

Vergaderjaar 2019–2020

35 178

Initiatiefnota van het lid Smeulders over de marktwerking uit de huursector

Nr. 10

VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG

Vastgesteld 7 juli 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 22 juni 2020 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 9 juni 2020 inzake reactie op de initiatiefnota van het lid Smeulders over de marktwerking uit de huursector (Kamerstuk 35 178, nr. 3);**
- **de initiatiefnota van het lid Smeulders over de marktwerking uit de huursector (Kamerstuk 35 178, nr. 2).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Voorzitter: Ziengs
Griffier: Roovers

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Beckerman, Van den Berge, Van Eijs, Koerhuis, Nijboer, Smeulders, Terpstra en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 9.33 uur.

De voorzitter:

Goedemorgen. Hartelijk welkom bij de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken. Aan de orde is een notaoverleg naar aanleiding van de initiatiefnota van het lid Smeulders namens GroenLinks over de marktwerking uit de huursector. De heer Smeulders zal geadviseerd worden door de Minister ter rechterzijde, voor de kijkers links. Verder zijn de volgende leden aangeschoven, respectievelijk de heer Koerhuis namens de VVD, de heer Terpstra namens het CDA, mevrouw Van Eijs namens D66, mevrouw Beckerman namens de SP en de heer Van den Berge namens GroenLinks.

Voor de mensen die dit online volgen: wij houden ons strikt aan het protocol van het RIVM, aan de afstand van 1,5 meter tussen de leden en iedereen die hier aan tafel zit verder. De zaken worden keurig netjes iedere keer weer gereinigd, zodat men er verzekerd van kan zijn dat wij ons aan al die regels houden, mocht iemand nog de behoefte hebben om een mailtje te sturen naar de Tweede Kamer. Daarmee geopend hebbende, stel ik een spreektijd voor van vijf minuten. Ik zal er niet te streng in zijn. Ik begin met de heer Koerhuis namens de VVD.

De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Ik wil de heer Smeulders bedanken voor zijn initiatiefnota. Hij heeft er veel werk in gestopt en ik wil hem complimenteren met zijn schrijfstijl. Maar ik denk dat dat ook het enige compliment is dat ik kan geven, want als wij de nota lezen, zien we dat het bij de probleemanalyse al misgaat. De heer Smeulders ziet investeerders als de oorzaak van alle problemen, terwijl wij allemaal weten dat het grootste probleem het woningtekort is. Om dat op te lossen hebben we investeerders nodig. De heer Smeulders noemt ook een aantal punten als oplossing. We zien dat GroenLinks eigenlijk de vrijehuursector wil opheffen. De voorloper van GroenLinks, de Communistische Partij van Nederland, zou er trots op zijn geweest, maar het is onverstandig. De VVD verwerpt dan ook alle punten. De maatregelen zijn er puur op gericht om de vrijehuursector af te schaffen en investeerders hoger te belasten. Dat zal leiden tot minder nieuwbouw en een groter woningtekort.

Voorzitter. Zoals ik eerder zei, is het echte probleem het woningtekort, het te lage aanbod van woningen en dus ook van goedkope woningen. We moeten bouwen, bouwen, bouwen. Tegelijkertijd zien we dat de Minister haar doelstellingen niet haalt. Dat moet nu echt de focus zijn. Er moeten dit jaar en de volgende jaren 90.000 woningen per jaar worden gebouwd: 75.000 vaste woningen en 15.000 flexwoningen.

De voorzitter:

Er is een interruptie tussendoor richting de heer Koerhuis van mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Het ging even met grote stappen, snel thuis. De heer Koerhuis zei: dit helpt allemaal niet; ik veeg het van tafel. Hij wijst erop dat er enorme tekorten zijn. Een van de voorstellen in de notitie is om de overdrachtsbe-

lasting voor beleggers te verhogen. Dat zorgt er toch juist voor dat koopstarters makkelijker aan een woning komen, dus dat de tekorten, waar u zich terecht zorgen over maakt, kleiner worden?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Het woningtekort wordt daarmee niet kleiner, want daar wordt geen woning door bij gebouwd. Wel geeft het starters een betere kans op de woningmarkt. Daar is de VVD voor maar, zoals we het ook van de Minister hebben gelezen: het voorstel is niet dekkend. Je kan niet de overdrachtsbelasting voor starters verlagen naar 0% en voor beleggers naar 10%. Naar wat ik begrijp zijn er te weinig beleggers om dat dekkend te houden. Maar mevrouw Beckerman van de SP weet ook dat er een aangenomen Kamermotie ligt om deze differentiatie te onderzoeken.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, aanvullend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is wel grappig. Ik stel één vraag en dan blijkt dat de heer Koerhuis helemaal niet de hele notitie van tafel veegt, maar dat hij een van de voorstellen juist heel goed vindt. Een ander punt in de opmerking van de heer Koerhuis was natuurlijk terecht: het zorgt helemaal niet voor meer woningen dat beleggers bestaande woningen opkopen. Dat is nou juist het probleem. Als u dus voor bouwen, bouwen, bouwen bent, waarom zou u er dan iets op tegen hebben om koopstarters meer kans te geven op bestaande woningen en geen torenhoge huurprijzen te vragen? Dat maakt betaalbaar bouwen toch juist aantrekkelijker? Nu is het namelijk heel aantrekkelijk om allerlei woningen op te kopen als beleggingsobject en daar fors aan te verdienen. Dat kun je beter doen dan die nieuwbouw. Ik heb al een punt binnen waarop de heer Koerhuis de notitie toch niet zo slecht vindt. Ik ben benieuwd hoever hij nog wil gaan.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Laat ik helder zijn. Het ongedekte voorstel van de heer Smeulders met betrekking tot de overdrachtsbelasting veeg ik wel van tafel. Er worden mij woorden in de mond gelegd door mevrouw Beckerman, maar ik veeg die wel van tafel. Nogmaals, de focus moet nu zijn het oplossen van het woningtekort, het bouwen, bouwen, bouwen zoals ik altijd zeg.

De **voorzitter**:

De heer Van den Berge heeft een interruptie. Ik had het aantal interrupties overigens nog niet gemeld. In deze commissie doen we altijd twee stuks in tweeën, zeg ik even richting de heer Van den Berge, die ik hier vandaag voor het eerst aan tafel zie aanschuiven. Gaat uw gang.

De heer **Van den Berge** (GroenLinks):

Dat was alvast een veelbelovend begin, dankzij collega Beckerman. Ik heb nog een andere vraag, want collega Koerhuis zegt dat we juist investeerders nodig hebben om veel woningen te bouwen. Ik vraag me dan toch af wat die speculanten volgens de heer Koerhuis nou toevoegen aan de woningvoorraad. Dit weekend stond er weer een uitgebreid artikel in Het Financieel Dagblad over Blackstone, dat vooral woningen opkoopt, daarmee de huizenprijzen opdrijft maar er geen woning bij bouwt. Ik hoor daarom graag van de heer Koerhuis wat die speculanten volgens hem toevoegen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

In tegenstelling tot wat GroenLinks misschien gelooft: woningbouw kost geld. Gratis geld bestaat niet. Juist dat geld van die investeerders kunnen we als land heel goed gebruiken voor die woningen. Nou heeft Groen-

Links het over het opkopen van woningen. Ik heb al eerder gezegd dat het kabinet daar een goed voorstel heeft gedaan: de opkoopbescherming tegen grote opkopers. Nogmaals, investeerders hebben we nodig in dit land, want gratis geld bestaat niet. We hebben hun geld nodig om woningen te bouwen, om het woningtekort op te lossen, ook het tekort aan goedkope woningen.

De heer **Van den Berge** (GroenLinks):

Dat was nog geen antwoord op mijn vraag, want mijn vraag was wat speculanten zoals Blackstone nou toevoegen. Gratis geld bestaat niet, maar gratis waarde ook niet. Wat deze speculanten doen, is schaarse woonruimte van de markt halen en opkopen, om het vervolgens voor veel geld weer terug te zetten op de markt, voor hoge huurprijzen. Dat gaat gewoon ten koste van starters en mensen met een kleine beurs. Het is een hele specifieke vraag: wat voegen speculanten zoals Blackstone volgens de heer Koerhuis toe aan de woningvoorraad?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik val in herhaling. Wat investeerders toevoegen, is geld om woningen te bouwen. In tegenstelling tot wat GroenLinks gelooft, bestaat gratis geld niet. Het komt niet uit de lucht vallen, dus we hebben hun geld hard nodig om het woningtekort op te lossen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u uw inbreng voortzet.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. De Minister moet werk maken van die 90.000 woningen per jaar. Dit heb ik vorige week ook gezegd tijdens het AO Bouwen. Ik ben blij dat inmiddels iedereen in de Kamer, zelfs de heer Smeulders, dit onderschrijft.

Voorzitter. De VVD onderschrijft dat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen te lang zijn. Het kabinet doet al twee dingen om het aanbod van sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor mensen die het echt nodig hebben, voor mensen met een laag inkomen: het aanpakken van scheefwonen en het aanpakken van woonfraude. Wat de VVD betreft gaat de Minister ook de wachtlijsten zelf korter maken. Wat scheefwonen betreft heeft het ministerie laten zien dat er 244.000 scheefwoners met een hoog inkomen zijn, terwijl er slechts 110.000 wachtenden zijn voor een sociale huurwoning. De coalitie heeft daarom het plan ingediend om de inkomensafhankelijke huurverhoging te verbeteren. Ik ben blij dat de Minister dit plan heeft overgenomen. Corporaties kunnen scheefwoners met een hoog inkomen zo in snellere stappen de maximale huur laten betalen en sneller laten doorstromen.

Wat woonfraude betreft: onderzoek van het FD zien dat alleen al in Amsterdam tussen de 10% en 20% van de sociale huurwoningen illegaal wordt onderverhuurd. De VVD en de SP hebben daarom het plan ingediend om de boete voor woonfraudeurs fors te verhogen. Ik ben blij dat de Minister ook dit plan heeft overgenomen om de boete voor woonfraudeurs bij herhaling te verhogen van € 20.750 naar € 83.000. Daarnaast wil de VVD de pakkans verhogen door gegevensuitwisseling door corporaties makkelijker te maken. Is de heer Smeulders het met de VVD eens dat dit goede stappen zijn om het aanbod van sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor mensen die het echt nodig hebben, voor mensen met een laag inkomen?

Om de wachtlijsten zelf korter te maken en om het aantal wachtenden kleiner te maken, moeten corporaties mensen met een hoog inkomen van de wachtlijsten kunnen afhalen. Ik heb het dan niet over mensen met een middeninkomen. Die komen in aanmerking voor de vrije toewijzing van sociale huurwoningen. Maar ik heb het echt over mensen met een hoog

inkomen, scheefwachters met een hoog inkomen. Is GroenLinks dit met de VVD eens? Of vindt GroenLinks dat mensen met een hoog inkomen op een wachtlijst mogen blijven staan?

Voorzitter, tot slot. De Minister heeft aangekondigd om een opkoopbescherming in te voeren om het aanbod van goedkope koopwoningen beschikbaar te houden voor mensen die het echt nodig hebben. Iedereen kent wel een starter die op zoek is naar een woning en er telkens niet tussenkomt. Het is goed dat het kabinet dit nu invoert om starters te beschermen tegen opkopers. Deze opkoopbescherming zal zo worden vormgegeven dat de gemeente het kan gebruiken tegen grote opkopers. Zelfs de heer Smeulders zou hiervoor moeten zijn. Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Ik heb voor u nog een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Deze discussie hebben we weleens eerder gehad, maar ik ga die toch weer proberen te voeren. De heer Koerhuis roept elke keer dat mensen met een hoog inkomen van de wachtlijst af moeten, maar dat is helemaal geen probleem, want de woningcorporatie toetst op het moment dat iemand zich voor een woning inschrijft. Het zou een beetje raar zijn als een woningcorporatie elk jaar van alle mensen die op de lijst staan, moet gaan checken wat voor inkomen ze hebben gehad. Als ze dat jaar net een erfenis hebben gehad of de loterij hebben gewonnen of een overschrijving hebben gehad die er volgend jaar weer af gaat – noem maar allerlei omstandigheden op – zouden ze dan van die lijst af worden geknikkerd? Dat is helemaal geen oplossing voor het probleem. Het probleem is dat er te weinig woningen zijn. Daar moeten we aan bouwen. Dan kunt u wel mensen van de wachtlijst gaan schrappen, maar die schrijven zich dan waarschijnlijk het jaar daarna, wanneer ze weer een lager inkomen hebben, gewoon weer in. Dus welk probleem probeert u nu precies hoe op te lossen?

De heer Koerhuis (VVD):

De VVD wil dat er sociale huurwoningen zijn voor mensen die ze echt nodig hebben. D66 noemde twee voorbeelden: iemand die een loterij wint en iemand die een grote erfenis krijgt. Dat zijn mensen die volgens mij prima in een koopwoning kunnen. Als je de loterij wint, kan je een koopwoning kopen. Als je een grote erfenis krijgt, kan je een koopwoning kopen. Waarom zou je dan in een sociale huurwoning moeten en die wachtlijst lang moeten houden?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Als je inkomen één jaar net boven de grens uitkomt, omdat je dan een kleine of een grote – whatever – erfenis krijgt, dan heb je niet per se een duurzaam structureel hoger inkomen. De heer Koerhuis doet altijd alsof die mensen het probleem zijn, maar die mensen zijn het probleem helemaal niet. Als ze elk jaar de loterij winnen of elk jaar een erfenis hebben, schrijven zij zich niet in voor die sociale huurwoning. Op het moment dat ze wel een laag inkomen hebben en zich inschrijven, krijgen ze een kans op die woning, en als ze een te hoog inkomen hebben krijgen ze die kans niet. Mijn vraag of de woningcorporatie dan elk jaar van alle mensen op de wachtlijst het inkomen moet gaan vragen, heeft de heer Koerhuis niet beantwoord.

De heer Koerhuis (VVD):

Dit is precies wat ik probeerde te ondervangen in mijn spreektekst. D66 heeft het over mensen die net boven de grens zitten. Bijvoorbeeld in het voorstel van het kabinet om scheefwoners met een hoog inkomen sneller

te laten doorstromen, worden mensen die net boven de toewijzingsgrens zitten uitgezonderd. Dat is een verbetering ten opzichte van de huidige systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dat scheelt een stuk. Datzelfde voorstel doe ik voor wachtlijsten. Ik heb ook gezegd: niet mensen met een middeninkomen moeten van de wachtlijst af, maar mensen met een hoog inkomen moeten van de wachtlijst af. Dan gaat het niet om mensen die net boven de grens zitten, maar om mensen die ver boven de grens zitten.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Terpstra namens het CDA. Inmiddels is de heer Nijboer namens de PvdA ook aangeschoven. Hartelijk welkom.

Het woord is aan de heer Terpstra namens het CDA.

De heer Terpstra (CDA):

Dank u wel voor het woord, voorzitter. Natuurlijk ook van mijn kant allereerst waardering voor de inzet van collega Smeulders met betrekking tot deze initiatiefnota. Collega Smeulders gaat in op de problemen die zijn ontstaan door het woningtekort en de rol die speculanten hierin spelen. Dit is een problematiek die ons ook erg aan het hart gaat. Met name starters hebben het moeilijk. Steeds minder starters kunnen de vraagprijs van een woning betalen. Hoewel ik de problemen herken en deel, vind ik dat collega Smeulders een te eenzijdige blik op de problematiek heeft. Ik wil dat toelichten op basis van drie kernpunten in deze inbreng. Eén: er is meer dan Amsterdam. Amsterdam is een belangrijke stad; dat ontken ik niet. Het is ook een unieke stad met een uniek probleem. De problematiek van de marktwerking in de huursector is in mijn optiek ook wel een groot Amsterdams probleem. Collega Smeulders besteedt heel wat pagina's in zijn initiatiefnota juist aan het Amsterdamse probleem. Ik heb vanochtend nog even gekeken. Het is een initiatiefnota van tien pagina's en er komt, geloof ik, op elke pagina minimaal twee keer het woord «Amsterdam» voor. Bij mij komt dan ook de vraag op of we met landelijke wetgeving of met een landelijk initiatief niet een Amsterdams probleem aan het oplossen zijn. Er zijn regio's waar beleggers en investeerders helemaal niet komen, simpelweg omdat ze te weinig vraag zien. Ik vraag me af of collega Smeulders een antwoord heeft op de marktwerking in de huursector in de regio buiten Amsterdam of de Randstad. Is dit ook nodig in de Achterhoek, Oost-Groningen of Zeeuws-Vlaanderen, is mijn vraag aan GroenLinks.

