €800 of €900 huur. Dat kan drie, vier jaar later zomaar €1.200 of €1.300 zijn. Dat is gewoon niet op te brengen. En dan moet je verhuizen en je kunt nergens heen, want al die andere huizen zijn ook zo duur. Ik vraag de minister: waarom heeft zij geen voorstellen gedaan om dat te beperken?

Voorzitter. Omdat de minister die voorstellen niet heeft gedaan, heb ik zelf amendementen gemaakt. Het zijn twee amendementen. Ik zeg er direct bij dat het altijd arbitrair is: waar leg je precies de grens, hoeveel jaren neem je en wat zijn de percentages? Daar wil ik allemaal graag over praten, en daar nodig ik de coalitie ook graag toe uit. Ik heb dus een voorbeeld gemaakt: als de afgelopen vijf jaar de huren met 30% zijn gestegen, geef die mensen dan een beetje adempauze als ze nog in dat huis zitten. Bevries het dan voor een aantal jaar. Je kunt het natuurlijk ook over drie jaar doen of met 25%. Je kunt ook twee jaar lang de huur bevriezen in plaats van drie jaar. Dat kan natuurlijk allemaal. Je moet als politiek een norm stellen, maar dit zou mijn voorstel zijn. Ik wil daar graag over in gesprek, en ik wil ook graag horen wat de minister daarvan denkt.

Ten tweede vind ik dat mensen die instappen in een vrije-sectorwoning, ook enige zekerheid moeten hebben. Het is een woning, dus daar woon je ook wel gedurende enkele jaren. Die mensen moeten niet voor het blok worden gezet en noodgedwongen verhuizen omdat ze het niet meer kunnen betalen. Dus ik vind dat er ook een huurmaximering in de vrije sector moet gelden. Het is natuurlijk altijd moeilijk te definiëren. Dat geef ik onmiddellijk toe, dus ik heb in het voorstel gekozen voor de inflatie plus 3%. Dat is behoorlijk fors. Als je €1.000 huur hebt — een makkelijk cijfervoorbeeld — en je telt daar 3% plus inflatie bij op, dan heb je al €50 in één jaar. Dat loopt dus al behoorlijk op. Dat is dus niet een maximering alsof de Sovjet-Unie weer is binnengetroten in Nederland, zou ik maar zeggen. Maar je moet het wel ergens begrenzen. En het is nu totaal onbegrensd. Ik krijg mails, berichten, telefoontjes van ambtenaren die hier werken, in een huurwoning zitten en het niet kunnen betalen, van gezinnen in Zeist waar het niet goed gaat. Mevrouw Beckerman gaat daar straks nog wat over zeggen. Dat hebben wij afgestemd, voorzitter. Daar hoeven we helemaal niet moeilijk over te doen. Dat is echt schrijnend. Ik vind dat daar ingegrepen moet worden. Daar heb ik dus twee wetswijzigingen voor voorgesteld. Ik ben heel benieuwd hoe de collega's daartegen aankijken.

De voorzitter:

U zult dat voor een deel al horen. De heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

De VVD is net zo bezorgd als de PvdA over te hoge huurprijzen. Er moet veel gebouwd worden, maar we moeten ook niet doorschieten met verduurzaming. De heer Nijboer vertelt hier het halve verhaal. Huren in de vrije sector zijn over het algemeen gewoon gemaximaliseerd met inflatie plus die 3%, waar de heer Nijboer het over heeft. Verduurzamen gebeurt vaak door linkse colleges, onder aanvoering van de Partij van de Arbeid, maar als die huizen verduurzaamd moeten worden, tegen de klippen op, dan kost dat geld. Dan gaan de huurprijzen soms inderdaad omhoog. Dus wees dan eerlijk en neem, ook in de linkse colleges, hierin een beetje gas terug.

De heer Nijboer (PvdA):

Eerst een onjuistheid. Het kan zo zijn dat een verhuurder in het huurcontract schrijft: ik maximeer de huren met inflatie plus 3%. Dat komt ook voor in de sector. Dan weet je waar je aan toe bent. Maar dat is nergens verplicht. Het komt ook heel vaak niet voor. Er zijn heel veel contracten waar dat niet in staat. Dat is nou net de bescherming die ik mensen wil bieden. Ik hoop dus dat de VVD, die dat uitgangspunt met mij deelt, daar ook steun voor uitspreekt, zodat we het kunnen regelen. Je kunt geen kant op als het niet geregeld is. Huurders zijn dolgelukkig als ze een betaalbare woning hebben, dus er is nu echt geen huurder die over het contract gaat onderhandelen. Daar zit je gewoon aan vast.

Twee was de vraag naar duurzaamheid. De PvdA-fractie is er voorstander van om er, als er verduurzaamd wordt in de huursector, zeker in de sociale huursector, geld bij te leggen. Dat is natuurlijk een groot probleem bij deze coalitie: ze roemt geld af van de wooncorporaties in plaats van dat ze hen helpt om te verduurzamen. Dan komt de rekening inderdaad bij de huurders.

De heer Koerhuis (VVD):

De vraag ging niet over sociale huurwoningen. We hebben het vandaag over middenhuurwoningen. De Partij van de Arbeid in linkse colleges in de grote steden van dit land wil tegen de klippen op huizen verduurzamen. Dat kost geld, dat jaagt de huurprijzen op. Bent u bereid daarin gas terug te nemen?

De heer Nijboer (PvdA):

Nee, dat ben ik niet. Als je nu nieuwe huizen bouwt die nog allemaal hartstikke tochtig en niet-duurzaam zijn, dan ben je ... "Gestoord" zou ik haast zeggen, voorzitter, maar dat is een wat huiselijk woord. Ik erken ook helemaal niet dat dit het probleem is. Het probleem is dat er appartementencomplexen zijn waar helemaal niks aan is verduurzaamd — die zijn er gewoon — maar waar de huren enorm worden opgerekt doordat de marktprijzen enorm stijgen doordat er woningnood is in Nederland. Die huurders kunnen geen kant op. In Amsterdam zijn hele straten waar mensen het een jaar volhouden. Ze betalen €1.000, €1.100 of €1.200 en dan vertrekken ze. In de praktijk komen er dan vaak expats voor terug. Dat heeft helemaal niks met verduurzaming te maken. Nieuwe huizen moet je duurzaam bouwen. Als de VVD dat niet vindt, dan gaat zij nog verder terug in de tijd dan ik van de heer Koerhuis, met de nadruk op "huis", had verwacht.

De voorzitter:

Aangezien het een wetsvoorstel betreft, zijn er iets meer mogelijkheden voor interrupties. Ik wil jullie wel verzoeken om het niet al te bont te maken. In principe gaan interrupties in tweeën. Ik sta nu één "ten slotte" toe, maar dat moet geen gewoonte worden.

De heer Koerhuis (VVD):

De heer Nijboer noemt het meest extreme voorbeeld: Amsterdam, waar de Partij van de Arbeid zelf in het college zit. De heer Ronnes en ik zijn hier heel kritisch over. We hebben vragen in debatten gesteld en zijn een schriftelijk overleg gestart, want juist daar schiet de PvdA-fractie door met verduurzamen en juist daar zou ik de heer Nijboer willen vragen om gas terug te nemen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik weet dat de VVD — hoe zeg je dat? — zijn grijze imago wil oppoetsen. Dat mag, maar ik vind het van toekomstgehoof getuigen dat je, als je nu nieuwe woningen bouwt, die duurzaam bouwt. Dat vind ik ook volstrekt logisch. Er worden veel te weinig woningen gebouwd — daarover zijn we het eens — dus zo veel impact heeft het niet eens. Maar dat je dat niet duurzaam zou doen, zou ik een hele slechte zaak vinden; eigenlijk onvoorstelbaar. Er zijn ook heel veel private beleggers die dat niet eens meer willen, zou ik tegen de heer Koerhuis willen zeggen. Zij snappen wel dat dat niet meer kan in deze tijd en zij willen duurzaam bouwen.

Voorzitter, tot slot. Ik heb altijd geleerd dat je het ijzer moet smeden als het heet is. Aangezien de ChristenUnie ontzettend goede voorstellen heeft gedaan ten aanzien van wonen in Nederland en ik al enige tijd geleden een amendement (35026, nr. 40) heb ingediend om de overdrachtsbelasting voor starters naar nul te brengen en die van beleggers te

verhogen naar 10% — de ChristenUnie heeft 6% in haar voorstellen opgenomen — dacht ik: ik dien dat amendement gewoon weer in, want dat kan bij wetgevingsoverleggen over wonen. Ik denk: nou ja, die uitspraken zijn gedaan, dat is ook mooi vers, dan kunnen we het ook gewoon direct regelen. Want je weet in de politiek nooit wat er gebeurt en het kan ook maar beter geregeld zijn.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nijboer. Dan geef ik het woord aan de heer Smeulders van de fractie van GroenLinks.



De heer Smeulders (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ook vanaf deze plaats van harte gefeliciteerd met uw verjaardag.

Bijna wekelijks spreken we met elkaar en met deze minister over de enorme problemen op de woningmarkt. En iedere keer constateren we ook met elkaar dat er een enorm tekort is, vooral aan betaalbare woningen. De minister heeft in de anderhalf jaar dat zij nu in het kabinet zit volgens mij met vrijwel alle gemeentes gesproken, in ieder geval met heel veel, met vrijwel alle marktpartijen, vast ook vaak met corporaties. Maar we hebben toch het gevoel dat de echte oplossingen nog niet veel dichterbij zijn gekomen.

Vandaag bespreken we dan eindelijk, willen we wel zeggen als GroenLinks, een van de eerste wetsvoorstellen van de minister om iets te doen aan de krapte en de totaal uit de hand gelopen prijzen van huurwoningen.

Voorzitter. Wij vinden het ook echt positief dat er nu een wetsvoorstel ligt, maar GroenLinks betwijfelt wel of dit wetsvoorstel echt substantieel effect zal hebben. Er zijn net al vragen over gesteld door collega's. Ik zou het goed vinden als de minister daar dadelijk op ingaat. Wat verwachten we hier nou eigenlijk van als we dit doen? Gaat het echt helpen?

We hebben daar twijfels bij omdat wij denken dat het echte probleem van de woningmarkt eigenlijk al in dat woord zit, dat wij wonen echt zijn gaan zien als politiek en als overheid en ook zijn gaan benaderen als markt. Vroeger werd er in dit huis met eerbied over volkshuisvesting gesproken.