De voorzitter:

En voordat u verdergaat, heb ik een interruptie voor u van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik hoor het CDA praten over marktwerking in de huursector. Ik hoor «Amsterdam». Ik hoor «de regio». Mijn vraag is de volgende. Amsterdam heeft zo'n 50%, 60% sociale huur. Dat betekent zo'n 50%, 40% vrije markt. Er is geen enkel bouwplan dat rondkomt, omdat er te hoge eisen worden gesteld. Is er wel sprake van marktwerking in de huursector in Amsterdam? En is het probleem niet dat er juist te weinig marktwerking is, dat er te weinig ruimte wordt gegeven aan de vrijhuursector in Amsterdam en dat er te weinig ruimte wordt gegeven aan bouwers?

De heer Terpstra (CDA):

Zoals ik al aangaf, is Amsterdam een uniek probleem. Ook in Amsterdam geldt wat eigenlijk voor de hele regio geldt. De oplossing is meer woningen toevoegen aan de woningvoorraad – ook aan de sociale voorraad; dat zou kunnen – maar de oplossing is ook: meer bouwplannen.

Ik denk dat de heer Koerhuis en ik het van harte erover eens zijn dat Amsterdam wel een tandje mag bijschakelen om wat meer woningen te realiseren. Ik denk dat de Koerhuis en ik daarover niet heel erg van mening verschillen.

De voorzitter:

Aanvullend, de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Over dat laatste inderdaad niet, van meer bouwen in Nederland en dus ook in Amsterdam. Maar ik hoorde het CDA zeggen dat er meer sociale huurwoningen in Amsterdam moeten komen, terwijl meer dan de helft van de woningvoorraad daar al sociale huur is en het probleem eigenlijk is dat er te veel sociale huur is. Ik ben het eens met het CDA: in de rest van het land moeten we sociale huurwoningen bouwen, zeker. Maar in Amsterdam? Daar heb ik mijn vraagtekens bij.

De heer Terpstra (CDA):

Ik hoorde daar niet per se een vraag in, waarvan akte.

De voorzitter:

Correct. Ik kwam hem ook niet helemaal tegen, maar ik denk: misschien wilt u een toch een reactie geven op het gestelde. Maar dat zal ongetwijfeld verderop in uw tekst komen. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng. Gaat uw gang. O, neem me niet kwalijk, meneer Van den Berge, een interruptie.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Ik heb een vraag, want collega Terpstra zoomt heel erg in op de maatregelen rond speculanten. Nu kom ik zelf oorspronkelijk uit het Zeeuwse Tholen, een kleine gemeente. Daar hebben we een enorm probleem gehad omdat er heel veel corporatiewoningen zijn verkocht, ook aan speculanten. Er is een groot tekort daar aan sociale woningen voor starters. Dat is heel ver van Amsterdam vandaan; we kunnen de rook van Amsterdam niet eens ruiken. Daar is ook een heel groot probleem, dat voor een deel met dezelfde probleemanalyse als in deze initiatiefnota te maken heeft. Ik zou de heer Terpstra willen vragen om ook op andere voorstellen uit de nota te reflecteren. Want je kunt zeggen: die buitenlandse beleggers, dat speelt vooral in de grote steden. Dat weet ik niet, maar dat zou kunnen. Maar het opkopen van corporatiewoningen, het feit dat er te weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn, speelt wel degelijk ook in heel veel gemeenten buiten de grote steden.

De heer Terpstra (CDA):

Tholen, mooi plekje; laat ik daarmee beginnen. Het is zeker zo dat er ook problematiek is buiten de Randstad; dat blijkt ook uit de monitor van de Staat van de Woningmarkt. Mijn punt ten opzichte van de heer Smeulders was dat er wel erg ingezoomd wordt op de problematiek in de Randstad en dan met name in Amsterdam. Ik denk dat niet alle investeerders fout zijn of geen waarde toevoegen. Maar daarop kom ik nog terug in mijn spreektekst.

De voorzitter:

Wilt u nog een tweede, de heer Van den Berge?

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Heel kort misschien, want ik wacht graag het vervolg van het betoog van de heer Terpstra af. Mijn punt is meer dat het prima is om naar die nota te kijken en te zeggen: er staan veel voorbeelden uit Amsterdam in, dus ik vind het een Amsterdamse nota. Dat mag u vinden; ik denk daar anders

over. Ik constateer alleen dat het probleem veel breder is dan Amsterdam alleen. In Tholen, maar ook in veel andere gemeenten, hebben we gezien dat woningprijzen wel degelijk zijn opgedreven, omdat speculanten bijvoorbeeld corporatiewoningen hebben opgekocht. Dat was omdat die vrije hand van de heer Koerhuis, de onzichtbare hand, zijn gang mocht gaan. Ik constateer alleen dat het een probleem is in heel Nederland. Daarom denk ik ook dat we vandaag over oplossingen voor het hele land zouden moeten spreken.

De voorzitter:

De heer Terpstra, nogmaals.

De heer Terpstra (CDA):

Dat zie ik dan maar als een oproep aan de initiatiefnemer om wat nadrukkelijker ook naar de rest van Nederland te kijken.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u verdergaat met uw inbreng.

De heer Terpstra (CDA):

Het tweede punt in mijn inbreng waar ik op terug wil komen, is dat niet alle vrijesectorverhuurders fout zijn. Collega Smeulders spreekt consequent over speculanten. Die zijn er, zeker in Amsterdam; dat wil ik niet ontkennen. Maar er is een grote groep van beleggers die zich uitermate verantwoord opstelt en die bijvoorbeeld voor pensioenfondsen vrijesectorwoningen verhuurt. Deze groep is de afgelopen jaren goed geweest voor bijna 10.000 nieuwe middenhuurwoningen per jaar. Die beleggers investeren pensioenen en verzekeringspremies van miljoenen Nederlanders, waarmee er woningen voor mensen met een middeninkomen zijn en worden gerealiseerd. Natuurlijk, er zijn ook pandjesbazen die niet goed bezig zijn, die intimideren en die inderdaad uit zijn op speculatie. Waarom wordt die kleine groep niet gericht aangepakt, is mijn vraag aan de initiatiefnemer. Nu wordt de hele sector in mijn optiek in een kwaad daglicht gesteld.

Mijn derde punt: de koek eerlijk verdelen of de koek groter maken?

De voorzitter:

Voordat u verdergaat, is er een interruptie van de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik hoorde dit vanochtend ook op de radio in een aardig debatje tussen de heer Smeulders en de heer Terpstra, toen ik in de trein vanuit Groningen zat. Ja, dat was inderdaad vroeg! Ik ben best een ochtendmens, maar vanuit Groningen hier komen is nog een hele bevalling. Maar dat geeft niks. Ik ben hier graag. Hoe dan ook, toen hoorde ik u ook over het belang van investeerders praten. Natuurlijk zijn die belangrijk, maar vindt het CDA echt dat investeerders, ook pensioenfondsen, redelijke huren vragen? De huren die ze vragen, liggen zo op € 1.000, € 1.100, € 1.200, € 1.400, € 1.500, ook voor de middeninkomens waarvoor het CDA zegt te staan. Ik vraag me echt af of dat redelijk is.

De heer Terpstra (CDA):

Dat is precies wat ik hier probeer aan te geven. Er zijn voorbeelden waarin het misgaat. Dat ben ik van harte met de heer Nijboer eens. Maar ik ken ook plenty voorbeelden waarin die investeerders juist wel appartementen en woningen realiseren in die zo gewenste middenhuur tussen de € 700 en € 1.000. En dat is nu exact mijn punt. Aan deze nota hangt de geur alsof alle particuliere investeerders slecht zouden zijn of alleen maar uit zouden zijn op winstmaximalisatie. Daar gaat het CDA gewoon niet in mee. Wij zeggen: kijk waar het misgaat en pak dat aan, maar zet niet

generiek alle investeerders aan de kant. Daar kunnen wij gewoon niet in meegaan.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dan denk ik dat daarin wel een groot verschil zit tussen de initiatiefnemer en in ieder geval de PvdA en het CDA, want ik zie juist veel en veel te weinig huurwoningen die betaalbaar zijn, tot € 700, maar ook van € 800 of € 900. Die zijn er bijna niet. Als ze privaat zijn, in de vrije sector, gaat het gauw naar € 900, € 1.000 en veel meer. Dat is het grote probleem in Nederland. Buiten de sociale sector heb je heel weinig huurwoningen die nog betaalbaar zijn. Beleggers, ook pensioenfondsen, vragen dus te veel, in elk geval te veel voor wat mensen kunnen betalen.

De heer **Terpstra** (CDA):

Natuurlijk zijn er te weinig woningen. Daarover is het CDA het van harte met de heer Nijboer eens. Er zijn te weinig woningen, dus er zal gebouwd moeten worden. Daarover hebben we afgelopen donderdag een hele discussie gehad. We zullen het aanbod moeten vergroten en aantallen woningen aan de woningvoorraad moeten toevoegen. Daar kunnen investeerders deel van uitmaken. Zij kunnen een bijdrage leveren aan de oplossing. Maar in deze nota – daarin verschilt het CDA inderdaad van de Partij van de Arbeid en GroenLinks – worden de investeerders consequent in een kwaad daglicht gesteld, terwijl wij hen zien als mede oplossingsgericht. Dat is inderdaad het verschil.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met uw inbreng.

De heer **Terpstra** (CDA):

Dank u, voorzitter. Het derde punt: de koek eerlijk verdelen of de koek groter maken? De Minister heeft op 15 mei jongstleden extra maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid en de toegankelijkheid van de woningmarkt te verbeteren. Dat pakket heeft in mijn optiek elementen die hetzelfde doel hebben als de heer Smeulders en deze initiatiefnota, namelijk ruimte geven aan starters en mensen met een middeninkomen ten koste van speculanten; denk aan de al eerder gememoreerde opkoopbescherming. Volgens mij delen de heer Smeulders en de Minister hetzelfde doel. Zou de heer Smeulders nog eens extra kunnen toelichten waarin zijn visie verschilt ten opzichte van het pakket van 15 mei jongstleden?

Tot slot, voorzitter. Het CDA deelt de analyse van collega Smeulders dat het steeds lastiger is, met name voor starters en middengroepen, om betaalbare huurwoningen te vinden. Collega Smeulders komt met tal van maatregelen, maar niet met dé maatregel of dé oplossing voor dit probleem, namelijk het bouwen van meer woningen. Ik moet constateren dat GroenLinks alleen binnenstedelijk wil bouwen. Juist de groep waar collega Smeulders en ik samen voor willen opkomen, die middeninkomens en die starters, zijn gebaat bij meer betaalbare, goede, kwalitatieve woningen. Dan zul je soms ook buiten het centrum van Amsterdam moeten kijken; iets wat ik collega Smeulders graag ter overweging zou willen meegeven.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik heb nog een interruptie voor u van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat was een mooie inbreng van de heer Terpstra, in die zin dat ik een beetje het gevoel heb dat we in een debat van drie jaar geleden zitten. Toen stelde ik voor de eerste keer vragen over buy-to-let. En wat zei de

Minister toen? Ze zei: het is een Amsterdams probleem, hou daar alstublieft over op. Nu, een paar jaar later, zien we dat bijvoorbeeld in Leeuwarden 11% van de verkochte woningen naar dat soort beleggers gaat. Ook ik vind dat de nota te veel gaat over alleen de Randstad, zeker. Maar loopt u niet heel erg achter de feiten aan? Bent u niet van mening dat juist omdat het kabinet zo lang heeft gewacht met maatregelen, er nu meer nodig is dan er drie jaar geleden nodig zou zijn geweest?

De heer **Terpstra** (CDA):

Ik hoop dat ik een beetje actueel ben. Dat laat ik over aan uw beoordeling. Dat er problemen zijn, zeker met buy-to-let, erken ik. Dat erkent volgens mij het kabinet, de regering, ook. Daarom hebben wij, met volledige steun vanuit het CDA, de opkoopbescherming gesteund. Dat betekent dus dat gemeentes kunnen ingrijpen op het moment dat dat volledig uit de hand loopt. Dus volgens mij wordt mevrouw Beckerman op haar wenken bediend.

De **voorzitter**:

Mevrouw Beckerman, aanvullend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Inderdaad, drie jaar later is dit een maatregel die zou kunnen helpen. Erg laat, maar we zijn nooit te beroerd om daar blij mee te zijn. Maar mijn vraag is of er niet veel meer nodig is, bijvoorbeeld die met heel veel steden afgesproken noodknop. Ook nu weer zien we dat het kabinet alsnog die huren heel ver laat oplopen. Is de heer Terpstra het niet met mij eens dat dit inmiddels echt een druppeltje op een gloeiende plaat aan het worden is, omdat zo veel mensen op een betaalbare woning wachten?

De heer **Terpstra** (CDA):

Nee, dat ben ik niet met mevrouw Beckerman eens. Ik denk dat de opkoopbescherming kan helpen, zeker voor groepen middeninkomens en starters. De vervolgvraag van mevrouw Beckerman was: is er niet meer nodig? Ja, er is meer nodig; er moet meer gebouwd worden. Want het probleem gaat alleen maar worden opgelost als er meer woningen komen. Ik hoop dus dat mevrouw Beckerman die handschoen oppakt en ook bereid is om te kijken hoe we zo snel mogelijk kwalitatief duurzame, goeie en betaalbare woningen kunnen bouwen. Ik denk dat de SP en het CDA elkaar daarin dan kunnen vinden. Want uiteindelijk is dat de oplossing voor de woningnood: meer woningen bouwen.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs namens D66.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ook vanuit D66 een woord van dank aan de heer Smeulders maar zeker ook aan zijn medewerkers. Die zijn misschien wat minder zichtbaar, maar ik gok dat die veel werk verzetten. Ik denk dat wij het doel delen: meer betaalbare en meer passende woningen voor veel meer mensen. Maar meneer Smeulders betoogt dat alleen regulering daarbij kan helpen. Daarbij mis ik een beetje het volgende. Zoals mijn voorgangers al zeiden, denk ik dat meer woningen misschien nog wel beter zullen helpen om iedereen aan die passende woning te helpen. Dat vind ik wel moeilijk, want soms werken die twee juist tegen elkaar in: meer regulering zorgt misschien wel voor minder woningen. Daarbij gaat het vaak ook om maatregelen op de korte en op de lange termijn. Zo zien we bijvoorbeeld bij de brede maatschappelijke heroverwegingen dat maatregelen op de korte termijn soms juist nadelig zijn voor voldoende woningen op langere termijn. Kijkend naar de voorstellen van de heer Smeulders, bijvoorbeeld om het woningwaarde-

ringsstelsel door te trekken tot 250 punten – dus alles reguleren tot € 1.300 – heb ik dan bijvoorbeeld de vraag: hoeveel procent van de woningen zou dan echt in prijs dalen? Vallen veel van die woningen eigenlijk niet al binnen het WWS? Zouden ze niet überhaupt al gecorrigeerd worden? Op de korte termijn dalen dan wellicht de huurprijzen, maar op de langere termijn zou dat juist kunnen leiden tot een groter tekort aan woningen.

Dezelfde zorg heb ik een beetje bij het kettingbeding. Woningcorporaties mogen al een kettingbeding opnemen, maar als we geen enkele verkoop meer aan beleggers toestaan – de heer Smeulders geeft het zelf ook al een beetje aan toen in zijn nota: hij kan niet gedachten lezen en niet zien of zo'n belegger goede bedoelingen heeft of niet – betekent zo'n kettingbeding dan op termijn misschien juist niet dat er minder woningen komen?