Wij hebben al vaker voorstellen gedaan om als overheid gewoon weer een duidelijkere regierol te nemen, bijvoorbeeld door de liberalisatiegrens te verhogen, de huurprijzen te reguleren tot 250 punten in het woonwaarderingsstelsel of door fiscale maatregelen te nemen om het voor starters aantrekkelijk te maken om een woning te kopen en voor beleggers minder interessant. Collega Nijboer doet daar vandaag ook weer voorstellen voor die wij van harte zullen steunen en wij komen zelf ook deze week met een initiatiefnota om een aantal van dat soort belangrijke punten in ieder geval eens goed en uitgebreid met elkaar te gaan bespreken, want wij zijn er als GroenLinks echt van overtuigd dat het alleen met een breed aantal fundamentele hervormingen mogelijk is om voldoende betaalbare huurwoningen te realiseren, vooral in gebieden waar nu grote tekorten zijn.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik hoor de heer Smeulders nu toch over fundamentele voorstellen praten. Ik heb GroenLinks de afgelopen tijd in provinciale debatten gehoord. GroenLinks zegt iets heel fundamenteels: we moeten minder bouwen dan de behoefte, minder bouwen dan de vraag. Ik heb in Utrecht bij een provinciaal debat gestaan waar GroenLinks zei: we moeten 30% minder bouwen dan de behoefte, dan de vraag. Om die tekorten op te lossen, iets te doen aan die hoge prijzen, is het dan misschien een eerste stap om dat fundamentele standpunt van GroenLinks los te laten?

De heer Smeulders (GroenLinks):

De heer Koerhuis zegt altijd: "bouwen, bouwen, bouwen". Zo kennen we allemaal de heer Koerhuis. Dat vind ik knap, want als ik aan de heer Koerhuis denk, dan denk ik aan: "bouwen, bouwen, bouwen". Het is toch knap dat je dat als Kamerlid voor elkaar krijgt. En ook als GroenLinks vinden we dat er gebouwd moet worden. Alleen, waar ik een beetje moeite mee heb, is met de enorme nadruk die daarop wordt gelegd. Stel dat dit alle woningen in Nederland zijn. Zelfs als u al uw plannen door kunt zetten en al onze mooie groene gebieden vol kunt bouwen, kun je misschien zo'n klein beetje daarvan bijbouwen. Wat u voorstelt is om bij dit hele bestaande deel, daar maar niks bij te doen. Als we echt de problemen op de woningmarkt willen oplossen, moeten we juist ook bij die bestaande woningen bereid zijn om in te grijpen, om te zorgen dat het betaalbaar blijft.

De heer Koerhuis (VVD):

Dan begrijp ik de heer Smeulders. Die 30% van de mensen waar hij niet voor wil bouwen, moet dus gewoon in een bestaande woning wonen. De heer Smeulders wil dus dat iedereen kleiner gaat wonen. Dat is wat hij bedoelt met "betaalbaar".

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik vind het een creatieve uitleg van mijn bijdrage. Zo had ik het zelf in ieder geval niet bedoeld. Dus misschien moet ik het verduidelijken. Natuurlijk moet er gebouwd worden; dat heb ik ook toegegeven. Wij zijn heel kritisch over bouwen in het groen, omdat eenmaal weggegeven groen waarschijnlijk nooit meer terugkomt. Daarover verschillen onze partijen gewoon van mening. Daar hoeven we volgens mij niet moeilijk over te doen. Mijn oproep aan u is om niet alleen de nadruk te leggen op die 2%, 3%, 4% of 5% die we misschien met alle moeite de komende jaren bij kunnen bouwen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar om ook bereid te zijn ervoor te zorgen dat al die bestaande woningen betaalbaar blijven voor mensen en dat niet alleen de huisjesmelkers de grote profiteurs zijn van de overspannen woningmarkt.

De voorzitter:

Gaat u verder.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ga graag verder, voorzitter, met wat er wel in het wetsvoorstel staat. Allereerst gaat het over de markttoets. Waar komt dat op neer en wat stelt de minister voor? Het voorstel is om corporaties weer wat meer bewegingsruimte te geven

om ook woningen boven de liberalisatiegrens te gaan bouwen. Er is inmiddels een heel groot tekort aan woningen met een huurprijs tussen de €720 en €1.100, ook omdat in grote steden door de markt simpelweg dat soort woningen helemaal niet worden gebouwd. Er is echt sprake van marktfalen. Wat GroenLinks betreft is dat ook echt het teken dat het heilige geloof dat sommige partijen hier in de Kamer lijken te hebben in marktwerking — dat geldt helaas vooral voor partijen binnen de coalitie — gewoon niet verstandig is. Graag hoor ik van de minister of zij die analyse met ons deelt.

Zoals ik al zei, is het goed dat corporaties nu weer meer ruimte gaan krijgen om in het gat te springen als de markt faalt. Maar om corporaties meer te kunnen laten bouwen, is het misschien beter om de markttoets niet zozeer te vereenvoudigen, wat het kabinet voorstelt, waardoor corporaties door iets minder hoepels hoeven te springen, maar om de markttoets gewoon af te schaffen. Ik hoop van harte dat daar in de Kamer steun voor is. Bijvoorbeeld de heer Koerhuis van de VVD — hij zit nu te lachen — heeft het vrijwel ieder debat over dereguleren. Hij zegt dat we minder regels moeten hebben. Als we allemaal, de coalitie voorop, willen dat er meer middenhuurwoningen komen en we zien dat de markt het niet doet, waarom zouden we corporaties dan alsnog belemmeringen opleggen om voor dat segment te gaan bouwen? Daar ben ik benieuwd naar. Is het dan niet makkelijker om de regel, de markttoets, gewoon af te schaffen? Ik ben ook heel benieuwd naar de reactie van de minister op het amendement dat we daarover hebben ingediend, namelijk het amendement op stuk nr. 15.

Voorzitter. Wat voor ons het allerbelangrijkste is, is dat corporaties in ieder geval in het middensegment weer kunnen gaan bouwen, dus in het segment vanaf €720 tot €1.000 of misschien ietsje daarboven. Dat is de reden dat ik daar ook een amendement over heb ingediend, namelijk het amendement op stuk nr. 14, voor het geval het amendement over het afschaffen van de markttoets het niet gaat halen. Als we als Kamer met elkaar zeggen dat er echt iets moet gebeuren met betrekking tot de middenhuur, dan moeten we ook echt boter bij de vis leveren. Ik ben ook heel benieuwd naar de reactie van de minister op het amendement op stuk nr. 14.

Mevrouw Van Eijs (D66):

De heer Smeulders zei dat er in de grote steden überhaupt niet in het middenhuursegment wordt gebouwd door commerciële partijen, maar ik ken toch wel voorbeelden van steden waar gemeentebesturen, waarin D66 en GroenLinks volgens mij ook gebroederlijk samenwerken, juist proberen om middenhuurbewegingen van de grond te krijgen. De gemeente stelt daarbij een aantal beperkingen, waar ik overigens, in tegenstelling tot de leden van sommige andere partijen, over het algemeen wel blij mee ben. Die beperkingen worden gesteld om te zorgen dat de commerciële partijen betaalbare middenhuurwoningen voor een langere termijn gaan bouwen, en dat lukt ook. Waarom zegt de heer Smeulders dan dat dit niet gebeurt?

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik zie dat vooral linkse gemeentebesturen, waar D66 en GroenLinks vaak samen in zitten, ontzettend hun best doen om te zorgen dat er ook in de grote steden betaalbare

woningen blijven voor politieagenten, verpleegkundigen en onderwijzers. Ik zie ook dat die gemeentebesturen daar een heel zware dobber aan hebben. Ze moeten maximaal zoeken naar en gebruik maken van de bestaande wetgeving — eigenlijk moeten ze die oprekken — voor mogelijke erfpachregels in sommige steden om dat toch voor elkaar te krijgen. Dat zijn momenten waarop ik denk: waarom hebben wij het zo ingewikkeld gemaakt? We hebben in Nederland een heel lange traditie van volkshuisvesting, met name van woningbouwcorporaties. In het buitenland kijken ze altijd met veel jaloezie naar ons mooie stelsel. Is het dan niet veel logischer om het beleid van minister Blok van het vorige kabinet terug te draaien, de corporaties weer in hun hok te zetten en ze de mogelijkheid te geven om ook te bouwen voor middensegmenten? Vroeger zijn ze eigenlijk opgericht om dat te doen. Dat lijkt ons heel logisch, naast wat mevrouw Van Eijs terecht opmerkt over de spanningen die die linkse colleges vaak leveren om dingen binnen de huidige regels toch voor elkaar te krijgen.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik denk juist dat dit wetsvoorstel probeert om woningcorporaties, naast marktpartijen, ook die ruimte te geven, zodat zij als marktpartijen de handschoen niet oppakken, hun taak kunnen vervullen. Dat lijkt mij heel goed, maar wij hebben een historie in Nederland van woningbouwcorporaties die niet alleen bouwen voor wat echt nodig is en wat de maatschappelijke opgave is, maar die ook investeren in allerlei "wilde" projecten. En daar willen wij niet naar terug. Het lijkt mij heel gerechtvaardigd om te zeggen: woningcorporaties, doe datgene wat jullie kerntaak is, ook waar de markt het laat liggen. Maar we geven de markt ook de kans om daarop in te springen. Is de heer Smeulders dan van mening dat die markt helemaal niet aan de bak mag komen in het middensegment als men het gewoon netjes wil doen?

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ben dat totaal niet van mening. Ik hoop van harte dat de markt veel meer middenhuurwoningen gaat bouwen. In de praktijk zien wij dat het nu eigenlijk niet gebeurt, tenzij colleges, gemeentebesturen — daar zijn wij beiden trots op — heel strenge eisen gaan stellen om het op die manier toch voor elkaar te krijgen. Ik kan best wel een beetje meegaan met de opmerking van mevrouw Van Eijs. We hebben inderdaad gezien, vooral tot tien jaar geleden, dat sommige corporaties dingen zijn gaan doen met maatschappelijk geld waarvan wij allemaal denken: jongens, dat is toch nooit de bedoeling geweest. Vandaar dat wij twee amendementen hebben ingediend. Het ene amendement is erop gericht om de totale markttoets af te schaffen. Ik geloof echt wel dat de meeste corporaties nu op een heel ander spoor zitten en dat soort projecten niet meer doen. Het tweede amendement is erop gericht om de markttoets in ieder geval af te schaffen voor woningen tussen de €700 en €1.000 en om het corporaties veel makkelijker te maken om in dat segment te bouwen. Daarmee willen wij juist partijen als D66 kunnen overtuigen om toch mee te stemmen.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dat is op zich een heel mooi plan, als de marktpartijen ook die kans krijgen als ze wel willen. Ik ben benieuwd hoe de minister daarover denkt.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):
Ik ook. Dat wachten wij af.