Dan de verhuurderheffing. Bij woningcorporaties betoogt u altijd dat die verhuurderheffing leidt tot minder woningen, minder woningbouw. Ik vraag me dan ook af, en dat vraag ik ook aan de heer Smeulders, waarom dit bij niet-woningcorporaties anders zou zijn. Leidt het daar ook niet tot minder en duurdere woningen?

Maar de heer Smeulders doet ook voorstellen voor maatregelen waar ik meer fiducia in heb. Zo heeft hij het over het aanpassen van de overdrachtsbelasting. Die moet naar 0% voor starters en naar 10% voor beleggers. Nou hebben wij onlangs een mooie en ingewikkelde brief van de heer Vijlbrief gekregen. Ik heb nog niet alle pagina's van dat rapport helemaal doorgespit, moet ik eerlijk toegeven, maar daaruit blijkt wel dat het effect beperkt is en de uitvoering heel moeilijk. Een van de moeilijkheden zit 'm in het onderscheiden van de groepen. Ik vraag dus aan de heer Smeulders hoe je die groepen goed zou moeten onderscheiden. En hoe voorkom je constructies, en dus misbruik, juist door partijen die niet te goeder trouw zijn? Die vinden altijd weer een weg om de regels te omzeilen. Deze vraag heb ik eigenlijk ook voor de Minister. Ziet zij mogelijkheden om die overdrachtsbelasting toch wat gericht en wat effectiever te maken?

De heer Smeulders heeft het ook over de zelfwoonplicht. In bepaalde gebieden komt de starter er inderdaad gewoon helemaal niet meer tussen. Het is goed om ook starters de kans te bieden om een woning te kopen en dus vermogen op te bouwen. Een goede mix van kopers en huurders is natuurlijk erg belangrijk voor de buurt. Dus daar vinden we elkaar wel, denk ik, en daarvoor is ook een maatregel aangekondigd vanuit het kabinet.

Ik wil wel nog even noteren dat ik me verre houd van het negatieve toontje over expats, dat ik toch in het stuk las. Zij komen hier om te werken en in de regio waar ik vandaan kom, zijn zij een hele belangrijke toevoeging aan de arbeidsmarkt. Zonder hen zou een groot deel van de economie in de Brainport niet draaien. Die mensen komen hier gewoon om te werken en die moeten nou eenmaal ook ergens wonen. Ik vond dat opvallend.

Concluderend, voorzitter. Soms botsen makkelijke kortetermijnoplossingen met structurele langetermijnoplossingen. D66 maakt hierin soms dus een andere afweging. We moeten de schaarste aan woningen én eerlijk verdelen, én enorm verminderen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Zo na de laatste inbreng van de laatste aanwezige coalitiepartij kunnen we de balans wel opmaken. De voorstellen zijn aardig de grindbak ingereden door de coalitie. Dat kan. Je kunt een andere opvatting hebben over regulering en over de rol van de overheid. Daar ben ik het niet mee eens, want ik steun de voorstellen, maar dat kan. Maar ik vraag wel aan mevrouw Van Eijs van D66 wat zij dan wél gaat doen. Want dit is allemaal afgeserveerd. Naar de overdrachtsbelasting kan nog gekeken worden,

maar Koerhuis zei ook al: dat wordt niks. Dus wat gaat u dan wél doen? Er is namelijk wel een groot probleem.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Volgens mij heb ik aangegeven dat ik twee van de maatregelen wél zie zitten, om het even kort door de bocht te zeggen. Alleen moet er aan de overdrachtsbelasting getweakt worden om te zorgen dat die effectief is. De zelfbewoningsplicht, daar zijn we voor, omdat in bepaalde gebieden gewoon geen enkele starter meer een woning kan kopen. Volgens mij heb ik dus echt niet alles de grindbak ingereden. Als het gaat om het reguleren van de vrije sector, hebben we bijvoorbeeld gepleit voor maatregelen om ervoor te zorgen dat de huren daar niet enorm blijven stijgen. Namens D66 heb ik ook gezegd: als dat niet voldoende is, kunnen we dan niet die transparantie over de aanvangsprijzen bieden, want we moeten daar toch iets aan doen? Ik ben daar helemaal niet dogmatisch in. Ik vraag me bij een aantal dingen alleen wederom wel af of de kortetermijnmaatregelen die je zou kunnen nemen, de langetermijnbelangen van mensen niet juist schaden. Het gaat tenslotte inderdaad om het verdelen van woningen. We proberen dat zo eerlijk mogelijk te doen, maar uiteindelijk moeten er gewoon veel meer woningen komen. Dat doel moeten we niet in de weg zitten.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat is eigenlijk het hoofdpunt van de drie coalitiepartijen: we hebben de investeerders nodig om die woningen te bouwen en er zijn te weinig woningen. De analyse dat er te weinig woningen zijn deelt de hele Kamer, maar ik verwacht dan ook voorstellen van de coalitie waardoor er meer woningen gebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld door de verhuurderheffing af te schaffen of tijdelijk te bevrozen of te verlagen of on hold te zetten of weet ik wat, of door die beleggers... Ik verwacht voorstellen om daar wat aan te doen, maar ik zie die niet.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dit jaar is er een nieuwbouwregeling geopend waarop voor 1,7 miljard is ingeschreven. Die woningen zullen waarschijnlijk niet allemaal dit jaar gebouwd worden, gok ik zo, maar dat is volgens mij toch best een forse stap om woningcorporaties de komende jaren de ruimte te geven om die woningen te bouwen. Dan hebben we de Woningbouwimpuls. We hebben nu een aantal coronadoorbouwmaatregelen waarmee een extra schepje boven op de Woningbouwimpuls is gedaan. Daarmee is geïnvesteerd in renovatie en onderhoud van maatschappelijk vastgoed. Denk aan scholen en sportscholen. Ik kan de brieven van de Minister wel herhalen, maar ik zie toch echt wel een aantal voorstellen om ervoor te zorgen dat woningbouwprojecten blijven doorlopen en uiteindelijk weer gaan optellen tot de tienduizenden woningen die we nodig hebben per jaar.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman. Zij spreekt namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, dank u wel. Complimenten voor de heer Smeulders en zijn team voor het indienen van deze nota. De gedachte dat de markt het allemaal zou oplossen en dat er geen Ministerie voor Wonen meer nodig was, heeft desastreuus uitgepakt en mede geleid tot de wooncrisis. De verpleegster, de leraar en al die mensen in cruciale beroepen waar we zo hard voor klappen, zijn nu juist de mensen die nu echt helemaal knel zitten en niet meer aan een betaalbare woning kunnen komen. Er staan heel veel mooie voorstellen in deze nota, die we van harte steunen. Voor veel maatregelen hebben wij eerder al gepleit. Denk aan zaken als meer

overdrachtsbelasting voor beleggers en geen overdrachtsbelasting voor starters, een kettingbeding zodat corporatiewoningen niet naar beleggers gaan en de invoering van een woonplicht.

Voorzitter. Wij zijn minder gelukkig met het voorstel om de verhuurderheffing ook aan speculanten op te leggen, omdat ons inziens GroenLinks de verhuurderheffing hiermee legitimeert. De vraag is eigenlijk: waarom? U bent toch ook van mening dat de verhuurderheffing moet worden afgeschaft of moet worden omgezet in een investeringsverplichting? Waarom is er niet voor gekozen om speculanten of foute verhuurders op een andere manier zwaarder te belasten?

Voorzitter. In de nota wordt ook voorgesteld om woningen die nu geliberaliseerd zijn onder het woningwaarderingstelsel te laten vallen. Dat steunen wij natuurlijk ook van harte. We vroegen ons af waarom dat in de visie van GroenLinks eigenlijk alleen maar voor nieuwe huurcontracten geldt. Heeft de huidige generatie in vrijesectorwoningen dan gewoon pech bij GroenLinks? Moeten ze dan maar verhuizen?

Voorzitter. Als we naar de reactie van de Minister kijken, dan zien we toch een wereld van verschil. Terwijl de heer Smeulders echt kiest voor een fundamenteel andere kijk op wonen, kiest de Minister toch voor wat gerommel in de marge. Maar naar onze smaak gaan beiden nog niet echt ver genoeg. Wij sluiten ons een klein beetje aan – dat is toch wel gek – bij de kritiek van het CDA – jazeker! – dat de focus wel erg ligt op de stedelijke gebieden. Onze vraag is: waarom? De wooncrisis beperkt zich toch niet tot de grote steden? De heer Smeulders kiest het thema van die marktwerking, de neoliberale gedachte dat de markt het oplost en de overheid een stap terug kan doen – we hebben geen Ministerie van Wonen meer. Dat pakt toch niet alleen maar desastreus uit voor die steden? Wij vroegen ons af waarom die focus zo sterk op de steden wordt gelegd, en dan met name op de Randstad.

Voorzitter. Dan de middenhuur zelf, die hier heel vaak als een soort heilige graal wordt gepresenteerd. Maar € 1.000 – dat is op dit moment de gemiddelde prijs – is voor heel veel mensen onbetaalbaar. 51% van de mensen met een middeninkomen kan markthuurling helemaal niet betalen; ik kijk daarbij streng naar de heer Koerhuis. Gemengde buurten zijn wat ons betreft echt van groot belang. Wat ons betreft moet de inkomensgrens voor sociale huurwoningen omhoog, zodat veel meer mensen met zo'n inkomen in sociale huur kunnen wonen. Dat is een voorstel dat er niet in staat. Ik zou daar graag een reactie op willen van de heer Smeulders, maar ook van de Minister.

Voorzitter. Niet alleen het aantal woningen en de prijs daarvan zijn van belang, maar ook de kwaliteit van woningen. We zien nu dat aan de ene kant door een desastreuze politiek van «meer markt, meer markt, minder overheid» een wooncrisis is ontstaan en dat aan de andere kant de wooncrisis door de coalitie wordt opgelost door aan de kwaliteit van woningen te morrelen met flexwoningen en kortere contracten. We zouden dit onderwerp hier ook aan willen toevoegen. Ik zou hier graag een reactie op willen van de heer Smeulders en de Minister, want zekerheid is ook heel erg van belang: een goede woning waar je zeker van bent.

Voorzitter. Een laatste vraag gaat over de WOZ-waarde, die in het puntenstelsel staat. Dat is echt heel erg de marktgedachte. Zou de WOZ-waarde niet helemaal uit het puntenstelsel moeten? Daar wordt nu een klein beetje op ingeperkt omdat de Minister ook ziet dat die politiek heel verkeerd uitpakt. Mijn vraag is: moeten we die niet gewoon helemaal afschaffen?

Voorzitter. Daarmee ben ik door mijn vijf minuten heen, geloof ik. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U had nog een paar seconden over hoor, maar u zat praktisch op het eind. Helemaal goed.

De heer Van den Berge, namens GroenLinks.

De heer **Van den Berge** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ook ik dank uiteraard de initiatiefnemer en zijn medewerkers voor deze initiatiefnota. Het is belangrijk dat we het hier vandaag over hebben, want wonen is een basaal recht. Wat de fractie van GroenLinks betreft is wonen de afgelopen jaren door rechtse kabinetten te veel vermarkt tegen steeds hogere prijzen en ten koste van mensen die nu tegen woningnood aanlopen, zoals starters en mensen met een kleinere beurs. Ik zei net al in een interruptiedebatje met de heer Koerhuis dat dit toch vooral is wat die onzichtbare hand in al die jaren heeft gedaan: schaarse woonruimte van de markt halen, prijzen opdrijven en te weinig woningen bijbouwen. Daarom is het goed dat we vandaag een debat hebben over een fundamentele herziening van de woningmarkt, en vooral van die delen van de woonvoorraad die wat GroenLinks betreft geen markt zouden moeten zijn.

Laat ik er vooraf bij zeggen dat er zeker ook goede investeerders zijn. Niet elke investeerder is fout; laat ik dat ook zeggen. Ik bewaar bijvoorbeeld zelf hele goede herinneringen aan mijn eerste huisbaas in Den Haag: Henk. Ik bedoel uiteraard niet de Henk die naast mij zit, maar Henk uit de Schilderswijk. Ik huurde een woning van Henk in de Schilderswijk en kreeg van hem mijn eerste tweedehands meubelen. Voor Henk was de woning die ik huurde gewoon zijn oudedagsvoorziening, zijn pensioenpot. Dat is natuurlijk prima. Daar heeft GroenLinks ook helemaal niks op tegen. Waar GroenLinks moeite mee heeft, is met speculanten. Dat staat ook in de initiatiefnota. Steeds vaker zijn dit buitenlandse speculanten. Ik had het net in een interruptiedebatje met de heer Koerhuis al over Blackstone, maar zo zijn er meerdere. Ik noemde toevallig dat voorbeeld omdat daar dit weekend een uitgebreid artikel over in Het Financieele Dagblad stond. Dit zijn speculanten die hier woningen komen opkopen. In het artikel in Het FD werd de metafoer van een kralenketting gebruikt: zij rijgen kraaltje voor kraaltje een kralenketting aan elkaar om vervolgens die woningen heel duur te gaan verhuren aan mensen die in woningnood zitten. Dat leidt tot serieuze problemen. Jongeren moeten steeds langer thuis blijven wonen. Mensen met een kleine beurs zijn bijna de helft van hun inkomen kwijt aan de huur en komen daardoor in financiële problemen. De vraag is: wat voegen zij toe? Bouwden zij maar woningen, want dan kon je nog legitimeren dat ze die woningen opkopen omdat ze vervolgens heel veel sociale woningen zouden bijbouwen. Maar dat doen ze meestal natuurlijk niet. Investeerden ze maar in het wegwerken van achterstallig onderhoud of in verduurzaming van de woningvoorraad, want dan zou je er misschien nog een argument in kunnen zien. Maar dat doen ze vaak niet. En daarom...

De **voorzitter**:

Daarom heb ik nu een interruptie voor u, van de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Ik zit met interesse naar het verhaal van de heer Van den Berge te luisteren. Bij de discussie in het AO Bouwen van vorige week hadden we Gert; nu hebben we Henk. Dat is mooi, maar... Huurbaas Henk doet het met de beste intenties, hoor ik u zeggen. Tegelijkertijd spreekt u uw afkeer uit – en die deel ik; dat heb ik in mijn inbreng ook aangegeven – over die pure speculanten, die pandjesbazen die alleen maar uit zijn op kortetermijnwinst. Waarom pleit de heer Van den Berge dan voor deze generieke maatregelen en kijkt hij niet naar maatwerk om via bijvoorbeeld opkoopbescherming – misschien heeft hij nog wel andere ideeën – juist specifiek wat te doen tegen die foute investeerders en mensen zoals Henk gewoon

hun gang te laten gaan? Want ook deze mensen dragen eraan bij en worden wellicht afgeschrikt door alle maatregelen die de heer Smeulders voorstelt.

De voorzitter:

Voor de heer Van den Berge: zet u straks na afloop van de beantwoording even de microfoon uit, want de camera... Ja, u mag hem nu weer aanzetten, omdat u gaat antwoorden, maar de camera volgt inderdaad degene die de microfoon aan heeft staan. Anders hoort men bij uw gezicht de stem van de heer Terpstra. Dat komt allemaal zo raar over. Gaat uw gang, meneer Van den Berge.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Ja, dat is vreemd. Dat gaan we maar niet doen. Excuus, voorzitter. Ik zal dat de volgende keer doen.

Het beeld dat de heer Terpstra over generieke maatregelen schetst, herken ik eerlijk gezegd niet. Het is straks aan de initiatiefnemer om de nota te verdedigen, maar de maatregelen daarin zijn volgens mij vrij specifiek. Die gaan bijvoorbeeld over een hogere overdrachtsbelasting voor de derde of meerdere woning. Daar wordt Henk of Els niet mee getroffen, want die heeft geen drie, vier, vijf, zes woningen; nee, die heeft er één of twee als oudedagsvoorziening. Met die groep wordt volgens mij dus wel degelijk rekening gehouden. De maatregelen die worden voorgesteld staan vandaag uiteraard ter discussie, want daar kunnen we samen volgens mij nog allerlei dingen aan bijstellen. Maar ze gaan juist over die groep speculanten die grote hoeveelheden woningen opkopen om ze vervolgens te verhuren, buy-to-let. Het beeld van die generieke maatregel herken ik dus niet.