Wij zijn er ook blij mee dat het kabinet voorstelt om corporaties voortaan niet meer te laten voldoen aan rendementseisen op projectniveau. Het lijkt er nu echter op, als ik de stukken goed begrijp — ik check dat heel graag bij de minister — dat er nog wel een rendementseis op portefeuille-niveau blijft bestaan. Waarom is dat en wat betekent dat in de praktijk? Betekent dat bijvoorbeeld dat er gemiddeld een marktconform rendement moet worden gehaald? Als dat zo is, betekent dat, als een corporatie een woning van €850 bouwt, dat die ook een woning van €1.250 moet bouwen? Want zo lees ik het. Als dat zo is, dan lijkt dat GroenLinks niet logisch, want dan zet je corporaties ertoe aan om in het wat hogere segment te gaan bouwen, maar volgens mij zijn wij het erover eens dat dit niet de bedoeling is. Kan de minister uitleggen hoe zij dit voor zich ziet? Op basis daarvan kijken wij graag of wij er mogelijk nog een amendement of een motie over moeten indienen. Dit is nogal wetstechnisch, maar ik hoop echt dat de minister daar duidelijkheid over kan verschaffen.

Voorzitter. Dan hét andere onderdeel van de wet. Dat gaat over schaarse woningen. Gemeenten kunnen volgens dit wetsvoorstel woningen aanwijzen als schaars. Dat geldt dan zowel voor sociale huurwoningen als voor geliberaliseerde huurwoningen. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om op lokaal niveau in de huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen. Daarmee worden deze woningen vergunningplichtig, zodat ze kunnen worden toegewezen aan een lokaal vastgestelde groep huishoudens, zoals middeninkomens of starters. Er zijn natuurlijk verschillende categorieën mogelijk. GroenLinks vindt dit een begrijpelijk voorstel, als je ziet hoe de woningmarkt er nu voor staat, maar het is eigenlijk wel echt een noodoplossing, die zo veel mogelijk voorkomen zou moeten worden in onze ogen. Ik hoor graag van de minister of zij dat ook zo ziet. Als corporaties meer ruimte krijgen om voldoende betaalbare woningen te realiseren, zou dat in onze ogen eigenlijk niet nodig zijn. Deelt de minister dit standpunt en is het haar ambitie — dat is misschien wel de belangrijkste vraag — om de woningmarkt zo te hervormen dat dit soort maatregelen in de toekomst niet nodig is?

Mijn laatste punt gaat over de commissie-Van Gijssel, de Samenwerkingstafel middenhuur, zoals die officieel heet. Deze wetswijziging vloeit eigenlijk voort uit dit rapport. Maar in het rapport van de heer Van Gijssel staan nog meer verstandige aanbevelingen, waar de minister, in ieder geval in dit wetsvoorstel, niets mee heeft gedaan. Daarom hoor ik graag van de minister waarom zij ervoor heeft gekozen om niet alle aanbevelingen over te nemen. Zo adviseerde de commissie bijvoorbeeld om prestatieafspraken met marktpartijen te maken. Wij zijn benieuwd hoe het daarmee staat. Verder pleitte de commissie ervoor om twee specifieke noodknoppen voor meer tijdelijk en lokaal maatwerk in te vullen. Een van deze noodknoppen zit in een ander wetsvoorstel van de minister. Ik ben benieuwd waarom het niet meteen hierin geregeld wordt. De andere noodknop zien we nergens terug. We horen graag van de minister waarom dat zo is.

Voorzitter, ik ga afronden. U merkt dat mijn fractie nog een aantal vragen heeft bij dit wetsvoorstel. Ja, het is een stapje in de goede richting, maar we zijn er nog lang niet. Met

name het afschaffen van de markttoets, mogelijk helemaal, maar in ieder geval voor echte middenwoningen, is voor ons een heel belangrijk punt, zodat corporaties voor die doelgroepen kunnen gaan bouwen. Ik hoop dan ook dat de minister met ons wil meedenken over hoe we dat makkelijker kunnen maken. Of dat dan moet in de vorm van de amendementen die wij hebben ingediend of in de vorm van een motie die wij achter de hand hebben ... De manier maakt mij eigenlijk niet zo veel uit, het gaat ons echt om het doel: meer betaalbare middenhuurwoningen voor iedereen die dat nodig heeft.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Smulders. Dan is het woord aan mevrouw Dik-Faber van de fractie van de ChristenUnie.

□

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Voor de fractie van de ChristenUnie is het van belang dat het kabinetsbeleid, en dus ook het woonbeleid, kloven overbruggt en niet kloven creëert. Het huidige woonbeleid bevat een aantal prikkels die de segregatie in de steden eerder vergroot dan verkleint. Misschien is een van de oorzaken daarvan wel dat de grondwettelijke zorgplicht voor woongelegenheden gelezen wordt als een zorgplicht enkel voor inkomensgroepen die aanspraak maken op een woning in het gereguleerde segment. En ja, woningen voor deze groep zijn heel hard nodig. Maar ik ben blij dat dit kabinet met deze wet juist ook zorgdraagt voor de groep die net niet in aanmerking komt voor zo'n sociale huurwoning, maar wel met smart op zoek is naar een betaalbaar huis met een huur rond €800 à €900 per maand, omdat een woning met een huur van meer dan €1.000 simpelweg niet te betalen is. De politiemans, de leraar, de verpleegkundige op de eerste hulp: ook zij hebben recht op een betaalbare woning. Juist hier is een gat ontstaan en is het dringen voor hen om een betaalbaar huis te vinden om in te wonen.

Voorzitter. De ChristenUnie onderschrijft het doel van de wet om juist dit aanbod te vergroten en om te verduidelijken dat de wettelijke taak van gemeenten om de negatieve effecten van woningschaarste te bestrijden, zich niet beperkt tot de sociale woningbouw. Na mijn inleiding is mijn eerste vraag aan de minister dan ook in welke mate zij voorziet dat dit wetsvoorstel met deze maatregelen concreet bijdraagt aan het bieden van kansen voor middeninkomens.

De belangrijkste stap die met dit wetsvoorstel wordt gezet, is het vergroten van de mogelijkheden voor woningcorporaties om in het middeldure segment te bouwen. Door woningcorporaties ruimte te geven met de versoepeling van de markttoets, kunnen zij springen in het gat dat marktpartijen laten liggen en wordt tegelijkertijd aange-toond dat het bouwen van middeldure huurwoningen in deze markt mogelijk is. Want daar zit momenteel een grote spanning.

Investeerders moeten worden uitgedaagd om ook voor de middeninkomens betaalbare huurwoningen te realiseren. Daarbij helpt het als woningcorporaties het speelveld mogen betreden om marktpartijen te prikkelen om niet

alleen voor de hogere inkomens, maar ook echt voor de middeninkomens te bouwen. Kunnen we gemeenten hierin niet nog net die extra ruggensteun bieden? Dan kijk ik vooral naar het schriftelijke antwoord van de minister dat gemeenten middenhuur voor ten minste tien jaar in het bestemmingsplan kunnen opnemen. Hebben gemeenten de mogelijkheid om hierover voor een langere periode afspraken te maken? En klopt het dat ze wel de mogelijkheid hebben om in private contracten een langere termijn af te dwingen met projectontwikkelaars, zoals in de gemeente Den Haag gebeurt? Zijn gemeenten voldoende op de hoogte van de ruimte die ze hierin hebben? Of worden ze onbedoeld geremd in het uitvoeren van ambitieus woonbeleid? Dat zijn mijn vragen aan de minister op dit punt.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik ben heel erg blij dat mevrouw Dik-Faber begint met de betaalbaarheid. Dat is echt een punt dat mij aan het hart gaat. De VVD zei daarover net: "maakt ons allemaal niks uit, laat maar aan de markt". Het CDA duikt weg en zegt: "daar gaan we het een ander keertje wel over hebben". Dan vind ik het heel mooi dat een andere coalitiepartij haar betoog daarmee begint. Mijn simpele vraag aan mevrouw Dik-Faber is: vindt u het niet pijnlijk dat deze wet, waar we al zolang op wachten, helemaal niks doet aan die betaalbaarheid?

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Voorzitter. Het liefst zou ik natuurlijk vandaag alle problemen oplossen die er zijn op het vlak van wonen in ons land en de betaalbaarheid van woningen, maar dat kan niet. Met deze wet zetten wij vandaag een stap, maar dat kan niet de enige stap zijn. Laten we inderdaad vandaag met elkaar deze wet behandelen. Ik hoop dat deze wet de steun krijgt van een meerderheid in deze Kamer, maar daarmee zijn we niet uitgepraat. We hebben nog veel debatten. Ik wil me daar niet achter gaan verschuilen en het vooruitschuiven. Het is prima om het vandaag aan de orde te stellen, maar om vandaag met een heel maatregelenpakket te komen van hoe we het gaan regelen, dat vind ik te snel.

Mevrouw Beckerman (SP):

Mevrouw Dik-Faber heeft gelijk: we kunnen vandaag niet alle problemen oplossen, want er is een dikke, dikke puinhoop gemaakt van onze woningmarkt, waaruit het woord "markt" absoluut geschrapt moet worden. Er is een dikke puinhoop van gemaakt. Dat kunnen we vandaag niet oplossen. Maar we kunnen er wel mee beginnen. Het probleem is dat we dat nu dus niet doen. We gaan woningen bouwen die voor een heel groot deel van de mensen waarvoor ze bedoeld zijn, niet te betalen zijn. We kunnen ook vandaag stappen zetten. Bent u bereid dat te doen, zo vraag ik aan mevrouw Dik-Faber via de voorzitter, bijvoorbeeld door nu te zeggen: laten we dat puntensysteem doortrekken zodat mensen niet huurverhoging op huurverhoging krijgen? Dat kunnen we vandaag regelen en de vraag is: wilt u dat doen of wilt u dat niet doen?