De voorzitter:

Nog een aanvullende vraag, meneer Terpstra? Niet? Dan is er nog een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Dit was een beetje uitlokking; mijn naam viel een aantal keer in relatie tot die onzichtbare hand. Ik vraag dan toch aan GroenLinks: de nota gaat vooral over de grote steden Amsterdam en Utrecht. Dat zijn de steden waar GroenLinks aan de macht is, en waar het blijkbaar niet goed gaat. Waar ziet GroenLinks dan die onzichtbare hand? Volgens mij wordt die juist tegengehouden in die steden. Die wil graag middenverhuren, maar loopt in Amsterdam tegen een blok van 50% à 60% sociale huur op, waardoor er te weinig middenhuur is en de prijzen te hoog worden. Die wil graag buitenstedelijk bouwen, maar moet van GroenLinks in het laatste stukje groen in de stad gaan bouwen in plaats van bijvoorbeeld in Rijnenburg buiten Utrecht. Waar is die onzichtbare hand die volgens GroenLinks het probleem is? Ik zie hem niet in Amsterdam en Utrecht.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Misschien eerst nog op het punt dat het alleen over de grote steden gaat. Daar ben ik het niet helemaal mee eens. De voorbeelden die erin staan, gaan veel over de grote steden, omdat de prijzen daar het meest extreem zijn. Maar de maatregelen die erin staan, zijn volgens mij voor het hele land bedoeld. Dan specifiek over de grote steden waar GroenLinks inderdaad aan de macht is. In Den Haag doen we dat overigens samen met de VVD, maar in Utrecht en Amsterdam niet. Wat doet de onzichtbare hand daar? Nou, dat zijn die speculanten die de markt op komen en woningen daarvan af trekken om ze vervolgens tegen hoge prijzen te gaan verhuren. Dat is wat die onzichtbare hand doet. Bouwde die onzichtbare hand maar zichtbare woningen; dan hadden we nog iets aan het geld van die investeerders. Maar dat doen ze meestal niet. Dat is dus een antwoord

op de heer Koerhuis. Ik denk dat onze wethouders daar graag meer aan zouden willen doen, maar daarvoor moeten we ook het nationale beleid op de schop gooien. Volgens mij zijn we daar vandaag mee bezig. Als de heer Koerhuis een beetje wil meewerken, dan komen we misschien ergens.

De voorzitter:

De heer Koerhuis wil daar aanvullend nog iets op zeggen.

De heer Koerhuis (VVD):

Dat was geen antwoord op mijn vraag, maar het kwam wel bovendien. Zoals GroenLinks al zei, gaat de probleemanalyse over de grote steden Amsterdam en Utrecht, waar GroenLinks zelf aan de macht is. Maar de maatregelen gelden voor het hele land. Ik zou zeggen: val de rest van het land daar niet mee lastig.

De voorzitter:

Ik weet niet of dat echt een vraag was, maar de heer Van den Berge mag reageren.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Volgens mij heeft de heer Koerhuis selectief geluisterd. Dat mag. Hij mag uit mijn lange antwoorden de woorden pikken die hij zelf wil, maar volgens mij heb ik juist gezegd, ook eerder al per interruptie, dat die problemen door het hele land spelen. Ik noemde mijn eigen thuisgemeente Tholen; dat wil zeggen, de gemeente waar mijn ouders wonen, want ik woon er zelf niet meer. Collega Beckerman noemde Leeuwarden. Het speelt door het hele land. In de nota staan inderdaad een aantal erg in het oog springende voorbeelden – zo zie ik het maar – uit de grote steden, maar de problemen spelen door het hele land. We zullen die problemen dus ook in het hele land moeten aanpakken. De corporatiewoningen zijn echt niet alleen in de grote steden verkocht. Was dat maar zo, want dan was een heel grote groep Nederlanders niet in de problemen gekomen. Maar helaas is het niet zo'n feest.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u verder gaat met uw inbreng.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Voorzitter. Zoals ik al zei, kijken wij positief en met interesse naar de voorstellen in de initiatiefnota. We denken dat dit een goede manier kan zijn om de marktwerking en speculatie op de woningmarkt te beperken en in te perken, en om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen bij komen voor de mensen die het zo hard nodig hebben. Ik heb een aantal vragen, allereerst aan de indiener en daarna aan de Minister. Eerst mijn vragen aan de indiener. Hoe kijkt de indiener aan tegen de verhuurderheffing voor woningcorporaties? Zit die investeringen in nieuwbouw en verduurzaming niet onnodig in de weg? Mijn tweede vraag aan de indiener is de volgende. De indiener is net als ik – we zijn uiteraard van dezelfde fractie – voorstander van verduurzaming van de woningvoorraad. Kunnen verhuurders die groene investeringen nog wel doen als ze minder inkomsten uit huur gaan halen? Dat is namelijk waar de voorstellen voor zorgen. Graag een reactie daarop. Als de inkomsten uit huur omlaag gaan, zal er dan nog wel genoeg nieuw gebouwd worden? Blijft het nog wel interessant voor particuliere investeerders om woningen te laten bouwen als ze daar minder aan kunnen verdienen? Tot zover mijn vragen aan de indiener. Dan heb ik nog een aantal vragen aan de Minister. Voor de coronacrisis zagen we dat een aantal steden zich grote zorgen maakte over de verhuur via Airbnb, dat ze daar maar moeilijk grip op konden krijgen en dat het

ook de prijzen voor lokale huurders opdreef. Mijn vraag is: hebben gemeenten op dit moment voldoende handelingsperspectief om, als het toerisme weer aantrekt, iets te kunnen doen aan bovenmatige verhuur via Airbnb?

Dan de overdrachtsbelasting. Gaat de Minister door met plannen voor aanpassing van de overdrachtsbelasting? Meer specifiek vraag ik dan naar het verlagen van de overdrachtsbelasting naar 0% voor starters. Graag een reactie op dit punt.

Dan nog een vraag over het opkopen van corporatiewoningen door speculanten. Dit is GroenLinks een doorn in het oog. Het kabinet wil met een opkoopbescherming komen. Een aantal collega's had het daar al over. Dat is positief. Mijn vraag aan de Minister is hoe zij die opkoopbescherming meer concreet vorm wil gaan geven.

Is de Minister ook bereid om onderzoek te doen naar het doortrekken van het woningwaarderingstelsel naar middenhuurwoningen met een huur boven de € 720,87?

Ten slotte. Is de Minister bereid om te kijken of gemeenten de mogelijkheid kunnen krijgen om de woonplicht ook voor bestaande woningen in te voeren?

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer namens de PvdA.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de heer Smeulders, zijn ondersteuning en de fractie van GroenLinks voor deze initiatiefnota. Het is namelijk de taak van de oppositie om voorstellen te doen, om alternatieven voor het kabinetsbeleid te schetsen, om initiatiefwetten te maken en om af en toe samen op te trekken met coalitiepartijen als daar de gelegenheid voor is. Ik kijk zelf met veel plezier terug op de samenwerking met de heer Ronnes op het punt van het nieuwe Ministerie van volkshuisvesting dat er moet komen. Dat proberen we dus keer op keer te doen. Ik denk dat we in dit debat niet zo veel verder komen, de coalitie gehoord hebbend, maar dat neemt niet weg dat we de moeite moeten blijven nemen om door te vragen over de problemen die er zijn. En die problemen voor huurders zijn fors. Huren zijn onbetaalbaar en wachtlijsten zijn eindeloos lang. Dat is overigens niet alleen in de grote steden zo, zeg ik tegen de collega's. Het geldt ook voor de middelgrote steden. Het geldt ook buiten de Randstad, in Enschede, Groningen, Maastricht en Eindhoven. Het is echt geen probleem van alleen de Randstad. De woningnood is landelijk. Voorzitter. Ik wil beginnen met een aantal vragen te stellen over de precieze bescherming van huurders. Er wordt voorgesteld het woningwaarderingstelsel op te trekken tot 250 punten en € 1.300. Waarom is er precies voor die grenzen gekozen? Je zou ook kunnen zeggen dat je voor de wat grotere gezinnen wilt dat de huurbescherming in Nederland helemaal wordt opgetrokken. Ik vraag dit ook aan de Minister. Zij heeft hierover een wetsvoorstel aangekondigd, ik heb er een wetsvoorstel over ingediend. Dat stelt voor om de huurstijgingen boven de liberalisatiegrens te maximeren. Hoe zit die verhouding nou in elkaar? Hoe ziet GroenLinks of de initiatiefnemer de verhouding tussen de beschermde sector en de vrije sector? Wat moet daarin gereguleerd worden? Hoe verhoudt zich dat tot elkaar? Ik vraag aan de Minister waarom zij in het bijzonder heeft gekozen voor de bescherming van 2,5% plus inflatie. Daardoor zal het dit jaar nog boven de 5% zijn en niet lager, wat zelfs beleggers zouden willen, zoals wij in ons initiatiefwetsvoorstel hebben opgenomen.

Mijn tweede vraag gaat over de rol van de WOZ-waarde. GroenLinks zegt dat je die moet beperken. SP en de PvdA zijn het daar zeer mee eens. De 33% die de Minister aankondigt, is niet voldoende, vrees ik. Dan zit je met

een heel klein woninkje nog heel snel in het liberale segment. Daar komt het in de praktijk op neer. Dan kun je de hoofdprijs betalen, niet alleen in Amsterdam, maar ook in Utrecht, Groningen, Eindhoven en Maastricht. Als je de WOZ-waarde van 33% meetelt, zit je zo weer boven die € 730. Waarom is er dus niet gekozen voor een veel lagere grens? Ik vraag dat ook aan de Minister. Ik geloof dat GroenLinks geen specifiek percentage in de initiatiefnota had staan. GroenLinks heeft meer dat punt gemaakt. Maar waarom kiest men bijvoorbeeld niet voor 20% of voor het er helemaal uit laten? Wat zijn de overwegingen om voor die 33% te gaan?

Voorzitter. Ik heb een vraag over het bouwen van huizen. Eigenlijk zegt iedereen dat er meer huizen moeten komen en dat je de woningbouw belemmert met regulering. Ik deel die analyse niet, want ik het grootste probleem in Nederland is volgens mij niet alleen dat er te weinig huizen zijn, maar ook dat de prijs van sommige huizen te hoog is. Dat is niet meer op te brengen voor mensen. Ik denk dat je beide moet doen. Je moet het bouwen van huizen stimuleren. We weten allemaal dat het al veel is als we 1% van de woningvoorraad per jaar realiseren. Dat zouden er bijna 100.000 zijn. Dat gaat niet lukken, dus je moet ook de bestaande huizen reguleren. Ik wil de Minister vragen hoe ze dat in samenhang ziet. Ook aan de heer Smeulders als indiener wil ik dit vragen. Ik denk dat je er niet aan ontkomt om de huren verder te gaan reguleren.

Je ziet dat ook aan het verschil. Als je huur betaalt bij een sociale woningbouwcorporatie, voldoet die aan het puntenstelsel. Studentenkamers worden wel allemaal boven die prijs verhuurd. Maar goed, dan kun je naar de huurcommissie, alhoewel, dat loopt allemaal niet zo goed. Maar daarboven is het echt... Daar zit niks tussen, dus daar moet je toch wat aan doen. U weet dat de PvdA groot voorstander is van het afschaffen, afbouwen of stopzetten van de verhuurderheffing. Allerhande varianten zijn bespreekbaar, zeg ik tegen de coalitie. Ik denk dat dat nodig is. Je zult dat op dit moment ook in het vrije segment moeten doen, maar ik zie die stimulansen bijna niet. En als ze er zijn, zijn ze binnen drie of vier maanden overtekend en blijkt het te weinig zijn. Dat hebben we het vorige week over gehad. Ik vind dat echt een grote zorg.

Ik vraag de Minister ook om in het bijzonder naar de verkoop van huizen van woningbouwcorporaties te kijken. We hebben een wetsvoorstel ingediend. Een nader rapport hebben we samen opgesteld met de SP en GroenLinks. Dat is klaar, maar ik weet niet of we dat al naar de Kamer hebben gestuurd. Dat kan anders deze week gebeuren, want we hebben het advies van de Raad van State daarover ook binnen. In dat rapport zeggen we: er kan af en toe weleens een huis worden verkocht door een corporatie, maar dat moeten nooit meer huizen zijn dan dat er nieuwe bijgebouwd worden. Dat willen we echt als eis stellen, met een uitzondering voor krimpgebieden. Want Nederland is niet overal hetzelfde. Dat geef ik direct aan de heer Koerhuis mee. Ik zou dat wel een goed idee vinden. Hoe staat de Minister daartegenover? Van de heer Smeulders weet ik het al, want hij is mede-indiener. Aan hem zal ik het dus niet vragen.

Voorzitter. Ik zie u al naar de klok kijken. Ik had graag nog langer gesproken, maar dat bewaar ik voor de tweede termijn.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik twijfelde er niet aan, vandaar dat ik alvast een beetje begon te seinen, omdat u tegen het eind van de tijd liep. Maar het was correct, keurig, netjes op tijd, dus u sloot juist af.

Hiermee zijn we aan het einde gekomen van de inbrengen in eerste termijn. In overleg met de heer Smeulders schors ik tot 10.45 uur, zodat hij zich kan voorbereiden op de beantwoording.

De vergadering wordt van 10.28 uur tot 10.47 uur geschorst.

De voorzitter:

We gaan verder met het debat van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over de initiatiefnota van het lid Smeulders over marktwerking uit de huursector. We zijn aanbeland bij de beantwoording in eerste termijn. Ik stel voor twee interrupties in tweeën. Dat kunnen ook gewoon vier korte vragen zijn. Dit ter overweging aan de leden.
Ik geef het woord aan de heer Smulders voor de beantwoording.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank voor de complimenten voor deze initiatiefnota. Die speel ik heel graag door naar mijn medewerker Jaap van der Heijden, die het grootste deel van het werk op zich genomen heeft. Ik ben vooral ook heel blij, meneer Koerhuis, met de complimenten over de schrijfstijl. Volgens mij was dat ook het enige wat u kon bedenken om een compliment te maken, maar dat is in ieder geval toch heel sympathiek. Wonen is ontzettend belangrijk. Volgens mij zijn we het daar in ieder geval allemaal over eens in deze commissie. Het is voor heel veel mensen lastig om een betaalbare woning te vinden. Volgens mij is dat ook een analyse die door iedereen wordt gedeeld. Waar we dan misschien anders over gaan denken, is over de rol van de marktwerking daarin. Wat ik als indiener van deze nota zie, is dat veel mensen amper hun huis kunnen betalen en dat het verhuren van woningen een verdienmodel voor speculanten geworden is. Dat is eigenlijk ook niet heel gek als je erover nadenkt, ook omdat je ziet dat geld op de bank amper iets waard is, amper iets oplevert qua rente, en dat het verhuren van huizen ongelooflijk lucratief is. Steeds meer mensen die vermogen hebben, zetten dat dan ook niet op de bank maar kopen een huis en verhuren dat voor veel geld. Ook buitenlandse investeringsmaatschappijen kopen in groten getale Nederlands vastgoed op om te verhuren tegen prijzen die gewone mensen amper kunnen betalen. Doordat huizen zo gewild zijn bij beleggers en speculanten is de vraag naar koophuizen heel erg groot. Dat drijft de prijs op, waardoor bijvoorbeeld starters er eigenlijk niet meer tussenkomen. In mijn ogen is dat echt onwenselijk, omdat wonen een grondrecht is en omdat huizen die we bouwen, bedoeld zijn om in te wonen en niet om er zo veel mogelijk winst mee te maken. Huisvesting zou geen handelswaar moeten zijn en verhuur geen verdienmodel. Vandaar dat we in maart vorig jaar de initiatiefnota Marktwerking uit de huursector hebben ingediend. Ik ben heel blij dat we die nu, ruim een jaar later, kunnen behandelen.