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik ben ontzettend blij met de woorden van mevrouw Beckerman. Dat zijn ook de woorden die in de nota staan die wij een paar weken geleden hebben gepubliceerd: de woningmarkt faalt op dit moment gewoon. Daar ben ik ook mee begonnen. Er zijn kloven in de samenleving en die worden niet overbrugd door het woningbouwbeleid dat wij op dit moment hebben. Ik zou echt weer terug willen naar het oude volkshuisvestingsbeleid. Ik geloof dat de heer Smeulders dat woord net ook al in de mond nam. De overheid heeft gewoon een taak te lang aan de markt overgelaten. Er is te veel aan de markt overgelaten en wij willen de overheid weer in positie brengen. Als het gaat om het concrete voorstel van mevrouw Beckerman: ik wil daar heel graag naar kijken. Ik heb nog geen amendementstekst kunnen bekijken. Wellicht is dat er wel. Ik ben er eerlijk gezegd niet aan toe gekomen om dat te bestuderen. Wat wij nu niet met elkaar kunnen regelen, kunnen wij wellicht wel op een ander moment regelen. Die opening wil ik dus graag bieden.

De voorzitter:

Ik zie dat mevrouw Beckerman hier nog een keer op wil reageren, maar ik wil niet dat woordvoerders eindeloos blijven interrumpen. Ik had gezegd dat de interrupties in tweeën gaan, en daar wil ik eigenlijk ook aan vasthouden. U heeft daar nog geen rekening mee gehouden. Ik geef u daarom nog de kans om één kleine "ten slotte" te maken. Maar vanaf nu gaan de interrupties echt in tweeën. Ze moeten dus goed geformuleerd worden, zodat u er het maximale uit haalt. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter. Dank u wel voor deze mogelijkheid. We behandelen een wet, dus we mogen er wat dieper op ingaan. En we hebben hier natuurlijk ook heel lang op gewacht. We zitten hier al twee jaar en al twee jaar horen we dit. En nu komt er dan eindelijk een toch wel heel beperkte wet. Maar dank u wel, voorzitter.

Ik vind wat mevrouw Dik-Faber zegt heel mooi en ik ben het er hartgrondig mee eens dat we de markt eruit moeten zetten en dat het weer moet gaan over trotse volkshuisvesting. Maar papier is gewillig, en u heeft vorige week al tegen twee punten gestemd die u in dat papier heeft opgenomen. Geen woorden, maar daden. We doen vandaag ook nog een ander voorstel. Bent u het dan in ieder geval op dat punt met ons eens? We stellen vandaag ook voor om de inkomensgrens van sociale huur, die nu tijdelijk verhoogd is, voorgoed te verhogen, zodat mensen met een laag of middeninkomen ook recht hebben op een betaalbaar huis. Zo hebben we het ook in onze Grondwet staan.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Ik hoorde mevrouw Beckerman zeggen: we gaan de markt aan de kant schuiven en we moeten weer komen tot een volkshuisvestingsbeleid. Ja, we moeten komen tot een volkshuisvestingsbeleid, maar ik zie ook dat er marktpartijen zijn die hierin ook heel goede stappen willen zetten. Dus laten we de markt niet helemaal aan de kant duwen.

Voorzitter, mevrouw Beckerman refereert aan stemmingen die hebben plaatsgevonden in deze Kamer. Ik heb bij die

stemmingen zelf ook een aantal punten uit onze nota in moties gegoten, en die zijn door deze Kamer aangenomen. Ik noem als voorbeeld de motie die gaat over de overdrachtsbelasting. Volgens mij heeft mevrouw Beckerman die motie ook gesteund. De overdrachtsbelasting moet verder worden gedifferentieerd en moet voor starters naar nul worden gebracht. Ik vind dat gewoon grote stappen die wij als Kamer met elkaar zetten. En nogmaals, we kunnen met elkaar niet vandaag alles regelen, maar we gaan er wel stap voor stap voor zorgen dat de overheid weer die rol gaat krijgen op het gebied van volkshuisvesting. En ik doe dat heel graag samen met mevrouw Beckerman.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik snap de spagaat waar mevrouw Dik-Faber in zit wel een beetje. Ze heeft een plan gepresenteerd waar heel veel voorstellen in zitten waarbij in ieder geval het linkse deel van de Kamer denkt: hèhè, eindelijk, de coalitie heeft het licht gezien en we gaan echt weer stappen zetten richting die volkshuisvesting en richting het meer reguleren van de markt. Maar ik snap ook wel dat het dan lastig is als er concrete voorstellen in stemming worden gebracht. Je zit namelijk in een coalitie, dat betekent iets en dan kun je niet op alle fronten een koerswijziging doorvoeren. Mevrouw Dik-Faber heeft nu een aantal keren aangegeven waar het vandaag wel over gaat en waar het niet over gaat. Het gaat vandaag in ieder geval over de markttoets. Een van de voorstellen van het kabinet is om die markttoets te vereenvoudigen. Kunnen we die markttoets niet helemaal afschaffen? Is mevrouw Dik-Faber dat met mij eens, of is zij in ieder geval bereid om daar serieus naar te kijken? Als we die toets afschaffen, kunnen corporaties écht weer meer gaan bouwen voor het middensegment.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Dat punt heb ik inderdaad in mijn betoog opgenomen. Ik was er nog niet aan toegekomen, maar dit lijkt mij eigenlijk best een heel goed idee. Ik heb al begrepen dat er een amendement van de fractie van GroenLinks op ligt. We hebben zelf ook, samen met het CDA, een motie in voorbereiding. Laten we met elkaar kijken welke stappen we kunnen gaan zetten, ook afhankelijk van het verloop van het debat.

De voorzitter:

Oké, gaat u verder.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Voorzitter. Het versterken van de onderhandelingspositie van gemeenten is niet de enige reden om meer ruimte aan woningcorporaties te bieden voor de bouw van middeldure huurwoningen. Juist in wijken waar veel sociale woningen zijn, kan het echt een uitkomst bieden als woningcorporaties tijdens een herstructurering de broodnodige middeldure huurwoningen kunnen neerzetten. Hiermee kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan straten en buurten, en kunnen dus ook woningcorporaties aan de slag gaan om buurten met soms tot wel 80% sociale woningbouw diverser te maken. Is de minister het met ons eens dat ook dit een positief effect is van het vereenvoudigen van de mogelijkheden van woningcorporaties om niet-DAEB-activiteiten uit te voeren? Het is goed om te kijken of de versoepeling

van de markttoets afdoende is. Gaan er ook in gemeenten waar minder sprake is van erfpachtconstructies nu genoeg kansen komen voor woningcorporaties om echt een slag te maken in de middeldure opgave? Of, zeg ik ook tegen de heer Smeulders, we zouden de markttoets volledig los moeten durven laten.

Voorzitter. Dit wetsvoorstel staat niet op zichzelf. We spreken deze maanden ...

De voorzitter:

Ik zie dat dit iets oproept. Ik geef gelijk het woord aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik ga nog even terug naar wat u eerder zei. De vraag van mevrouw Dik-Faber was of woningcorporaties wel voldoende kansen krijgen om de middenhuur te realiseren. Dat lijkt me aan de ene kant belangrijk, maar aan de andere kant bedacht ik me dat het eigenlijk vooral belangrijk is dat er middenhuur met een redelijke huur op de langere termijn, dus zonder belachelijke huurstijging, wordt gerealiseerd. In hoeverre vindt mevrouw Dik-Faber het heel belangrijk dat dat door een woningcorporatie gebeurt als een marktpartij dat eventueel ook wel wil oppakken?

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Het doel is dat er voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn. Op dit moment zie ik dat de markt dat niet overal voldoende oppakt. Daarom is de vereenvoudiging van de markttoets zeker een heel goede stap. Maar ik vraag me af of we hierin nog een stap verder kunnen zetten. Kunnen we de markttoets niet volledig afschaffen? Dat betekent niet dat voortaan alle middenhuurwoningen door woningcorporaties worden gebouwd, maar je creëert dan wel een level playing field tussen marktpartijen en woningcorporaties. De partij die het beste in staat is om de middenhuurwoningen te realiseren zal dat doen. Ik zie dat woningcorporaties nog steeds in een achtergestelde positie blijven, en ik wil hun gewoon meer ruimte bieden om hun volkshuisvestingstaak op te pakken.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Waaruit leidt u dan af dat woningcorporaties een achtergestelde positie krijgen door een versimpelde markttoets, het nu voorliggende voorstel? Want het idee daarachter is juist dat er wel getoetst wordt of er een level playing field is. Dat is dus het doel, dus het afschaffen ervan zou dan ook geen of een tegengesteld effect moeten hebben.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

De markttoets is wel een bestaand instrument. Het wordt in ieder geval gepercipieerd als een hoepeltje waar woningcorporaties doorheen moeten kunnen springen willen ze aan de slag gaan met middenhuur. Ik vraag vandaag of we niet met z'n allen kunnen kijken of dat hoepeltje geen onnodige belemmering is. Kunnen we het niet weghalen? Leidt dat er uiteindelijk niet toe dat er sneller en makkelijker middenhuur wordt gerealiseerd? Die vraag stel ik vandaag. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de minister.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Mevrouw **Dik-Faber**, van de ChristenUnie, begint over erfpacht. Voor zover ik het begrijp, gaan we met de markttoets al iets verder met erfpacht dan ergens anders, omdat het gewoon moeilijk is om te bouwen op erfpacht. Ik hoop dat de minister dat kan bevestigen, want mevrouw **Dik-Faber** snijdt dat aan en ik onderschrijf dat. We moeten extra stappen maken bij erfpacht, want het is gewoon lastig. Hoe kijkt mevrouw **Dik-Faber** dan aan tegen het amendement van de heer **Ronnes** en mij om de erfpachtheffing af te schaffen voor middenhuurwoningen?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dat is ongetwijfeld een heel interessant amendement. Ik heb het binnen zien komen, maar ook dit amendement heb ik het nog niet inhoudelijk kunnen bestuderen. Daarom wil ik daar graag op een ander moment op terugkomen.