Voordat ik de afzonderlijke voorstellen langsloop en de opmerkingen daarover ga behandelen en beantwoorden, wil ik reageren op een wat meer algemeen punt dat is gemaakt: is dit nou gericht op grote steden of gaat dit nou eigenlijk over heel Nederland? Ik denk dat we kunnen constateren dat de woningnood in grote steden het allerhoogst is en dat de misstanden, de ongelofelijk hoge huren, in grote steden het grootste probleem zijn. We zien alleen ook dat de situatie die een paar jaar geleden alleen nog in grote steden voorkwam, zich nu als een soort van olievlek over heel Nederland heeft verspreid. Tot een paar jaar geleden was ik wethouder in Helmond. De prijzen die een paar jaar geleden in Eindhoven werden gevraagd, zijn nu ook in Helmond gebruikelijk geworden. Ik ben er echt van overtuigd dat, als wij nu niet heel snel maatregelen nemen om dit voor heel Nederland goed te regelen, het in de Randstad en in de grote steden daarbuiten nog veel gekker wordt en de problemen ook in de rest van Nederland echt veel groter worden.

Dan wil ik even reageren op de opmerking van mevrouw Van Eijs over onze geliefde Brainportregio en de expats daar. Het klopt dat expats ongelofelijk belangrijk zijn voor het concurrerend vermogen van Nederland. Kijk bijvoorbeeld naar een bedrijf zoals ASML. Dat draait daar echt voor een heel groot deel op. We moeten denk ik ook wel toegeven dat de komst van zo veel expats naar deze regio, naar Eindhoven, voor

veel andere mensen die in Eindhoven een huis zoeken niet per se heel gunstig is, want dat heeft wel geleid tot veel hogere huizenprijzen. Volgens mij is het goed om de beide kanten van die medaille te zien. Dan de afzonderlijke voorstellen. We beginnen met de kern van ons voorstel: het woningwaarderingsstelsel aanpassen. Concreet komt dit erop neer dat we het systeem afschaffen waarin iedereen een huis mag verhuren voor de prijs die hij of zij zelf kiest. De overheid stelt op basis van een objectief puntenstelsel per huis vast wat de maximale huur mag zijn. In onze ogen is dat heel erg hard nodig, omdat huurders in de particuliere sector op dit moment gemiddeld – gemiddeld! – 42% van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Dat is ongelofelijk veel. Op dit moment, en dat is vóór de coronacrisis, betaalt al een kwart van de huurders in Nederland – dat zijn 800.000 huishoudens – zulke hoge woonlasten dat ze te weinig geld overhouden om alle andere kosten voor levensonderhoud te betalen. Dan heb ik het nog niet eens over leuke dingen, maar alleen maar over de kosten voor levensonderhoud. Dat heeft het Nibud bekendgemaakt. Die organisatie maakt zich dan ook grote zorgen over deze huurders, voor wie het vrijwel onmogelijk is om inkomsten en uitgaven in balans te houden. De rapporten wijzen ook uit dat meer huurders het financieel moeilijk hebben. 50% heeft moeite met rondkomen, 40% ervaart financiële schaarste en 30% heeft betalingsachterstanden. In onze ogen is het dus echt nodig om juist die huurders te beschermen. In Nederland hebben huiseigenaren het financieel gezien echt makkelijker. Daar moeten we ook eerlijk over zijn. Slechts 8% van de hypotheekbezitters heeft te hoge woonlasten ten opzichte van de normbedragen. Dat is natuurlijk 8% te veel, maar als je dat met huurders vergelijkt, valt dat echt mee.

In de categorie sociale huurwoningen is nu al het woningwaarderingsstelsel werkzaam. Dat betekent dat iedereen een huur onder de € 720 krijgt. Wat wij in ons voorstel doen, is dat puntenstelsel maximaal benutten. Dat is ook meteen een antwoord op de vraag van de heer Nijboer van de PvdA: waarom die € 1.300? Omdat dat het maximale bedrag is dat op dit moment in dat puntenstelsel beschikbaar is. Het is echt een politieke keus. Wij kunnen als parlement, als Tweede Kamer, besluiten om dat bedrag op € 720 te houden – onze voorgangers hebben daarvoor ooit gekozen – of om dat op te hogen, bijvoorbeeld naar het maximale aantal punten, € 1.300. Is dat maximale aantal punten voor ons dan heilig? Nee, nee. Stel dat we vandaag de deal kunnen sluiten dat dit bedrag niet € 1.300 wordt maar € 1.000, dan zou ik daar meteen voor stemmen. Maar wij denken wel dat de marktwerking veel meer kwaad doet dan goed.

We zijn ongelofelijk blij met de positieve reactie van de VNG op dit punt, dus van alle Nederlandse gemeentes. Ik weet niet of u de reactie van de VNG op deze initiatiefnota heeft gelezen, maar het viel mij echt op dat de VNG zei dat zij dit punt ondersteunt, terwijl het toch eigenlijk een heel vergaand punt is. Omdat wij als GroenLinks echt denken dat dit nodig is, brengen wij vandaag een initiatiefwet voor eerlijke huren in consultatie, om precies dit wettelijk te gaan regelen. Een verhuurder mag dan dus niet meer zelf bepalen hoeveel geld hij vraagt voor de woning die hij verhuurt. Vanaf nu zeggen we: er is geen vrije woningmarkt, maar er is sprake van volkshuisvesting, waarbij de overheid zorgt dat iedereen betaalbaar en goed kan wonen.

Dan is de eerste grote vraag die vooral door de coalitiepartijen is gesteld: gaat zo'n toch vergaand voorstel ervoor zorgen dat er helemaal niet meer gebouwd gaat worden? Volgens mij is dat een soort rode lijn in uw bijdragen. Ben ik daar niet bang voor? GroenLinks voegde daaraan toe: gaat er nog wel verduurzaamd worden als investeerders minder geld kunnen verdienen met hun huizen, omdat ze minder huur krijgen? Als indiener denk ik dat vastgoed zo'n goede investering is dat het effect beperkt gaat zijn. Maar ik wil meteen ruitertlijk toegeven dat het goed zou

kunnen dat dit er op korte termijn voor gaat zorgen dat investeren in nieuwe woningen, of het opkopen van woningen voor investeerders net wat minder aantrekkelijk wordt. Ik denk alleen dat wij hier zo veel mensen mee helpen, doordat huren lager worden en starters wel weer kansen krijgen om woningen te kopen omdat ze niet concurreren met beleggers en speculanten, dat wij bereid zijn om dat risico te lopen. Wonen is in onze ogen echt een grondrecht, en de overheid moet ingrijpen als de markt faalt en dat is nu echt het geval. Er zijn geen interrupties? Dan ga ik door. Ik denk: daar komen vast heel veel reacties op.

De voorzitter:

Dat is toch wel een heel bijzondere manier om te zorgen dat er wel interrupties komen. Ik zat al om mij heen te kijken en ik denk: ik zie nog geen vingers.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):
Ik kan gewoon doorgaan.

De voorzitter:

Nou nee, dit heeft er wel toe geleid dat de heer Terpstra nu zegt: het is misschien toch wel de hoogste tijd voor een interruptie. De heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Het werd al wat te gortig inderdaad, dus toch even een interruptie van mijn kant. De heer Smeulders zegt: wij nemen het voor lief dat op korte termijn investeerders afhaken en minder gaan bouwen, maar dat valt te rechtvaardigen, want heel veel mensen zitten in huurnood. Akkoord, dat is een afweging. Dan zou ik toch iets aan de heer Smeulders willen vragen en ik ben daar oprecht benieuwd naar. We hebben vorige week Kamerbreed geconstateerd dat wij op dit moment een woningtekort hebben van meer dan 300.000 woningen. Als wij daar niks aan doen, dan loopt dat in 2030 op tot meer dan 800.000 woningen, bijna een miljoen woningen. Het aantal daklozen is de afgelopen jaren verdubbeld. Ik deel met de heer Smeulders dat mensen betaalbare huren moeten hebben en we moeten kijken hoe we dat kunnen organiseren, maar we hebben toch ook gewoon woningen nodig? Hoe rijmt de heer Smeulders dan dat tekort met deze maatregel?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

De eerste vraag is: hoe kijk je naar wonen? Zie je vooral een woningmarkt? Dan is het inderdaad logisch om te denken: we moeten zo veel mogelijk privaat geld hebben dat woningen gaat bouwen. Of zie je meer het ideaal van volkshuisvesting? Wij tweeën zijn allebei nog jong en dat is misschien een oud ideaal, maar wij als GroenLinks zitten meer op die tweede lijn. Natuurlijk, er moet heel veel extra gebouwd worden. Ik zou bijvoorbeeld woningbouwcorporaties daar veel meer ruimte voor willen geven. Afgelopen weekend is de grens van 10 miljard betaalde verhuurdersheffing overschreden. Daar hadden heel veel woningen van betaald kunnen worden. Ik hoop echt dat wij op heel korte termijn besluiten dat die markttoets of marktverkenning voor woningbouwcorporaties van tafel gaat, zodat ze ook weer in het middensegment kunnen gaan bouwen. Dus ja, ik ben het heel erg met u eens dat er gebouwd moet gaan worden. Ik hoop ook heel erg dat investeerders en beleggers dat willen doen, ook in het nieuwe model. Als ze die woningen niet voor een betaalbare prijs willen verhuren, dan is dat helaas maar niet zo.

De voorzitter:

Aanvullend, de heer Terpstra.

De heer **Terpstra** (CDA):

Ik ben het met de heer Smeulders eens dat wij een crisis hebben in de volkshuisvesting. Ik wil hem nageven dat ik dat nog wel deel. Maar het zou in mijn optiek en-en kunnen zijn: én de corporaties én de investeerders. Ik vind het jammer om te moeten constateren dat hij de deur dichtdoet voor die tweede groep. Dat is volgens mij helaas een traditioneel wat linksig standpunt. Rond investeerders hangt blijkbaar een verkeerde zweem, terwijl zij ook echt kunnen bijdragen aan het verhelpen van het woningtekort. Dat moet ik hier helaas concluderen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik denk ook – dat ben ik helemaal met de heer Terpstra eens – dat het en-en moet zijn. We moeten zorgen dat er gebouwd gaat worden, hopelijk door de markt maar in ieder geval door woningbouwcorporaties. Dat kunnen wij zelf beslissen, want wij bepalen hoeveel belasting zij moeten betalen. Wij bepalen of zij wel of niet in het middensegment mogen bouwen. Dat is dus een nog veel rechtstreekser manier om te sturen dan te hopen dat de markt het gaat doen door het fiscaal maar heel aantrekkelijk te maken. Het tweede punt, dat daarbij komt – daarom is het en-en – is dat we ook moeten reguleren of begrenzen. Dat is precies het punt dat de heer Nijboer maakte en wat ik eigenlijk niet beter kan vertellen. Als je heel erg je best doet, bouw je op dit moment 1% woningen per jaar erbij. Dat moeten we proberen. Daar moeten we vol voor gaan. Maar met een paar jaar op rij 1% woningen erbij hebben we er nog niet voor gezorgd dat de huren in grote steden weer voor verpleegkundigen, onderwijzers en politieagenten betaalbaar zijn. Daarom zeggen wij: je moet bouwen, reguleren én je moet zorgen, wat ik helemaal met mevrouw Beckerman eens ben, dat de kwaliteit van woningen wordt verbeterd. Dan is het dus eigenlijk een drieslag.

De **voorzitter**:

Ik heb nog een interruptie voor u van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, de heer Smeulders zat zo te bedelen om interrupties! Ik dacht eigenlijk: misschien kan ik wel een brug slaan tussen de heer Smeulders en de heer Terpstra. Ik ben benieuwd. Ik was vorig jaar zomer in Wenen. Daar woont 70% van de inwoners in sociale huurwoningen. Daar heb je prachtige nieuwe, compleet duurzame appartementen voor € 450. Of je nou een gemiddeld inkomen, een iets hoger inkomen of een laag inkomen hebt: iedereen woont door elkaar. Ik vind dat een mooi model. Een deel van die woningen wordt door de stad gebouwd. Een deel wordt door de stad verhuurd voor de prijzen die ik net noemde, maar daar kun je in investeren. Alleen, je mag ze niet zelf verhuren. Dat gaat via de stad. Je hebt er wel een rendement op. Zou dat niet de brug zijn die we hier allemaal zoeken? Dat vraag ik natuurlijk aan de heer Smeulders, maar ik hoop dat de heer Terpstra ook enthousiast is over dit model. Je zorgt echt voor goede gemengde wijken, voor betaalbaar wonen en voor woningen van heel goede kwaliteit. En je zorgt er ook nog eens voor dat het er genoeg zijn. Dat zou toch een mooie oplossing zijn.

De **voorzitter**:

Dank u wel, maar de vraag is gericht aan de heer Smeulders, voordat we hier allerlei debatten gaan voeren onder elkaar.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee, debat is niet de bedoeling; dat snap ik.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik ben het daar heel erg mee eens en de heer Terpstra ook, hoop ik. Misschien kunnen mevrouw Beckerman en de heer Terpstra daar samen een initiatiefnota over schrijven. Dan kunnen ze daar een keer vragen over gaan stellen. Nee, ik denk dat dit heel belangrijk is. Bij dat model in Wenen zegt de overheid: «wij reguleren de totale markt». Investeren kan óf via de overheid, via een soort woningbouwcorporaties, óf via de markt, maar dan tegen dezelfde voorwaarden. Wat ik mooi vind, is dat er nog steeds investeerders zijn die daarin investeren. Ik denk dat ons voorstel er misschien op korte termijn voor zorgt dat investeerders zeggen «dit is wel iets minder aantrekkelijk, want we rekenen nu met heel andere bedragen». Maar aan de andere kant: zolang jij geen rente krijgt voor het geld dat je op de bank zet, zoek je als investeerder, denk ik, toch andere mogelijkheden. Als je weet dat je wel op lange termijn rendement kunt halen via vastgoed, niet meer zo extreem als nu, maar gewoon stabiel rendement, denk ik dat dat gewoon aantrekkelijk blijft. Volgens mij laat de situatie in Wenen ook zien dat dat gewoon kan.

De voorzitter:

Volgens mij is er geen aanvulling op de interruptie. Meneer Smeulders, u kunt doorgaan met de beantwoording.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dan ga ik meteen verder met het beantwoorden van een vraag die mevrouw Beckerman in de eerste termijn heeft gesteld, namelijk: is het niet slim om de inkomensgrenzen aan te passen, zodat meer mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning? Daar zijn wij het als GroenLinks heel erg mee eens. Wat ons betreft doen we dat conform het voorstel van de Woonbond en Aedes, dus € 38.000, misschien iets hoger, voor alleenstaanden, € 42.000 voor tweepersoonshuishoudens en € 52.000 voor meerpersoonshuishoudens: huishoudens van drie of meer personen. Het kabinet doet natuurlijk het tegenovergestelde. Het kabinet stelt nu met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen voor om naar € 35.000 te gaan voor singles en € 42.000 voor tweepersoonshuishoudens. Daar zijn wij als GroenLinks mordicus tegen, omdat het dan voor singles nog moeilijker wordt om een sociale huurwoning te bemachtigen. Wij willen juist dat er meer mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in plaats van minder. Daarom moeten we er ook voor zorgen dat er sociale huurwoningen bijgebouwd worden. Anders is het eigenlijk meer verdeling van de armoede. Als er meer woningen zijn, kunnen ook meer mensen daarvan profiteren.

Dan kom ik op de vragen van de heer Koerhuis. De eerste gaat over het aanpakken van scheefwonen. Ik weet dat de VVD daar ongelofelijk voorstander van is. Ik vind ook nog dat er ergens iets voor te zeggen is dat mensen met een heel dikke portemonnee, als zij in een sociale huurwoning wonen, wat meer huur betalen. Aan de andere kant vind ik het toch heel lastig om daar zo vol op in te zetten als de heer Koerhuis doet, omdat wij ook heel erg voorstander zijn van gemengde wijken. We zien de afgelopen jaren dat we, onder meer ook door passend toewijzen, steeds meer eigenlijk kwetsbare mensen samen laten wonen in een bepaald type wijken, waardoor het evenwicht in die wijken een beetje wegvalt. Als je één iemand hebt die af en toe op straat staat te roepen omdat hij psychische problemen heeft, is dat te handelen als gemeenschap, omdat je een hoop andere mensen in die straat hebt. Maar als je tien zulke mensen bij elkaar in de straat laat wonen, gaan we, denk ik, echt problemen krijgen. Ik ben er dus echt niet principieel tegen om te kijken of we mensen met een heel dikke portemonnee misschien een iets grotere bijdrage laten betalen, maar ik wil er absoluut niet in meegaan om dat als dé oplossing te zien voor het tekort aan sociale huurwoningen, juist omdat wij zo hechten aan gemengde wijken.