De **voorzitter**:

Gaat u verder met uw betoog.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Dit wetsvoorstel staat niet op zichzelf. We spreken deze maanden over veel voorstellen en maatregelen om de crisis op de woningmarkt te beteugelen en ook om de nodige impulsen te geven aan de middendure huursector. Maar het is wel goed om ook in de gaten te houden dat al deze papieren maatregelen in de praktijk gaan leiden tot meer betaalbare woningen voor middeninkomens. Hoe is de minister voornemens dit te monitoren? Wordt er in de monitoring ook breder gekeken dan alleen deze wet, maar bijvoorbeeld ook naar de voorstellen die in het kader van de evaluatie van de Woningwet nog op tafel zullen komen en die we nog met elkaar zullen gaan bespreken? Uiteraard dienen niet alleen maar maatregelen door het Rijk te worden uitgevoerd, maar ook door gemeenten en andere platforms, zoals blijkt uit de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel middenhuur. Licht bijvoorbeeld de aanmoediging om te komen tot gemeentelijke woonvisies en samenwerkingstafels volledig bij gemeenten of jaagt de minister hier ook in aan?

Dezelfde vraag geldt bijvoorbeeld ook voor de aanbevelingen aan corporaties en marktpartijen om de overstap naar middenhuurwoningen voor bewoners van sociale huurwoningen te vergemakkelijken. Op welke wijze moedigt de minister deze partijen aan om hier ook echt werk van te maken?

Voorzitter. Een aanbeveling die ik er in het bijzonder zou willen uitlichten, is die van de huurbescherming. Die aanbeveling strekt ertoe dat verhuurders in hun huurcontracten opnemen dat de huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen en dat ze zich hier vooraf vrijwillig aan committeren. Mijn fractie is enthousiast over deze aanbeveling, maar heeft wel grote twijfels of deze ook echt door de verhuurders wordt opgepakt. Weet de minister of dit al gebeurt? Welke rol kan zij spelen om verhuurders te stimuleren deze handschoen echt op te pakken en zo het speelveld tussen huurder en verhuurder meer gelijk te trekken?

Voorzitter. Daarnaast kan er ook een huurteam zijn dat een belangrijke schakel vormt in het versterken van de positie van huurders op dit speelveld. Ik ken de verhalen waaruit blijkt dat huurteams in grote steden een cruciale rol spelen in conflicten tussen huurders en verhuurders, bijvoorbeeld als het gaat om te hoge huren. Maar niet elke gemeente heeft zo'n huurteam en niet iedereen weet deze huurteams te vinden. Deelt de minister de meerwaarde van deze huurteams? Ziet zij mogelijkheden om met name in stedelijke gebieden aan te sporen om over te gaan tot de instelling van deze huurteams, al dan niet in samenwerking met andere gemeenten?

Voorzitter, dit waren mijn vragen bij de behandeling van dit wetsvoorstel in eerste termijn. Ik zie uit naar de beantwoording door de minister. Maar er is nog een interruptie.

De **voorzitter**:

Die zie ik inderdaad ook. Ik geef het woord aan de heer **Nijboer**.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Een heel terecht punt, die huurteams. Dat gaat natuurlijk over de beschermde, sociale woningbouw. In mijn termijn heb ik aandacht gevraagd voor al die gezinnen, al die startende werkers die in de vrije sector huren en die enorme huurverhogingen voor de kiezen kunnen krijgen. Dat mag gewoon, dus daar kan een huurteam ook niks tegen beginnen. Staat mevrouw **Dik-Faber** positief tegenover voorstellen om die huurders enige bescherming te bieden, want die is echt afwezig?

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Voor zover mij bekend, maar wellicht klopt het niet, kunnen deze huurteams ook adviseren buiten het sociale huurge-deelte. Als het niet zo is, ben ik graag bereid daarnaar te kijken. Het lijkt me dat deze huurteams daarin een belangrijke rol kunnen spelen, maar wellicht vergis ik mij. Dan kom ik daar in tweede termijn graag nog even op terug.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja, misschien kunnen ze wel adviseren, maar het probleem ligt voor mijn fractie vooral bij het gegeven dat je in de vrije sector eigenlijk totaal vogelvrij bent als huurder. De huren mogen gewoon onbeperkt verhoogd worden. Dat is echt een probleem als je een huurcontract tekent. U kunt het zich ook voorstellen: als je €800 of €900 huur afspreekt, kan het het jaar erop €200 meer zijn en het jaar daarop weer meer. Daar wil ik wat aan doen. Daarvoor heb ik amendementen ingediend en ik ben benieuwd of de ChristenUnie, die heel terecht zegt "we moeten het niet allemaal aan de markt laten; de overheid moet de regie weer nemen", ook op dit gebied huurders meer bescherming wil bieden.

Mevrouw **Dik-Faber** (ChristenUnie):

Ik ga hier gewoon ruiterlijk "ja" op antwoorden. Ik vind echt dat we hier stappen met elkaar moeten zetten. De vraag is wel hoe we dat gaan doen. Geef mij even de tijd en de gelegenheid om te kijken op welke manier we huurders beter kunnen beschermen. Er ligt vandaag een wetsvoorstel op tafel over onder andere een vereenvoudiging van de

markttoets, zodat we meer middenhuur gaan realiseren. Dat is belangrijk. Die middenhuur moet er komen. Vervolgens vind ik het ook belangrijk dat de huurprijzen niet almaar doorstijgen, omdat dan een te groot deel van het inkomen opgaat aan huur. Het probleem zie ik en ik vind ook dat we er wat aan moeten doen. Ik heb nu niet even het antwoord in handen, maar een volmondig "ja"; ik wil hier graag samen met de heer Nijboer naar kijken.

De heer Nijboer (PvdA):
Daar werk ik graag aan mee, dank u wel.

De voorzitter:
De heer Koerhuis. Het is wel een interruptie op mevrouw Dik-Faber, hè?

De heer Koerhuis (VVD):
Ja, ja. We willen allemaal wat doen aan die hoge huur. De vraag is hoe. Ik proef bij mevrouw Dik-Faber dat ze daar volmondig ja op zegt, maar ik hoop dat ze niet volmondig ja zegt op de koers van de Partij van de Arbeid om tegen de klippen op om verduurzaming van middenhuurwoningen te vragen en daar tegelijkertijd bij te zeggen "dan mogen de huren niet stijgen". Want dat werkt natuurlijk niet, of heb ik mevrouw Dik-Faber daar niet goed begrepen?

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):
Het gaat vandaag eigenlijk niet over het verduurzamen van woningen, maar laat ik er dit over zeggen. Ik kom in gebieden — dat geldt trouwens ook voor mijn eigen woonplaats — waar mensen de kachel hoog moeten zetten omdat er sprake is van enkel glas en verouderde apparatuur. Mensen tochten hun huis uit. Ik wil dat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om te investeren in die woningen. Uiteindelijk kan dat woonlastenneutraal. Ik zie dat de heer Koerhuis zijn hoofd schudt. Het lijkt wel alsof hij een hetze voert tegen het verduurzamen van woningen. Daar ben ik het niet mee eens, omdat ik denk dat een investering in verduurzaming uiteindelijk zorgt voor meer comfort. De projecten die ik heb bezocht, onder andere in de gemeente Soest, laten zien dat het gewoon woonlastenneutraal kan door de organisatiekracht van woningcorporaties. Dat is uiteindelijk een investering in de toekomst die zich terugbetaalt in klimaatwinst en in meer comfort voor mensen. Dus laten wij dat met elkaar gaan uitvoeren.

De heer Koerhuis (VVD):
Eigenlijk zie ik bij mevrouw Dik-Faber dezelfde duikbeweging als bij de heer Nijboer. Beiden hebben het over woningcorporaties die moeten verduurzamen. Dat weten wij. De VVD ondersteunt dat van harte; dat moet de startmotor zijn voor het verduurzamen van woningmarkt. Maar wij hebben het vandaag over middenhuurwoningen en de prijzen van middenhuurwoningen die omhoog gaan. Ik zie dat gebeuren, vooral in steden met linkse colleges, ook waar de ChristenUnie zit, waar tegen de klippen op middenhuurwoningen verduurzaamd moeten worden. Dan vind ik het heel gek dat de twee partijen die er hier vandaag voor pleiten dat de huurprijzen vooral niet te veel moeten stijgen, aan de andere kant wel tegen de klippen op willen verduur-

zamen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn, vraag ik aan mevrouw Dik-Faber.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):
Ook de middenhuurwoningen zullen verduurzaamd moeten worden; daar ontkomen wij niet aan. Je kan niet bijvoorbeeld een wijk van het gas afhalen en dan het segment middenhuur overslaan. Dat gaat niet. Die woningen zullen wij moeten meepakken. Volgens mij hebben wij met elkaar een klimaatakkoord afgesproken. In dat klimaatakkoord zijn maatregelen opgenomen, kijkend naar het segment middenhuur. Het klimaatakkoord zal op enig moment hier in de Kamer aan de orde komen. Laten wij dan samen kijken of de maatregelen die worden genomen, zo zijn vormgegeven dat de woningen wel worden verduurzaamd maar dat de rekening daarvan niet een-op-een doorgaat naar de huurder. Dat debat voer ik graag met de heer Koerhuis.

De voorzitter:
Dank u wel, mevrouw Dik-Faber. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman van de fractie van de SP.

□

Mevrouw Beckerman (SP):
Dank u wel, voorzitter. Wat is middenhuur eigenlijk? En: is middenhuur wat dit land nodig heeft in de huidige wooncrisis? Het kabinet ziet meer middenhuur als heilige graal, maar de term "middenhuur" is misleidend, want middenhuur komt neer op dure vrijesectorhuur. Een huurprijs van €800 of €1.000 is voor heel veel mensen niet betaalbaar en dus ook geen oplossing.

Neem bijvoorbeeld Jamal, dat is een pseudoniem. Hij is vader van twee jonge kinderen en hij huurt al tien jaar een vrijesectorwoning. Waarom? Hij voelde zich bezwaard om schief te gaan wonen en dacht: ik kies voor de vrije sector. Wat gebeurde er? De huur steeg in tien jaar tijd van €700 naar €1.000. Voor Jamal is er geen vangnet, geen huurtoeslag, geen bescherming van de huurprijs, en de huur kan zelfs oplopen naar maximaal €1.300. Jamal kan dit niet betalen. Hij heeft hulp gezocht bij de woningbouwcorporatie en bij de gemeente, maar niemand kan iets doen. Jamal heeft mij geschreven over deze uitmelkpraktijken in de vrije sector. Ik wil daar graag een reactie van de minister op. Hij schrijft: "Niemand kan mij uitleggen waarom de overheid het toestaat dat iemand die hetzelfde type huis huurt in dezelfde straat met hetzelfde inkomen, toch circa €250 per maand aan huur minder hoeft te betalen dan mensen in de vrije sector, enkel en alleen omdat hij wettelijke bescherming geniet in de vorm van een maximale huurgrens doordat hij toevallig, toevallig, de geluksvogel is die een sociale huurwoning in het verleden heeft bemachtigd." Hier zit in de kern iets onrechtvaardigs.