De tweede vraag van de heer Koerhuis gaat over mensen met een hoog inkomen op een wachtlijst. Die wil ik heel kort beantwoorden, want ik ben het volledig eens met wat mevrouw Van Eijs daarover heeft gezegd. Ik sluit mij dus graag aan bij uw coalitiegenoot, meneer Koerhuis.

De voorzitter:

Dat leidt inderdaad wel tot een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

De vraag van GroenLinks aan de VVD is: waarom vol inzetten op het aanpakken van scheefwonen? Omdat we zien dat er 244.000 scheefwoners met een hoog inkomen in sociale huurwoningen zitten en er 110.000 mensen actief wachten of zoeken naar een sociale huurwoning. Je hebt veel meer scheefwoners in Nederland dan mensen die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Ik heb het dan over scheefwoners met een hoog inkomen en dus niet met een middeninkomen. Dat zijn er meer dan twee keer zo veel dan mensen die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Als je dat van tevoren aanpakt, ook op de wachtlijst, dan heb je het tekort aan sociale huurwoningen opgelost. Maar er is nog iets anders waar de heer Smeulders niet op is ingegaan, en dat is de aanpak van woonfraude. Hij haalt de wijken erbij. Alleen al in Amsterdam, een GroenLinks-stad, wordt 10% tot 20% van de sociale huurwoningen illegaal onderverhuurd. Dat is 5% tot 10% van alle woningen. Van de twintig woningen in een wijk worden een tot twee woningen illegaal onderverhuurd. Als je dat aanpakt, komen er meer woningen beschikbaar.

De voorzitter:

U vertelde me net dat u hele korte interrupties zou doen, maar deze is toch wat langer.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Over dat eerste punt, het aanpakken van scheefwonen, denken wij gewoon verschillend. Ik denk namelijk dat het belangrijk is dat wijken gemengd blijven. Ik zou daar de volgende wedervraag aan de heer Koerhuis aan willen koppelen. Waar moeten al die mensen die volgens hem moeten doorstromen, dan gaan wonen? Moeten ze dan voor € 1.500 in de vrije sector een net zo groot appartement of huis gaan huren? Is dat dan de oplossing? Of moeten ze voor vier of vijf ton een soortgelijke woning gaan kopen? Ik ben heel benieuwd hoe de heer Koerhuis dat ziet. Woonfraudeaanpak is inderdaad belangrijk. Dus voorstellen die daarover gedaan worden, zullen we steunen, althans als ze niet heel radicaal zijn. Fraudeaanpak kan wel degelijk leiden tot doorstroming.

De voorzitter:

Zoals verwacht, een aanvulling op de interruptie.

De heer Koerhuis (VVD):

De aap kwam al uit de mouw. GroenLinks zei zo mooi dat ze met de aanpak van het kabinet over scheefwonen een eind mee kan gaan, maar in antwoord op mijn vragen zegt GroenLinks er toch anders over te denken. Inderdaad, GroenLinks wil mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning laten zitten. Wij hebben 244.000 huishoudens met een hoog inkomen in een sociale huurwoning. We hebben er maar 110.000 die actief zoeken naar een sociale huurwoning. Die laat GroenLinks dus gewoon op de wachtlijst staan.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dit is opnieuw een interessant debat met de heer Koerhuis. Hij verwijt GroenLinks het op te nemen voor mensen met een wat dikkere portemonnee. Dat is voor de verandering wel interessant.

Dan het antwoord op de vraag van mevrouw Beckerman waarom GroenLinks ervoor kiest om alleen bij verhuizingen ons nieuwe systeem te laten gelden. Dat heeft te maken met het eigendomsrecht. Vandaag laten we onze initiatiefwet in consultatie gaan. Dan word je echt gedwongen om heel precies op te schrijven wat je wil. De jurist die ons daarbij helpt, geeft aan: op deze manier is het gewoon echt prima juridisch houdbaar; als je het laat gelden voor alle bestaande contracten, is het een grotere vraag of het wel juridisch houdbaar is. Vandaar dat we daarvoor hebben gekozen. Daar komt bij dat woningen op dit moment juist enorm in prijs stijgen als er iemand verhuist, omdat dan de huur wordt verhoogd. Gemiddeld is dat op dit moment 15%; in grote steden is dat zelfs 30%. Met ons voorstel zou het voor die huurders niet 30% omhooggaan, maar waarschijnlijk 30% omlaaggaan. Dus vandaar dit voorstel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit is interessant: eerst neemt GroenLinks het op voor de dikkere portemonnee, nu voor het eigendomsrecht. Ik begrijp uw afweging, maar als je aankondigt dat het een voorstel is om de marktwerking uit de volkshuisvesting te slopen, dan laat je die bestaande contracten wel in stand, waardoor die marktwerking natuurlijk doorgaat. Is daarvoor geen andere oplossing mogelijk? Als uw voorstel doorgaat, zullen ook de zittende huurders voor een groot deel willen verhuizen, omdat ze dan een lagere huur krijgen. Je zou dus zeggen dat het niet echt in het belang van de verhuurders is om niks te doen aan de huidige contracten. Ik zou u toch willen vragen of het eigendomsrecht te allen tijde belangrijker is dan de belangen van huurders. Ik kan me niet voorstellen dat de heer Smeulders dat denkt.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dat is een prikkelende vraag. Voor ons staan de belangen van huurders voorop. Alleen, als wij een wet maken, moet ik ook zeker weten dat die wet bij de rechter standhoudt. Anders hebben huurders er namelijk helemaal niks aan. Hiermee maken we eigenlijk een soort van sterfhuisconstructie. Dus iedereen die gaat verhuizen, krijgt een nieuwe huur, een veel lagere huur. Als je blijft zitten krijg je die inderdaad niet. Maar ik kan me goed voorstellen dat veel verhuurders dan denken: ik heb er eigenlijk geen belang bij dat mensen gaan verhuizen en dat ik nieuwe huurders krijg. Dit is eigenlijk een heel mooie stok achter de deur om met je verhuurder te gaan praten: «Kan ik toch een lagere huur krijgen als ik blijf wonen waar ik woon? Anders ben je toch gedwongen om aan de nieuwe huurder die lagere huur door te rekenen.»

De **voorzitter**:

Aanvullend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat we ook in deze ronde maar twee interrupties hebben. Dan heb ik er nu alweer twee gehad, dus laat maar even.

De **voorzitter**:

Dan houden we het daarbij. Maar de heer Koerhuis heeft wel nog een vraag.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, ik wil daar toch op terugkomen. GroenLinks zei het wel wat makkelijk: «GroenLinks komt op voor mensen met een dikke portemonnee in sociale huurwoningen.» Full stop. Ik wil toch graag een reactie. Wat zegt GroenLinks tegen de mensen met een laag inkomen die op de wachtlijst staan? We hebben 110.000 mensen die wachten op een sociale huurwoning. Ik hoop dat de meeste daarvan een laag inkomen hebben.

Wat is het antwoord van GroenLinks? Is dat: blijf maar lekker wachten; wij komen op voor mensen met een dikke portemonnee in een sociale huurwoning? Want dat zei GroenLinks.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik hoop echt van harte dat de heer Koerhuis hier een filmpje van gaat maken. Ik vind het namelijk heel interessant dat de heer Koerhuis zich nu neerzet als de grote held van de mensen die een sociale huurwoning hebben. Volgens mij is de VVD toch de enige partij nog in dit parlement die de verhuurderheffing echt verdedigt. Die verhuurderheffing is gewoon een belasting voor huurders van sociale huurwoningen. In totaal, inclusief de ATAD en de verhuurderheffing, gaat vier maanden huur van huurders van sociale huurwoningen naar de schatkist in plaats van bijvoorbeeld naar woningverbetering of huurprijsverlaging. Dus wij staan wel degelijk voor de sociale huurders. Wij willen bijvoorbeeld de verhuurderheffing omzetten in een investeringsplicht. Ik zal daar zo iets over zeggen. Wij willen juist heel erg investeren in kwetsbare wijken. Afgelopen week hebben vijftien burgemeesters het voorstel gedaan om veel meer geld, namelijk 1,2 miljard, in kwetsbare wijken te steken, juist in deze coronatijden. Wat mij betreft besluiten we volgende week om dat te doen. Het is toch de VVD die hier permanent sociale verhuurders probeert uit te roken door hoge belastingen. Ik vind het een interessante invalshoek van de heer Koerhuis, maar ik ga daar dus niet in mee.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis wil zijn laatste interruptie daarvoor gebruiken.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dit was geen antwoord op mijn vraag. Mijn vraag is: wat zegt GroenLinks tegen mensen met een laag inkomen op een wachtlijst? GroenLinks zegt hier: blijf daar maar op staan, want GroenLinks komt op voor mensen met een dikke portemonnee in een sociale huurwoning. Dat kan toch niet het antwoord zijn? Kom op!

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Ik zal het dan in tweede instantie bondiger proberen. GroenLinks zegt tegen mensen die op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan dat wij heel veel sociale huurwoningen willen bijbouwen en dat we willen dat die sociale huurwoningen voor een veel grotere groep mensen beschikbaar komen, dus ook voor mensen met middeninkomens, ook voor politieagenten, verpleegkundigen en docenten. Want vroeger was een sociale huurwoning eigenlijk heel normaal: bijna de helft van de Nederlanders had een sociale huurwoning. Maar door het beleid van de VVD, dat hier de afgelopen jaren met verve wordt verdedigd door de heer Koerhuis, is een sociale huurwoning een luxeproduct geworden. Wij gaan daar niet in mee. Als de heer Koerhuis scheefwoners uit wil roken, doen we daar ook niet aan mee. Wij zijn voor gemengde wijken en we hopen van harte dat woningbouwcorporaties de komende jaren meer woningen gaan bouwen in wijken waar vooral heel rijke mensen wonen, want zo kunnen we wijken diverser maken en daar wordt de samenleving beter van.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met de beantwoording.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dan het antwoord op de vraag van mevrouw Van Eijs van D66: hoeveel mensen gaan hier nou eigenlijk profijt van hebben? Op dit moment is bij 43% van de huurwoningen de prijs gereguleerd. Met ons voorstel om het volledige woningwaarderingstelsel te gebruiken wordt dat 98%. Dat is

dus meer dan een verdubbeling. Daarbij wil ik er wel op wijzen dat dat pas gaat gelden op het moment dat mensen gaan verhuizen. Dat heeft dus een ongelofelijk dempend effect op de woningprijzen, mede doordat investeerders waarschijnlijk veel minder woningen gaan opkopen om die vervolgens te verhuren. Het heeft dus ook een heel gunstig effect op de koopwoningenmarkt.

De voorzitter:

Ik zie dat mevrouw Van Eijs wil interrumperen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik snap dat een veel groter percentage van de huurmarkt hierdoor gereguleerd wordt: 98% maar liefst. Maar we weten ook dat sociale huurwoningen nu worden verhuurd voor maar 70% van de maximaal redelijke huur die door het puntenstelsel wordt bepaald. Oftewel, als ze allemaal 100% zouden vragen, zouden woningen nog veel duurder zijn. Mijn vraag is: zouden er tussen die 43% en 98% niet ook veel woningen kunnen zitten waar bijvoorbeeld 80% van de maximale redelijke huurprijs voor wordt gevraagd of misschien wel 90%, waardoor er aan de huurprijs dus niks verandert als we daar het puntenstelsel aan opleggen? Ik zou graag meer inzicht willen hebben in hoeveel mensen dan daadwerkelijk een lagere huur kunnen eisen.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dat is een heel terechte vraag. Om die vraag te beantwoorden gaan we later vandaag op de website eerlijkwonon.nu een huurcalculator lanceren waarop mensen dat zelf kunnen uitrekenen op basis van het woonwaarderingsstelsel. En om uw vraag iets specifieker te beantwoorden, het is voor ons heel moeilijk om uit te zoeken om hoeveel woningen het nu precies gaat. We weten gewoon niet wat voor huur wordt gevraagd, met name voor woningen in het particuliere segment. Vandaar die huurcalculator, zodat mensen dat zelf kunnen nakijken. Heel eerlijk, ik maak me veel minder zorgen over woningen die door woningbouwcorporaties worden verhuurd, omdat dat maatschappelijke organisaties zijn zonder winst-oogmerk. Ik denk dat woningen die door particulieren worden verhuurd en waarvoor er de afgelopen jaren een nieuw huurcontract gekomen is, hier vrijwel allemaal onder gaan vallen.

De voorzitter:

Mevrouw Van Eijs, aanvullend.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ben benieuwd, maar die woningcalculator was er al op de website van de Woonbond volgens mij. Daar deed ik het zelf tenminste altijd op, want met het boekje in de hand ging het wat moeilijk. Dus ik ben benieuwd hoeveel mensen zich daar gaan melden en wat daaruit blijkt. Maar het viel mij zelf altijd op als ik een woning had waarvan ik dacht dat die echt wel onder de € 720 of € 730 zou moeten vallen, dat het dan toch vaak heel erg meeviel, dus dat het woningwaarderingsstelsel best wel wat ruimte geeft. Ik ben heel benieuwd naar de uitkomst, maar ik vraag me echt af of wat GroenLinks voorspiegelt het wondermiddel is.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Wij denken van wel. Wat natuurlijk wel heel erg meespeelt, is in hoeverre je de WOZ-waarde laat meetellen in dat woonwaarderingsstelsel. Daar zijn ook een aantal vragen over gesteld, onder meer door de SP maar ook door de PvdA. Het is in onze ogen duidelijk dat de WOZ op dit moment veel te zwaar meeweegt. Het kabinet ziet dat nu gelukkig ook en komt met een voorstel om dat voor maximaal 33% mee te laten tellen. Voor ons zou dat nog minder mogen zijn, omdat we denken dat we daarmee nog meer

woningen terug naar het gereguleerde segment kunnen krijgen. Eerlijk gezegd – ook als antwoord op de vraag van mevrouw Beckerman – is het best een dilemma of je het dan wel of niet helemaal moet schrappen. U mag best weten dat ik daar met mijn achterban best discussies over heb. Ik kan 'm ook allebei de kanten op uitleggen. Er zijn echt voors en tegens. Ergens is het wel logisch dat locatie een rol speelt, maar we willen eigenlijk dat het woonwaarderingssysteem iets zegt over de kwaliteit van woningen, dus dan heb je de locatie niet nodig. Het verstoort ook het gemengdewijkenprincipe waarover ik net met de heer Koerhuis zo'n discussie had. Daarom is dit eigenlijk een van de belangrijkste vragen, of misschien wel de belangrijkste vraag die we voorleggen in de consultatie van onze initiatiefwet, die dus vandaag ingaat, om mensen daar gewoon op te laten reageren. Ook mensen in onze achterban vinden het wel of niet redelijk om locatie een rol te laten spelen en om de WOZ, weliswaar voor een veel minder hoog percentage dan nu, wel op te nemen in het systeem. Dat was het onderdeel woonwaarderingssysteem.

Ik ga door naar de verhuurderheffing voor speculanten. Mevrouw Beckerman van de SP stelde de vraag of we, door dat voor te stellen, de verhuurderheffing legitimeren. Laten we duidelijk zijn: het heeft mijn voorkeur om de hele verhuurderheffing om te zetten in een investeringsplicht. Daarmee kan ik ook meteen de vraag van de heer Van den Berge van GroenLinks beantwoorden. Wij denken dat de verhuurderheffing zeer negatieve gevolgen heeft voor de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Daarom zijn we ook voor die investeringsplicht. Ik ben ook heel benieuwd wat er komt uit het onderzoek over de relatie opgavemiddelen voor woningbouwcorporaties, waarmee de Minister als het goed is binnen een paar weken komt.