De heer Koerhuis (VVD):
Zo kennen wij de SP. Zij draait de mensen een rad voor ogen. Het is niet zo dat die €250 niet wordt betaald. De €250 die een sociale huurder minder betaalt, wordt betaald door de rest van Nederland, door de hard werkende Nederlander. Maar ik begrijp dat de SP daar niet voor opkomt.

Mevrouw Beckerman (SP):

O, voorzitter. Meneer Koerhuis, aan het einde van deze kabinetsperiode gaan vier maanden huur rechtstreeks naar de staatskas. Het vorige kabinet zei: mensen, we zitten in een crisis; we vragen een beetje extra geld van de woningbouwcorporaties want we zaten in een crisis. En wat doet dit kabinet nu de crisis voorbij is en het weer beter gaat? Het zegt: sociale huurders gaan nog maar eens meer betalen. Meer verhuurderheffing en meer ATAD. U legt een belasting die bedoeld is voor belastingontwijkende multinationals op aan de sociale huurders. En vervolgens doet u net alsof de sociale huurders gesubsidieerd worden. Dat is niet waar. En het helpt helemaal niemand. Er is een tekort van 80.000 sociale huurwoningen. Mensen staan acht jaar en soms wel langer op de wachtlijst. Er komt geen oplossing omdat uw kabinet niet ingrijpt.

De heer Koerhuis (VVD):

Dat is gewoon niet waar! Een sociale huurder die €250 minder huur betaalt dan een middenhuurder wordt gewoon gesubsidieerd. Het is gewoon niet waar wat mevrouw Beckerman van de SP zegt. Die €250 wordt gewoon gesubsidieerd. Nu stapt mevrouw Beckerman in het frame van corporaties. Ik noem de SP tegenwoordig niet voor niks de partij van de corporaties. Zij doet alsof die sociale huurder netto bijdraagt. Nee! Anders dan die middenhuurder, krijgt hij €250 netto subsidie per maand. Wees daar dan eerlijk over.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik heb hier al antwoord op gegeven. Voorzitter, ik ga terug naar de middenhuur, want daar wil ik wel op antwoorden.

Die middenhuur is peperduur. Komt dat omdat wij andere mensen subsidiëren? Nee, die legt u extra belasting op. Dat komt omdat u alles overlaat aan de markt, die de prijzen torenhoog laat oplopen. Als u het niet van de SP wil horen, dan zou ik toch naar uw coalitiepartijen luisteren. Mevrouw Dik-Faber zegt hier net: ik wil zoeken naar een oplossing voor dit probleem, want het heeft geen zin; we kunnen middenhuurwoningen blijven bouwen, maar mensen kunnen ze niet betalen. Mensen zien de helft van hun maandelijks inkomens verdwijnen aan huur. We hebben in artikel 22 lid 2 van de Grondwet gezet dat de overheid moet zorgdragen voor een goed huis voor iedereen. Dat doet u niet. U laat het aan de markt over.

De voorzitter:

Gaat u verder.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik ben het met Jamal eens. En daarom heb ik al eerder voorstellen gedaan, bijvoorbeeld om mensen met een middeninkomen geen extra huurverhoging op te leggen zonder dat er betaalbare alternatieven zijn. Dat wilde de minister niet. Maar de vraag is: wat wil de minister dan wel, welke oplossingen heeft zij waar mensen als Jamal wél wat aan hebben? Want wat hebben de mensen die nu op een wachtlijst staan of de duizenden mensen die in vergelijking met hun inkomens in een te duur huis wonen, aan middeldure huurhuizen? Jamal is niet de enige. Ik kijk even naar de heer Koerhuis. Volgens het Planbureau voor de

Leefomgeving kan 30% van de mensen met een middeninkomen een middenhuur niet betalen. 30%! En nog eens 30% kan niet meer dan €900 betalen. Maar ook in de koopsector is er vaak geen alternatief, want zo'n 50% van de groep middeninkomens kan maximaal een koophuis van €193.000 financieren. Daar zijn er veel te weinig van.

Voorzitter. Volgens het kabinet en de coalitiepartijen wonen te veel mensen met een hoog inkomen in de sociale sector, de zogenaamde scheefwoning. Maar 51% van die zogenaamde scheefwoning met een middeninkomen kan de markthuurlaan van hun huidige woning niet opbrengen. Huurders in de vrije sector hebben geen huurprijsbescherming, zijn overgeleverd aan de grillen van de markt en kunnen alleen in de eerste zes maanden naar de huurcommissie. Dat is pas scheef. Dat is pas onrechtvaardig. Is de minister dat met mij eens? Is de minister nu wel bereid om huurders in de vrije sector dezelfde rechten te geven als huurders in de sociale sector?

Voorzitter. Er is een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Het tekort is opgelopen tot 80.000, zo meldde de Federatie Opvang dit weekend. Kan de minister dat cijfer bevestigen? En biedt meer middenhuur hiervoor een oplossing? Ik vrees van niet. Sterker nog, de helft van de huurcontracten in de vrije sector hoort eigenlijk al in de gereguleerde huursector thuis.

Wat moet er dan wel gebeuren? Ik heb vijf punten. Ten eerste: minder markt, meer mens. Trotse volkshuisvesting, met eerlijke prijzen en goede kwaliteit. Woningbouwverenigingen die van huurders zijn. Leefbare en veilige wijken, met fijne huizen, zonder schimmel. Geen eenzijdige buurten waar beleggers en huisjesmelkers mensen plukken voor hun laatste centen in tochtige huizen. Middenhuur mag niet ten koste gaan van sociale huur. Kan de minister dit beaamen?

Twee: geef huurders meer zeggenschap. Als een corporatie huurhuizen wil verkopen, moeten huurders en de gemeente hun zienswijzen kunnen geven. Wat de SP betreft, moet dat ook gelden voor de verkoop van middenhuur- of geliberaliseerde woningen. Ik denk aan een motie op dit punt.

Het derde punt: geef woningcorporaties meer ruimte om te bouwen. De extra belasting op sociale huur moet worden geschrapt, zodat er meer investeringen mogelijk zijn. Corporaties kunnen dan meer betaalbare huurhuizen bouwen, ook voor middeninkomens.

Mijn vierde punt: de inkomensgrens voor sociale huur moet worden verhoogd. Daar heb ik een amendement voor ingediend. De huidige lage-inkomensgrens is een politieke keuze geweest. Het is niet eerlijk om te zeggen dat het moet van Europa, want dat klopt niet. Dat blijkt uit een rechterlijke uitspraak. De inkomensgrens kan en moet omhoog, zodat tweedeling kan worden bestreden, wijken gemengd worden en huurders gelijke rechten hebben, ongeacht hun inkomen.

Het vijfde punt: ook de liberalisatiegrens moet worden verhoogd. Dat is mijn tweede amendement. Na drie jaar bevroren te zijn geweest door het kabinet-Rutte II is de liberalisatiegrens dit jaar weer verhoogd naar €720. Maar dat is onvoldoende. Trek de liberalisatiegrens door tot minimaal €1.000, zodat de huurder wordt beschermd en niet de markt.

Voorzitter. Mensen met een gemiddeld inkomen vallen tussen wal en schip, omdat zij te veel verdienen voor een betaalbare huurwoning en te weinig hebben voor een koophuis, door keuzes van dit kabinet. Meer middenhuur biedt hier geen oplossing, maar een probleem. Het kabinet moet kiezen voor mens en niet voor markt. Denk aan Jamal en kies voor volkshuisvesting in plaats van voor beleggers en huisjesmelkers.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik het woord aan de heer Kops van de fractie van de PVV.

□

De heer Kops (PVV):

Voorzitter, dank u wel. De Wet maatregelen middenhuur. De maatregelen die in deze wet staan, zijn op het eerste gezicht op zich prima. Maar laten we eerlijk zijn: heel veel stelt het allemaal niet voor. Het wetsvoorstel bestaat uit twee maatregelen: de wet wordt verduidelijkt en procedures, de markttoets, worden vereenvoudigd. Waarschijnlijk zijn niet veel mensen daarop tegen, maar nogmaals, echt heel veel is het niet. Het rapport "Samen bouwen aan middenhuur" van de Samenwerkingstafel middenhuur is al een jaar geleden gepresenteerd. De vraag is: wat is er dan eigenlijk in de tussentijd concreet gebeurd?

Goed, het wetsvoorstel; maatregel een. In de Huisvestingswet staat nu dat gemeenten onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte kunnen en mogen bestrijden. En middels de Huisvestingswet kunnen gemeenten zich bemoeien met de toewijzing van woningen. Zij kunnen categorieën woningzoekenden aanwijzen die voor bepaalde woningen in aanmerking komen. Hoewel volgens de wet gemeenten zelf deze categorieën kunnen bepalen, zo schrijft de minister, interpreteren gemeenten "goedkope woonruimte" voornamelijk als "sociale huurwoningen". Daarom wordt nu het woord "goedkope" geschrapt, zodat duidelijker wordt dat gemeenten zich ook kunnen bemoeien met middenhuurwoningen. Het is dus puur een verduidelijking van de wet; niet meer en niet minder. En zoals de minister in de memorie van toelichting schrijft: deze wijziging is een verduidelijking rondom middenhuur, maar verbreedt de reikwijdte niet. Wat denkt de minister hiermee in de praktijk te bereiken? Gemeenten die de wet niet goed interpreteren: ligt dat dan aan de wet of aan de gemeenten? Had iemand misschien niet gewoon even de gemeenten kunnen informeren? Iemand had even kunnen bellen met het lokale bestuur: jongens, let op, de Huisvestingswet kunnen jullie ook inzetten voor het realiseren van middenhuur, dus doe dat. Veel succes! Is daar dan echt een hele wetswijziging voor nodig?

Het gaat niet goed met de woningmarkt. Er wordt veel te weinig bijgebouwd. Ook gemeenten valt dat zeker aan te rekenen. Gemeenten die moeilijk of te traag zijn met het verstreken van vergunningen. Gemeenten die alleen binnestedelijk en niet daarbuiten willen bouwen, met als gevolg duurdere en vaak ook kleinere woningen, waarbij de hele procedure bovendien langer duurt. Hoe gaat deze wetswijziging, die niets anders is dan een verduidelijking

van de wet, bewust dwarsliggende gemeenten aan het werk krijgen? En als onwil het probleem is, wat gaat dit wetsvoorstel daar dan aan veranderen? Graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Dan maatregel twee: procedures worden vereenvoudigd. Dat klinkt allemaal leuk en aardig — wie is daar nu op tegen — maar ik heb toch een aantal vragen. De goedkeuringsprocedure die corporaties moeten doorlopen voor bijvoorbeeld het realiseren van middenhuurwoningen, wordt vereenvoudigd. Middenhuur betreft immers, zoals dat heel lelijk heet, een niet-DAEB-activiteit. Het is geen dienst van algemeen economisch belang, zoals sociale huurwoningen dat wel zijn. Daarvoor is dus goedkeuring nodig. Kunnen we concluderen dat hiermee het realiseren van middenhuur, een niet-DAEB-activiteit, feitelijk wel een DAEB-activiteit wordt? Het betreft immers investeringen in woningen die lokaal gewenst zijn. Daarmee is er een zeker economisch belang. Hoe blijven DAEB en niet-DAEB gescheiden? Kan de minister hierop nog reageren?

Voorzitter. Dan de huurprijzen. In dit debat is daarover al veel gezegd. De PVV heeft al vaker gezegd dat er middenhuurwoningen nodig zijn — over de oorzaken daarvan kom ik later nog te spreken — maar dan is het wel van belang dat middenhuurprijzen ook echt middenhuurprijzen blijven. Van woningen in de vrije sector kunnen de huurprijzen, zeker in deze tijd, zomaar gigantisch omhoogschieten, zo het dure segment in. Hoe gaat het in de praktijk, als woningcorporaties woningen in het middensegment gaan realiseren en beheren? Gaan zij er dan ook echt voor zorgen dat die middenhuurprijzen middenhuurprijzen blijven. En hoe gebeurt dat dan? Kan de minister daar meer over vertellen? Gebruiken ze daarvoor dan het woningwaarderingstelsel dat voor deze woningen wordt doorgetrokken? Hoe gaat dat in de praktijk? Graag een reactie.

Als de te realiseren middenhuurwoningen door corporaties zullen worden beheerd, hoe zit het dan met statushouders? Het zou zomaar kunnen dat ook deze woningen, in opdracht van de gemeente of hoe dan ook, aan statushouders worden toegewezen, precies zoals het al jarenlang gaat met sociale huurwoningen. We weten dat middenhuurwoningen doorgaans — maar dat hoeft niet per se — iets groter zijn dan sociale huurwoningen. Nu al vindt er tussen provincies een soort uitruil van statushoudergezinnen plaats. In Limburg bijvoorbeeld worden grote gezinnen gehuisvest met wel acht, tien of twaalf kinderen. In ruil daarvoor gaan kleinere gezinnen naar Utrecht of Noord-Holland. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat er geen middenhuurwoningen aan statushouders worden toegewezen?

De minister erkent zelf dat steeds meer woningzoekenden vandaag de dag zijn aangewezen op een middenhuurwoning omdat zij tussen wal en schip vallen. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kopen. Ook de minister erkent dat dat komt door aangescherpte hypotheeknormen; ze schrijft dat letterlijk. Dat is natuurlijk wel heel makkelijk praten, want voor die aangescherpte hypotheeknormen is dit kabinet zelf verantwoordelijk. Doe daar dan eerst iets aan! De vraag is hoeveel mensen, die momenteel qua inkomen in aanmerking komen voor een middenhuurwoning, hier daadwerkelijk de voorkeur aan geven boven een koopwoning. Hoeveel zijn dat er? Willen zij wel of is het een kwestie van moeten? Ik ben bang dat het voor heel veel mensen een kwestie van moeten is. De behoefte aan middenhuur is ontstaan doordat mensen

geen kant op kunnen en doordat de woningmarkt een puinhoop is en ook zeker door dit kabinet aan zijn lot is overgelaten. Ook kunnen we concluderen dat dit wetsvoorstel niets anders is dan een doekje voor het bloeden.

Dank u wel.

De voorzitter:

Ik zie dat de heer Nijboer nog een interruptie heeft.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik vond dat de heer Kops goede woorden sprak over dat de middenhuur betaalbaar moet blijven. Ik heb daar twee amendementen voor ingediend. Ik weet niet of hij al gelegenheid heeft gehad om die te bekijken. Ik verwacht eigenlijk wel steun van de PVV daarvoor, maar ik wil er nog even zeker van zijn. Dus bij dezen de vraag: steunt u die voorstellen?

De heer Kops (PVV):

Ik ga die amendementen nog heel goed bestuderen. U heeft het over de betaalbaarheid van middenhuurwoningen. Misschien kunt u zich herinneren dat wij als PVV eerder moties hebben ingediend om het woningwaarderingstelsel door te trekken naar bijvoorbeeld €1.000 — het zou ook meer kunnen zijn, afhankelijk van bepaalde regio's — om die woningen betaalbaar te houden en te voorkomen dat de huurprijzen ervan opeens gigantisch omhoog schieten, waardoor het geen middenhuur meer is maar we het hebben over het dure segment.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat klinkt alsof het in de lijn is van die amendementen, dus dat vind ik geruststellend. Dank u wel.

De voorzitter:

Oké. Daarmee bent u aan het eind gekomen van uw betoog, meneer Kops?

De heer Kops (PVV):

Ja, dat was ik. Dank u.

De voorzitter:

Hartelijk dank. Dan geef ik ten slotte het woord aan mevrouw Van Eijs.

□

Mevrouw Van Eijs (D66):

Voorzitter, dank u wel. Iedereen verdient een fijn thuis, een passende en betaalbare woning. En daarom is het belangrijk dat we vandaag spreken over een belangrijke groep op de woningmarkt, het middensegment. Deze mensen verdienen te veel voor sociale huur maar kunnen of willen ook nog geen woning kopen, maar niet voor iedere agent, leraar, verpleger of starter is er nu een passende woning te vinden. Volgens D66 is het een urgent probleem, want mensen die zoeken naar een woning met een huur tussen €720 en €1.000 zitten behoorlijk in de knel. Ramingen gaan volgens de minister al uit van een tekort van tussen 60.000 en mis-

schien zelfs wel 200.000 woningen. Het is dan goed om te zien dat de minister met deze voorstellen alle partijen aanmoedigt om meer middenhuurwoningen aan te bieden.

Voorzitter, ik zal vandaag vier onderwerpen aanstippen: verduidelijking van de regelgeving voor gemeenten, de rol van de corporaties in de middenhuur, vereenvoudiging van de markttoets en de rendementseis en herstructurering.

Allereerst de verduidelijking van de mogelijkheden in de regelgeving die gemeenten hebben om het middenhuursegment te vergroten. Ik ben blij om te zien dat de minister het advies van de heer Van Gijzel oppakt en een verduidelijking aanbrengt in de wet. Op deze manier wordt het voor gemeenten makkelijker gemaakt een bijdrage te leveren aan het tegengaan van de schaarste in het middensegment. Het hoeft niet meer te gaan om goedkope woningen maar om woningen die schaars zijn. Naast die schaarste moet er ook sprake zijn van onevenredige en onevenwichtige effecten. Kan de minister ingaan op wat er onder onevenredige en onevenwichtige effecten wordt verstaan? Het lijkt mij onwenselijk dat gemeenten als er schaarste is, huiverig worden om het aanbod middenhuur te vergroten omdat er onduidelijkheid is over deze criteria. In hoeverre schat de minister in dat daar sprake van kan zijn?

Voorzitter. Daarnaast is het goed om te zien dat de minister stappen zet om de rol die corporaties kunnen spelen in het middensegment, te versterken door de regels te vereenvoudigen en procedures te versnellen. Dit maakt het investeren in de middenhuur, niet-DAEB zoals we het ook wel noemen, door corporaties een stuk makkelijker. Corporaties kunnen bij deze investeringen in het niet-DAEB-segment een belangrijke rol spelen bij het terugdringen van tekorten in middenhuurwoningen. Ook de versnelde procedure voor niet-DAEB-werkzaamheden kan op steun van de D66-fractie rekenen. In de praktijk vertragende stappen zoals een melding door de gemeente van een gemeente bij de Autoriteit woningcorporaties of stappen die voorheen dubbel in de procedure zaten, worden weggenomen en dat juichen we uiteraard toe. De vereenvoudiging van de markttoets die de minister voorstelt, draagt volgens mijn fractie verder bij aan de al genoemde belangrijke rol voor woningcorporaties in het middensegment. Onnodige drempels voor woningcorporaties worden weggenomen. Woningcorporaties die de handschoen op willen pakken daar waar de markt die niet oppakt, kunnen dat doen en kunnen zorgen voor die broodnodige middenhuurwoningen. Toch merkt bijvoorbeeld de VNG nog op dat de handreiking voor gemeenten kan bijdragen aan het beter toepassen van die markttoets. Is de minister bereid om te kijken naar een dergelijke handreiking?

Voorzitter. Dan de rendementseis die wordt gesteld op projectniveau, maar ik zie een interruptie van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

We hadden zonet een interruptiedebatje. Toen ik aan het woord was, stelde mevrouw Van Eijs dat er in sommige steden nog wel voor die prijscategorie tussen de €750 en €1.000 wordt gebouwd, ook door marktpartijen. Ik heb zonet eens op Funda zitten kijken. Dat is een voordeel van als het debat wat langer duurt. Als je ziet wat er bijvoorbeeld in Amsterdam, waar wij samen besturen als D66 en GroenLinks, voor prijzen worden gevraagd op Funda ... Nou,

gewoon 35 m² voor €1.600, en ik kan nog een aantal andere voorbeelden geven. Heeft u er echt vertrouwen in dat marktpartijen in die grote steden woningen gaan bouwen voor een enigszins betaalbare prijs, die ook nog voor gezinnen beschikbaar zijn? Want ik denk dat het uiteindelijk met heel veel moeite misschien wel gaat lukken om ze in die prijscategorie te krijgen, maar dat de woningen dan door marktpartijen zo klein gemaakt worden dat wij dat allebei niet wenselijk vinden.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Volgens mij zijn wij het erover eens dat €1.600 voor minder dan 40 m² in ieder geval géén middenhuur is, en al helemaal niet voor gezinnen. Dus dat is hopelijk ook niet waar we over spreken als we het hebben over die middenhuur.