Maar stel dat de verhuurderheffing gewoon blijft bestaan in de huidige vorm. Dan vind ik het eigenlijk, zo zeg ik tegen mevrouw Beckerman, niks meer dan logisch dat verhuurders van woningen boven de € 720 aan dezelfde regels moeten voldoen als verhuurders van goedkopere woningen tot € 720 per maand en sociale verhuurders, zeker omdat juist de sociale huurders een belangrijke rol spelen in het waarborgen van het grondrecht op betaalbare huisvesting. Het positieve aan dat voorstel is ook dat we de opbrengst daarvan kunnen inzetten om de verhuurderheffing voor corporaties te verlagen. Ik las in de brief van Aedes dat dat ook hun inzet is, want zij zeggen dat dat veel eerlijker is. Ik ben het ook met de SP eens dat er andere manieren zijn om particuliere verhuurders te belasten. Je zou particuliere verhuurders bijvoorbeeld binnen box 3 kunnen belasten, iets waarvan mijn partij ook voorstander is.

Dan het aanpassen van de overdrachtsbelasting. Wij willen heel graag starters helpen. Volgens mij willen we dat allemaal in de Tweede Kamer. Wij denken dat het dan heel erg belangrijk is om buy-to-let een halt toe te roepen. We zien dat dit de afgelopen jaren fors is toegenomen. Mensen die een huis willen kopen, worden veel te vaak overboden door investeerders. Het aanpassen van de overdrachtsbelasting is een instrument om dit tegen te gaan. Zoals de VNG in haar reactie schrijft, kan een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers speculatie en buy-to-letactiviteiten tegengaan. Dit is onlangs ook nog eens betoogd door de Rabobank. RaboResearch geeft aan dat met een hoge overdrachtsbelasting ervaring is opgedaan in het Verenigd Koninkrijk en dat beleggers met een korte investeringshorizon worden ontmoedigd. Dat is positief, want het zorgt voor minder prijsspieken en -dalen. Zij zijn dan ook voorstander van het verlagen van de overdrachtsbelasting voor starters naar 0%. Dat biedt een stimulans voor starters om eerder over te gaan tot koop.

Dan over het rapport dat afgelopen week is verschenen, waaruit blijkt dat het Ministerie van Financiën hier minder enthousiast over is omdat het uitvoeringstechnisch lastig is. Ik zou als antwoord daarop willen zeggen: waar een wil is, is een weg. Verder wil ik die vraag heel graag doorspelen

naar de Minister, want ik hoop echt van harte dat hier toch verder mee wordt gegaan. Daar zouden wij een heel groot voorstander van zijn. Voorzitter. Tot slot pak ik punt 4 en punt 5 uit onze nota samen. Dat gaat over het kettingbeding voor corporatiewoningen en de woonplicht. Het is duidelijk dat ik heel kritisch ben op de verkoop van corporatiewoningen, omdat we in onze ogen juist veel meer corporatiewoningen nodig hebben in plaats van minder. Daarom hebben we daarover een aparte initiatiefwet ingediend met de SP en de PvdA. De heer Nijboer verwees er al naar dat we de facto zeggen dat het aantal corporatiewoningen per gemeente niet mag dalen. Als er dan toch verkocht wordt – want dat blijft natuurlijk mogelijk – vinden we het belangrijk, ook voor de samenstelling van bepaalde buurten, dat die woningen gaan naar mensen die er ook echt gaan wonen en die ook een positieve rol in zo'n buurt gaan vervullen. De VVD en het CDA vroegen allebei hoe GroenLinks dan kijkt naar de opkoopbescherming waarmee het kabinet nu komt. Ik vind het positief dat het kabinet die stap nu zet. Daarmee krijgen gemeenten een soortgelijk instrument in handen dat ook voor de particuliere sector geldt. Ik ben wel heel benieuwd hoe de uitwerking eruit gaat zien, omdat ik denk dat het succes van dit instrument echt afhankelijk is daarvan. In lijn met KBO-PCOB vinden we het wel belangrijk dat die opkoopbescherming in ieder geval langer gaat gelden dan drie jaar, want anders schieten de prijzen daarna alsnog omhoog.

Naast bestaande woningen is het in onze ogen ook belangrijk dat we gewone mensen meer kans bieden op nieuwbouwwoningen. Het gaat ons er dan ook om dat woningen, die bedoeld zijn voor wonen, niet voor veel geld worden opgekocht en verhuurd. Als de opkoopbescherming die de Minister heeft aangekondigd, hetzelfde doel bereikt als de woonplicht die we voor ogen hebben, zijn we daar natuurlijk ontzettend blij mee, maar ik vraag mij dat nog wel een beetje af. Ik begrijp onder meer uit stukken van de gemeente Amsterdam dat het nog onduidelijk is of dat het geval is. Het zou, denk ik, goed zijn als de Minister daar snel duidelijkheid over geeft. Tot slot de opmerking van het CDA: «Niet alle beleggers zijn slecht.» Het is misschien wel mooi om daarmee te eindigen. Nee, dat is absoluut niet zo. Wat wij met dit voorstel juist willen doen, is de slechte beleggers uit de markt halen en ruimte houden voor beleggers die tegen normale prijzen normale woningen aan normale mensen verhuren. Die beleggers zijn altijd welkom, nu en in de toekomst. Wij denken dat de instrumenten die wij inzetten, misschien op korte termijn kunnen leiden tot wat minder woningen, maar dat het effect dat daartegenover staat, namelijk veel meer betaalbare woningen voor heel veel mensen en een eerlijke kans voor starters op de koopmarkt, het echt waard is. Dat was mijn eerste termijn, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan ga ik over naar de Minister.

Minister Ollongren:

Dank, voorzitter. Dank ook aan de heer Smeulders voor zijn initiatiefnota en zijn – ik zou bijna zeggen «bestuurlijke» – opstelling. Ik zou GroenLinks heel graag in die houding willen zien. Ik ben blij dat ik hier vandaag als adviseur van de heer Smeulders ook het woord mag voeren en enkele vragen mag beantwoorden.

Ik denk dat we vandaag weer hebben gezien dat sommige zorgen echt heel breed worden gedeeld. Bepaalde groepen woningzoekenden hebben grote problemen om een bij hen passende woning te vinden. De vraag naar woningen is sterk toegenomen. Het toevoegen van woningen aan de voorraad is weliswaar best gelukt in de afgelopen jaren, maar we lopen nog erg achter op wat er daadwerkelijk nodig is. Ik hoor ook de heer Smeulders net zeggen dat het om en-en gaat: én bouwen én reguleren. Het is een kwestie van maatvoering, denk ik. Daar moeten we altijd samen

uit zien te komen. Maar inderdaad ook de bouwkant – ik hoorde de heer Nijboer het net ook zeggen – is natuurlijk ontzettend belangrijk. Het is wezenlijk om dat te blijven doen via deels de woningbouwimpuls en de korting op de verhuurderheffing. Dat moet zo snel mogelijk om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Het bouwen van woningen kost tijd; dat is nou eenmaal zo. In een krappe markt betekent dat dat er inderdaad excessen kunnen ontstaan, dat er speculanten kunnen zijn die gebruikmaken van die krapte. Voorlopig is het nog steeds te moeilijk voor mensen met een middeninkomen en voor starters om een betaalbare woning te vinden.

Dan kom je op die maatvoering. De heer Smeulders kiest ervoor om vrij vergaand de positie van beleggers te beteugelen en doet daarvoor een aantal voorstellen. Wij zijn het niet oneens over het feit dat er maatregelen nodig zijn en dat we de betaalbaarheid moeten verbeteren, maar het zit 'm vaak in de maatvoering: hoever ga je daarin? Ik vind het dus ontzettend belangrijk om ook in die discussie onderscheid te maken tussen verschillende typen beleggers. De heer Smeulders deed dat ook in een van zijn laatste opmerkingen. Inderdaad, niet alle beleggers zijn fout. Niet alle beleggers tonen ongewenst gedrag. Nee, beleggers zijn ook nodig voor de woningmarkt. Ze zijn ook nodig om te zorgen dat die woningmarkt toegankelijker wordt, omdat er gewoon meer aanbod kan komen.

Vorige week spraken we in deze commissie ook over bouwen. Toen kwam ook de motie-Kox over de huren, een motie in de Eerste Kamer, aan de orde. Ik vond het mooi om vandaag van GroenLinks te horen – van een nieuwe woordvoerder in ons midden, dankzij het feit dat de heer Smeulders nu even aan de andere kant van de tafel zit – dat het ook onderscheid maakt tussen grote en kleine verhuurders. Volgens mij werden ze net even «Henk en Els» genoemd. Maar die zijn er echt, hè: Henk en Els die een huis verhuren als aanvulling op hun AOW. Dat is een oudedagsvoorziening. Dat geeft dus maar aan dat verhuurders er in alle soorten en maten zijn. Er zijn hele grote institutionele beleggers tot en met Henk en Els. Dat er ook beleggers tussen zitten die excessief gedrag vertonen, is gewoon een feit. Daar moeten we denk ik ook gewoon eerlijk over zijn. Met een algehele huurbevrozing zou je ook deze groep raken. Dat wil ik toch nog even zeggen.

Voorzitter, dan de voorstellen van de heer Smeulders. Ik zal de vragen die met name door de Partij van de Arbeid en GroenLinks zijn gesteld, zo beantwoorden. Ik zie dat de heer Smeulders en ik op een aantal punten hetzelfde willen, namelijk het tegengaan van excessen op de woningmarkt en het beschikbaar houden van betaalbare woningen. Ik heb natuurlijk al namens het kabinet een aantal voorstellen gedaan. Rond de zomer kom ik terug met een nadere uitwerking van een aantal van deze voorstellen. Er zullen verschillen en overeenkomsten blijken met de aanpak van GroenLinks.

Voorzitter. Ik kom op een aantal concrete vragen. Op de vragen over de overdrachtsbelasting van mevrouw Van Eijs en anderen heeft de heer Smeulders gereageerd vanuit zijn initiatiefnota. Ik wil er alleen aan toevoegen dat uit een onderzoek dat de Kamer heeft ontvangen en dat mevrouw Van Eijs net niet helemaal maar meer dan goed genoeg heeft gelezen, blijkt dat de definities bepalen of iets doelmatig, uitvoerbaar en handhaafbaar is. Ik denk dat we het allemaal wel eens zijn dat, als je iets doet in deze richting, het differentiëren in de overdrachtsbelasting, het in de eerste plaats uitvoerbaar moet zijn, maar ook doelmatig en handhaafbaar. In het addendum bij het onderzoek zijn alternatieve definities verkend, waarin aanknopingspunten zijn gevonden voor de uitwerking van een definitie die mogelijk wél uitvoerbaar en dekkend is. Daar kijk ik op dit moment naar met collega Vijlbrief, juist omdat we het vanuit het kabinet zo belangrijk vinden om starters als het kan op deze manier een steuntje in de rug te geven. Natuurlijk zullen wij de Kamer daarover informeren als we er wat verder mee zijn.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is nu een drukke tijd voor het kabinet, maar de verkiezingen komen eraan en het kabinet raakt ook een beetje uitgeregeerd. Het Belastingplan, waarin dit geregeld moet worden, komt in het najaar. Is er überhaupt nog een kans dat dit in het Belastingplan wordt voorgesteld? Ik erken dat het allemaal best ingewikkeld is met die addendummodaliteiten. Wordt het niet doorgeschoven tot na de volgende verkiezingen?

Minister **Ollongren**:

Ik heb geleerd dat het toch niet verstandig is om op de zaken vooruit te lopen. Wat ik kan zeggen, is dat Vijlbrief en ik ernaar kijken. Daaruit moet blijken dat het mogelijk is en pas dan kunnen we bepalen hoe en wanneer het uitwerking verdient. Nogmaals, we kijken er natuurlijk niet alleen naar om dat vervolgens panklaar te leggen voor een volgende coalitie. Het kabinet is verre van uitgeregeerd. Sterker nog, we zitten midden in een grote crisis. Ook rond de woningmarkt hebben we aankondigingen gedaan, omdat we denken dat er meer moet. Zoals altijd doen we dat niet alleen met de coalitie, maar zo breed mogelijk. Ik hoop dat de heer Nijboer op die manier straks ook zal kijken naar de uitkomst.

De **voorzitter**:

Aanvullend de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik heb dit idee voor het eerst ongeveer drie jaar geleden geopperd. Het werd eerst een tijdje weggewuifd. Daarna is een onderzoeksmotie aangenomen, naar ik meen van de ChristenUnie of het CDA. Uiteindelijk vrees ik dat er niks van terecht komt. We weten dat in september het Belastingplan moet worden ingediend. Nou, daar zitten nog twee maanden tussen. Dan gaat het toch niet meer gebeuren? Dat weet de Minister toch ook? Als je nog zo veel technische vragen hebt met een Belastingdienst die bijna niks meer kan, dan is het toch niet reëel om te verwachten dat dit harstikke goede voorstel om vastgoedbeleggers met 10% te belasten en starters met 0% – dat is ook voor de rechtse partijen interessant – er nog gaat komen?

Minister **Ollongren**:

Ik heb net al gezegd dat we kijken wat er kan. En als er iets kan, dan hoort u dat natuurlijk van ons. Zoekt en gij zult vinden. Mevrouw Beckerman stelde vragen over de tijdelijke verhuur. Ik vertaal haar woorden: tijdelijke verhuur is ongewenst omdat het veel onzekerheid met zich meebrengt. Tot op zekere hoogte zijn mevrouw Beckerman en ik het eens, namelijk dat verhuur voor onbepaalde tijd de norm zou moeten zijn. Ik denk dat dat zowel voor huurders als verhuurders geldt. Dat is denk ik wel de basis. Feit is wel dat er soms een situatie ontstaat, bijvoorbeeld bij aangekondigde sloop of renovatie, dat je zou kunnen verhuren, maar dan moet het wel tijdelijk, omdat er een ander perspectief is voor het gebouw. Feit is ook dat er aan de vraagkant bij mensen een situatie kan zijn dat ze een tijdelijke woning nodig hebben, omdat ze bijvoorbeeld heel snel een woning nodig hebben. Ik heb weleens vaker het voorbeeld van een scheiding genoemd. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor mensen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en voor studenten. Er zijn allerlei situaties denkbaar waarin je een heel snel een woning nodig hebt. Dat kan in de vorm van een tijdelijke woning worden geboden, dus daarom ben ik een voorstander van tijdelijk verhuren, waar het kan.

De **voorzitter**:

Dat leidt tot een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik dacht dat de Minister nog halverwege de zin was.

De voorzitter:

Misschien wel, maar ik dacht: volgens mij is dit een mooi moment dat ik er even tussendoor ga.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Er zijn inderdaad situaties denkbaar, maar het is natuurlijk niet zo dat al die tijdelijke contracten voor die situaties gelden. We hebben daar eerder op gewezen; bij De Key bijvoorbeeld is 90% van de nieuwe contracten een tijdelijk contract. Er zijn natuurlijk heel veel mensen die wel zekerheid willen, maar die vastzitten aan zo'n tijdelijk contract. Dat is wel heel desastreuus. De heer Terpstra had het bijvoorbeeld bij zijn eerste debat over Gert, die het krijgen van een gezin uitstelde omdat hij nog geen woonzekerheid had. Dat geldt voor steeds grotere groepen. Ik zou aan de Minister willen vragen om niet steeds alleen maar de voorbeelden te noemen waarin het wenselijk is, want dat is wel gedeeld, maar om juist de situaties aan te pakken waarin het onwenselijk is. Is de Minister daartoe bereid, vraag ik via de voorzitter.