En dan de vraag of ik er vertrouwen in heb. Om het maar plat te zeggen: dat maakt eigenlijk niet zo veel uit. Het punt is dat die middenhuurwoningen er moeten gaan komen. En ik heb zoiets van: als een marktpartij dat wil doen, dan moet dat mogelijk zijn. Misschien zijn ze er niet, en dan moet de woningcorporatie daarin kunnen stappen. Dus om het plat te zeggen: het maakt mij eigenlijk niet zo veel uit wie het doet, maar het moet gewoon gebeuren en gewoon gebouwd worden. Maar ik vind wel dat als een marktpartij dat wil en kan doen, die kans dan moet krijgen. Dat is de balans die ik zoek.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Volgens mij zijn mevrouw Van Eijs en ik het daar helemaal over eens. Maar stel dat we de markttoets zelfs helemaal afschaffen, dan kunnen marktpartijen nog steeds de kans krijgen. Want als een marktpartij dan naar de gemeente stapt en gewoon een beter plan heeft dan een corporatie, dan kan de gemeente toch gewoon besluiten dat die marktpartij het mag gaan bouwen?

En de reden dat ik zo aandrang op het afschaffen van de markttoets, is de volgende. Heel veel partijen hier in de Kamer, ook coalitiepartijen, zeggen: dat we de bouw moeten versnellen. We hebben in aanloop naar dit debat ongetwijfeld — u ook — met woningcorporaties of vertegenwoordigers daarvan gesproken. Die geven heel helder aan dat die markttoets een supervertagend instrument is, ook met de wijzigingen die het kabinet nu voorstelt.

De voorzitter:

En wat is uw vraag?

De heer Smeulders (GroenLinks):

Mijn vraag aan mevrouw Van Eijs is: is het dan niet beter om die markttoets helemaal af te schaffen?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik sta open voor elk voorstel dat gaat over het versimpelen van procedures zolang de woningcorporaties en marktpartijen maar een eerlijke kans krijgen. En daar heb ik echt wel vragen bij. Want we hebben in het verleden ook gezien dat woningcorporaties en gemeentes elkaar heel makkelijk kunnen vinden. De Raad van State geeft dat ook aan in zijn

kritiek. Daarom vind ik het dus belangrijk dat er echt een level playing field is, een eerlijk speelveld, ook voor die marktpartijen, zodat zij de weg weten te vinden. Daar kom ik ook nog verder op in mijn betoog.

De heer Ronnes (CDA):

Maar als ik mevrouw Van Eijs zo hoor, dan denk ik: dit is toch eigenlijk geen angst die er op dit moment is? Er is gewoon een echt groot tekort aan middenhuurwoningen. Er is markt voor meer dan het aanbod op dit moment. Wat zou er mis zijn met bijvoorbeeld het voorstel dat ik zonet gedaan heb in mijn eerste termijn, namelijk die corporaties tijdelijk in een bepaald segment, van laten we zeggen €700 tot €1.000, die vrijstelling te geven en ze de komende jaren wat ruimte te geven om die woningen te creëren die zo nodig zijn?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik zeg niet meteen dat daar iets mis mee is. Ik denk dat het belangrijker is om die marktpartijen wel de toegang te blijven bieden. Dat betreft ook wat ik net zei: de Raad van State geeft ook aan dat die partijen gewoon minder aan elkaar gewend zijn en elkaar moeilijker zoeken. Ik ben het eens met de heer Ronnes als hij zegt dat er meer dan genoeg vraag is voor én marktpartijen én woningcorporaties om middenhuur te bouwen, maar ik wil er ook zeker van zijn dat die marktpartijen een eerlijke kans krijgen. En naar die balans ben ik op zoek. Misschien kan dat ook met het voorstel zoals de heer Ronnes dat doet, maar dat hoor ik dan graag.

De heer Ronnes (CDA):

Mevrouw Van Eijs spreekt over die angst dat corporaties dichter bij die gemeentes staan dan projectontwikkelaars of particuliere investeerders. Nou, ik ben redelijk goed bekend in bestuurlijk Nederland en met hoe het er daaraan toe gaat, en ik weet ook dat de particuliere markt de gemeentebesturen heel goed weet te vinden als men met projecten vooruitgaat. Ik denk dat er gemeentebesturen zijn die misschien wel vaker contact hebben met projectontwikkelaars dan met woningcorporaties.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik vind het goed om te horen dat meneer Ronnes met zo veel verschillende partijen spreekt en dat het gelukkig niet altijd het geval is dat gemeentes alleen maar naar de woningbouwcorporaties kijken, maar we zien ook dat er op sommige plekken een Samenwerkingstafel middenhuur nodig was om die partijen bij elkaar te krijgen. Dat was een heel mooi initiatief, vond ik zelf, juist omdat alle partijen met elkaar om tafel zaten, zowel de woningbouwcorporaties als de particuliere investeerders als de gemeentes, om te spreken over de vraag: hoe kunnen we met elkaar zo veel mogelijk middenhuur realiseren? Ik denk dat al die partijen nodig zullen zijn, maar ik wil wel zorgen dat daar een balans in blijft.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ja, voorzitter. Ik ging iets vragen over de rendementseis. Want die wordt in de wetswijziging op projectniveau teruggebracht naar 0%. Het is goed dat ook is gekeken naar het wegnemen van belemmeringen voor corporaties om in het middensegment te investeren, maar wij hebben wel een vraag over het gelijke speelveld: wordt dat op projectbasis zo niet tenietgedaan? Als corporaties direct vanaf het begin meedingen en geen rendementseis hebben, dreigt dan niet de kans dat marktpartijen op projectbasis hier niet tegenop kunnen bieden? De belangrijke rol van marktpartijen dwingt mij ook om te vragen of wij wel genoeg oog hebben voor een goede balans. Deelt de minister de visie dat die balans er moet zijn? Hoe wordt geborgd dat marktpartijen niet afhaken vanwege deze rendementswijziging op projectbasis? In het kader van de balans ben ik ook blij dat de minister een landelijk platform faciliteert waardoor partijen elkaar makkelijker kunnen vinden — ik had het er net al over — en er meer transparantie ontstaat, waardoor de realisatie van middenhuur beter tot stand kan komen.

Tot slot, voorzitter, wil ik nog ingaan op herstructurering. De wens van D66 is om toe te werken naar gemengde wijken. Het is belangrijk voor de leefbaarheid dat verschillende groepen mensen naast elkaar kunnen wonen. Door herstructurering kunnen wijken met bijvoorbeeld vrijwel alleen maar sociale huurwoningen veel gemengder worden. Hierdoor krijgt een wijk veel meer draagkracht, kunnen mensen elkaar helpen en kunnen mensen die graag in de wijk willen blijven wonen, ook binnen de wijk verhuizen als ze bijvoorbeeld een koopwoning of een seniorenwoning zoeken. Het is goed dat de minister herstructurering op eigen grond al als uitzondering heeft opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, maar toch blijft de regelgeving hierover complex, waardoor gemeentes en corporaties wellicht afzien van deze belangrijke niet-DAEB-investeringen. De vraag aan de minister is dan ook: op welke wijze draagt de voorgenomen wetswijziging bij aan gemengde wijken? Welke belemmeringen kan zij eventueel nog wegnemen op dit gebied? Hoe ziet zij hierin de rol van de Autoriteit woningcorporaties? Ons bereiken signalen dat die wellicht te strikt opereert bij bijvoorbeeld gemengde complexen, bij duurzaamheidsmaatregelen door corporaties en bij herstructurering, kortom, bij projecten waarvan je logischerwijs denkt dat er een rol voor de woningcorporatie is weggelegd. In hoeverre herkent de minister dit beeld? Wat kan zij hierin betekenen?

Voorzitter. Ondanks de vragen die mijn fractie heeft, biedt dit wetsvoorstel vooral kansen voor mensen die een middenhuurwoning zoeken. Een kans om een mooie en gemengde wijk met een passende woning voor iedereen dichterbij te brengen. Een kans voor gemeentes en corporaties om hun rol voor het middensegment te verduidelijken en te vergemakkelijken. Een kans om die broodnodige middenhuurwoningen te gaan bouwen in groteren getale en sneller dan voorheen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Ik zie een interruptie van de heer Nijboer, ten slotte.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik vraag steeds aandacht voor die zittende huurders in de vrije sector die enorme huurstijgingen voor hun kiezen kunnen krijgen. Die zorg wordt breed gedeeld in de Kamer. Ik vraag dus aan mevrouw Van Eijs of zij ook ziet dat mensen echt helemaal vastzitten in die huizen en of zij ook vindt dat we daar wat aan moeten doen omdat het zo niet kan.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dat ben ik helemaal eens met de heer Nijboer. Daarom hebben we, inmiddels alweer een hele tijd geleden, de noodknopmotie ingediend. Ik moet zeggen dat ik de tijd heb gehad om het amendement van de heer Nijboer even te lezen. Het lijkt wel een beetje op wat ik in gedachten had, want het ging over de noodknop, dus ik ben heel benieuwd hoe de minister op dat amendement gaat reageren. Ik neem aan dat ze dat gaat doen.

De heer Nijboer (PvdA):

Heel goed. Ik ben ook voorstander van de noodknop — daar hebben we geen verschil van mening over — maar die ziet alleen op nieuwe gevallen. En dat is nou net het probleem, want alle huurders die nu in die huizen zitten, hebben nu dat probleem. Tenzij mevrouw Van Eijs de uitleg van de noodknop verruimt. Dat zou mij heel goed uitkomen.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Mijn bedoeling is altijd om exorbitante huurstijgingen tegen te gaan, ook in de zittende voorraad. Volgens mij staat dat er letterlijk. Ik kan de tekst van de motie niet helemaal meer reproduceren, want die is al van een tijdje terug. Er staat volgens mij dat het juist voor de zittende huurders is bedoeld, want voor nieuwe huurders kunnen we met gemeentes regelingen maken en kunnen er allemaal overeenkomsten worden gesloten met de private sector, maar juist voor de zittende huurders hebben we nu geen middelen. Daar was die noodknop dus eigenlijk wel voor bedoeld.

De voorzitter:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de zijde van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter:

Ik schors de vergadering tot 12.45 uur. Dan hebben we dus ook tijd voor een lunchpauze. Na de schorsing beginnen we met een korte regeling van werkzaamheden en daarna zal dit debat worden voortgezet.

De vergadering wordt van 11.59 uur tot 12.45 uur geschorst.

Voorzitter: Arib