Minister Ollongren:

Dan komen we al een stuk dichterbij elkaar, want dat betekent dat het beschikbaar hebben van tijdelijke woningen op zichzelf een doel dient en een doelgroep helpt. Maar inderdaad: Gert en anderen willen natuurlijk ook kunnen doorstromen. Dan zijn we eigenlijk weer bij het punt waar ik begon. Je moet zorgen voor een heel breed aanbod van woningen. Gert was, als ik me het goed herinner, iemand die niet in aanmerking kwam voor sociale huur, maar een hoger inkomen had. In sommige gebieden in Nederland, in sommige steden en in sommige gemeenten, is dat inderdaad ongelofelijk lastig. Maar wat moeten we dan doen? Ja, zorgen voor meer woningbouw, zodat er meer aanbod komt. Ik zou deze schakel niet uit het systeem willen halen. Ik denk dat tijdelijke woningen en ook meer flexwoningen, waar de heer Koerhuis op hamert, in meer gemeenten daarbij helpen, vanwege hetzelfde principe, namelijk het overbruggen en het in deze tijd van woningnood en woningtekort eigenlijk alles aangrijpen wat er is en wat mensen kan helpen. Dat doet niets af aan het feit dat we inderdaad allemaal op zoek zijn naar manieren om het voor starters op de woningmarkt makkelijker en beter te maken. Voorzitter. Dan het woningwaardingsstelsel. De heer Smeulders heeft daarover net heel uitgebreid gesproken. De vraag aan mij was of ik het zou willen doortrekken, dus of ik het woningwaardingsstelsel zou willen uitbreiden. Ik kom weer terug op dit punt: het is altijd het doel om te zorgen voor meer aanbod, ook in de vrije sector. Aan de andere kant is het belangrijk om excessen aan te pakken; daaraan geef ik ook grote prioriteit. We zijn terug bij het punt waar de heer Smeulders eindigde en waar ik begon, namelijk dat we beleggers nodig hebben om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Bij het doortrekken van het woningwaardingsstelsel ben je heel precies aan het bepalen wat een redelijke huurprijs is voor een specifieke woning. Dat is wat mij betreft niet de beste manier om excessen aan te pakken. Ik zie meer in het kijken naar de cap op de WOZ – die is in het kabinet geweest en gaat nu in internetconsultatie – naar het maximeren van de huurprijsstijgingen in de vrije sector en naar het zorgen voor transparantie over de aanvangshuurprijs. Dat is de wijze waarop ik dat zou willen doen, en dus niet met het doortrekken van het woningwaardingsstelsel.

Dan over de WOZ-waarde. Mevrouw Beckerman en ook anderen vroegen daarnaar. Ik heb inderdaad ook gezien dat de WOZ-waarde wel erg zwaar meetelt; daarom heb ik ook het voorstel in consultatie gedaan. Tegelijkertijd worstelen de heer Smeulders en ik eigenlijk met precies hetzelfde: de locatie. Het meewegen van de WOZ-waarde betekent dat ook de locatie

meeweegt. De vraag is alleen hoe zwaar die dan moet meewegen, of dat die helemaal niet moet meewegen, zoals sommigen zouden betogen. Het omgekeerde is, en dat zou ik hier ook willen meegeven, dat het verwijderen van de WOZ-waarde in ontspannen gebieden tot hogere huren leidt dan de markt zou rechtvaardigen. Ik denk dat je daar een goede balans in moet proberen te vinden. Mijn inzet is nu 33% en die is in consultatie. Ik geef toe dat het een keuze is. Je moet je ergens op vastpinnen. Er zit natuurlijk altijd een weging in waar dat precies is.

De heer **Van den Berge** (GroenLinks):

Ik heb een vraag aan de Minister. Waarom ligt die grens op € 720,87 om precies te zijn? Wat is erop tegen om die grens op te hogen? Wettelijk kan dat. Wat is de ratio om dat niet te doen? Ik begrijp het dilemma bij het wetsvoorstel om het meetellen van de WOZ-waarde te beperken, maar dat is volgens mij ook een kans om te kijken of we meteen die grens wat omhoog kunnen trekken. Ik ben benieuwd naar de argumenten om dat niet te doen.

Minister **Ollongren**:

Ik moet toegeven dat ook daar natuurlijk iets arbitrairs inzet. Als je een grens trekt, is er altijd een hard bedrag waar je boven of onder kunt zitten. Die grens is eigenlijk zo ontstaan. Je kunt zeggen dat je die grens liever lager of hoger had gewild of dat je die liever niet had gewild. We laten de grens nu gewoon netjes meegroeien met de inflatie en meer doen we er niet aan. Ik zou zeggen: laten we dat zo houden. Anders wordt het weer arbitrair waar je grens dan legt.

Voor de middenhuur hebben we een andere benadering gekozen. We willen proberen om die middenhuur beter betaalbaar te krijgen. Vandaar het voorstel om de vrijhuursector ook een maximumhuurprijstijging op te leggen. Vandaar ook de voorstellen om veel aan nieuwbouw te doen. Ik kom zo ook nog op de voorstellen voor opkoopbescherming. Het is een andere benadering. Als we het segment dat helemaal gereguleerd is veel groter maken, spannen we uiteindelijk het paard achter de wagen. Ik ben er voorstander van om het te laten zoals het is.

De heer **Van den Berge** (GroenLinks):

De Minister heeft natuurlijk volkomen gelijk dat elke grens arbitrair is. Zou het dan niet goed zijn om bijvoorbeeld samen met VNG, Nibud en Woonbond – ik noem maar wat – een onderzoek te doen naar wat een reële grens zou zijn? Eerlijk gezegd kan ik die hier ook niet uit mijn mouw schudden. We geven nu allemaal aan dat die grens arbitrair is en dat het eigenlijk gek is dat we daar behalve de inflatiecorrectie niets aan doen. Zou het dan niet goed zijn om daar zorgvuldig naar te kijken met een aantal organisaties die er verstand van hebben?

Minister **Ollongren**:

Nou ja, ik ben natuurlijk nooit tegen dingen onderzoeken en samenwerken met partijen in de woonsector. Als dat het doel van GroenLinks is, kunnen we best samen optrekken. Dan zullen we beide invalshoeken meewegen. De benadering die ik kies en de instrumenten die ik daarvoor inzet, leiden niet tot de logische redenering om die grens op te hogen. Maar nogmaals, ik ben nooit tegen samenwerking en onderzoek.

De **voorzitter**:

De heer Van den Berge aanvullend nog? Dat is dan wel de derde.

De heer **Van den Berge** (GroenLinks):

Ja, dat is dan de derde. Maar nog even feitelijk. Is dit een toezegging dat de Minister dat gaat doen? Dat zou ik mooi vinden. Of moet ik daar nog

een motie voor indienen? Ik wil het even procedureel helder hebben. Ik hoor de welwillendheid van de Minister.

Minister Ollongren:

Die welwillendheid hebt u goed gehoord. Ik laat het natuurlijk helemaal aan de woordvoerder of hij een motie wil indienen of niet. Van mijn kant heb ik de bereidheid uitgesproken. Dat is dan dus ook een toezegging om met partijen te onderzoeken hoe dat zit.

De voorzitter:

Dank u wel. U vervolgt uw betoog.

Minister Ollongren:

Dan de toeristische verhuur. Ik meen dat de heer Van den Berge van GroenLinks dit ook naar voren heeft gebracht. De Kamer kent het wetsvoorstel want is dit is volgens mij al begin dit jaar aan de Kamer aangeboden. De nota naar aanleiding van het verslag is onderweg. Die moet zich ergens tussen mijn departement en de Kamer bevinden. De nota is in ieder geval al van mijn departement vertrokken. Ik hoop dat we daar heel snel een debat over kunnen voeren. Dit wetsvoorstel is volgens mij cruciaal om de gemeenten de benodigde handvatten te geven. Post-corona – we weten niet wanneer dat precies begint – komt dat dan wel gelegen. Dit is precies waar we al jaren over spreken. Hoe kunnen we met elkaar de gemeenten de juiste handvatten bieden om dit te betuugelen?

Dan de verkoop van corporatiewoningen. De heer Nijboer vroeg daarnaar en de heer Van den Berge dacht ik ook. We hebben door de huidige regelgeving al geborgd dat er geen sociale huurwoningen worden verkocht die nodig zijn voor de huisvesting van de doelgroep. De woningcorporaties maken prestatieafspraken over onder andere de omvang van de sociale woningvoorraad, maar de heren aan mijn rechterzijde weten dat natuurlijk heel goed. Dat spreken ze af met de gemeenten en met huurdersorganisaties en daarbij kunnen ze ook afspraken maken over de samenstelling en de spreiding over de wijken van die voorraad. Woningen die niet meer nodig zijn voor de huisvesting van de doelgroep kunnen dan worden verkocht.

Voorzitter. Er waren ook wat opmerkingen over de opkoopbescherming. Ik heb in de brief van een maand geleden – 15 mei was dat – de contouren geschetst van die opkoopbescherming. Die moet ongewenste opkoop van schaarse goedkope en middeldure koopwoningen tegengaan in die buurten waar het echt nodig is, als dat alleen maar een speculatief doeleinde heeft, namelijk de woningen vervolgens duur te verhuren. Het is natuurlijk aan de gemeenten om te bepalen in welke buurten dat is. Deze opkoopbescherming stopt dat, waarbij we – althans, zo stel ik het voor – nog wel bepaalde vormen van wenselijke verhuur mogelijk laten zijn. De gemeenten kunnen in de buurten waar die opkoopbescherming dan geldt aan bonafide verhuurders vergunningen blijven afgeven in bepaalde gevallen. Daarbij kunnen er ook eisen worden gesteld ten aanzien van goed verhuurderschap. Ook moet het natuurlijk nog handhaafbaar zijn voor een gemeente. Die opkoopbescherming is dus de invulling die het kabinet geeft aan wat door anderen «de woonplicht in de bestaande bouw» genoemd wordt.

Tot slot de opmerking over de vrije huur en over de inflatie plus 2,5%. De heer Nijboer zegt dat dat eigenlijk veel te veel is. Tot op zekere hoogte ben ik het eigenlijk gewoon met de heer Nijboer eens. Het gaat mij erom dat er een maximering in zit en daar vinden de heer Nijboer en ik elkaar, denk ik, ook wel. Hij heeft daar ook weleens een motie over ingediend. We gaan alleen uit van een ander percentage. De heer Nijboer zegt: dat is in deze omstandigheden veel te veel. Ik denk dat in deze omstandigheden die 2,5% ook helemaal niet zal worden gehaald. Maar dit is iets wat wij met

een doorkijk van in ieder geval drie jaar willen doen. De economie kan meezitten of tegenzitten en de verhuurders zullen zich daar natuurlijk ook aan aanpassen. Voor mij is dus veel belangrijker het signaal dat ervan uitgaat, namelijk dat je zegt: wij maximeren die jaarlijkse huurstijging tot inflatie plus 2,5% maximaal. Ik juich het toe dat sommige verhuurders nu ook hebben gezegd dat ze dit jaar een veel beperktere huurstijging gaan doen en hun leden adviseren, zoals de IVBN, om inflatie plus 1% te hanteren. Dus wat de heer Nijboer voor altijd wil vastleggen, is iets waar we dit jaar mogelijkerwijs op uitkomen.

De voorzitter:

Voordat u verdergaat, zijn er nog twee interrupties voor u, van de heer Van den Berge en de heer Nijboer.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Ik had een vraag over de opkoopbescherming. Ook daarbij is de grens die je trekt, natuurlijk arbitrair. Als ik me niet vergis, kiest het kabinet er nu voor om die op drie jaar te stellen. Waarom is het drie jaar en niet vier, vijf of zes jaar? Daar was ik even benieuwd naar.

Minister Ollongren:

Dat is inderdaad een goede vraag. We komen nu iedere keer op hetzelfde uit: je trekt een grens, en die is per definitie arbitrair. Ik denk dat je gewoon enkele jaren ervaring moet opdoen en goed moet kijken hoe het gaat. Dat betekent dat een volgend kabinet dan ook de ruimte heeft, als alles tenminste loopt zoals je zou hopen, om daar besluiten over te nemen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik ga toch proberen om wat meer bij elkaar te komen. De Minister zegt zelf ook dat ze die 2,5% bovenop de inflatie ook te hoog vindt en dat ze dit jaar 1% wil. Wij willen dit jaar huurbefriezing; dat wil de oppositie en dat wil de Eerste Kamer. Daar hebben we het uitgebreid over gehad. Zelfs de vereniging van vastgoedbeleggers zegt dat zij die 2,5% boven inflatie voor hen te hoog is. Daarom vraag ik de Minister of zij bereid is dat percentage verder te verlagen. Ik heb zelf liefst alleen inflatie, maar ik heb in de wet voorgesteld inflatie plus 1%. Is de Minister bereid om die stap te zetten?

Minister Ollongren:

Ik heb natuurlijk niet voor niks dit percentage voorgesteld. Ik heb gezegd dat dat een beetje conjunctuurneutraal is. Op het moment dat we dit ontwikkelden, hadden we nog niet de economische vooruitzichten die we nu hebben. Passend bij deze economische vooruitzichten is wat mij betreft inderdaad lager dan 2,5%, dus het is echt wel een maximum. En hoewel we op dit moment allemaal somber zijn over de economische vooruitzichten, kun je ook niet uitsluiten dat we op enig moment weer uit die recessie zullen komen. Dan zal de economie weer meezitten. Dan vind ik 2,5% weer passender dan 1%. Om die reden heb ik er de voorkeur voor om iets meer marge te hebben dan de 1% die de heer Nijboer voorstelt.

De heer Nijboer (PvdA):

Dat vind ik wel jammer, want het is een maximum. Je hebt een marge. De huren zouden op basis van deze wet met meer dan 5% verhoogd mogen worden, en dat wil niemand. Dat wil de Minister ook niet. Eigenlijk wil je dus een wet die dit wel echt beperkt en die tegen wat anders... Dit jaar zou het niks doen. Er zijn natuurlijk heel weinig verhuurders die de huur dit jaar met 5,1% gaan verhogen. Maar je wilt dit ook in goede tijden een beetje in goede banen leiden. Als het economisch geweldig gaat, kan de inflatie ook stijgen. Dan heb je al een basisverhoging. Het gaat om de stijging bovenop inflatie.

Minister Ollongren:

Ik denk dat dit het punt is waar de heer Nijboer en ik dan lang over heen en weer kunnen discussiëren. We zijn het erover eens dat een zeer beperkte huurstijging in deze economische omstandigheden inderdaad de voorkeur verdient en dat er in goede tijden wat meer ruimte is voor een huurstijging. Nogmaals, het belangrijkste van het voorstel is dat je in de vrije sector überhaupt een maximering voorstelt. Dat is toch behoorlijk ingrijpend. Dus ook al zijn we het niet helemaal eens over dat percentage, over dat principe zijn de heer Nijboer en ik het wel eens.

De voorzitter:

Dank u wel. Daarmee zijn wij gekomen aan de beantwoording in eerste termijn. Alvorens we overgaan tot de tweede termijn, schors ik voor enkele ogenblikken, want de voorzitter heeft even een korte pauze nodig.

De vergadering wordt van 11.53 uur tot 12.00 uur geschorst.

De voorzitter:

We zijn aanbeland bij de tweede termijn van de behandeling van de initiatiefnota van het lid Smeulders over de marktwerking in de huursector. De spreektijd is twee minuten per fractie. Meneer Koerhuis namens de VVD, gaat uw gang!

De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Ik begon het debat met het verwerpen van alle punten. De maatregelen zijn er puur op gericht om de vrijhuursector af te schaffen en investeerders hoger te belasten. Ik zei ook dat dat zal leiden tot minder woningbouw en een groter woningtekort. Wat is het antwoord van GroenLinks daarop? Het kwam er na wat doorvragen uiteindelijk wel uit: GroenLinks is bereid het risico op minder woningbouw te nemen. Ik vind dat dus niet uit te leggen. We hebben een tekort van 330.000 woningen; dat zijn 330.000 huishoudens die een woning zoeken. En wat zegt GroenLinks tegen hen? Ik ben bereid het risico te nemen dat we geen woningen gaan bouwen voor jullie. Ik vind dat niet uit te leggen. Dan kom ik met oplossingen die de wachtlijsten korter maken zonder dat de woningbouw raakt: aanpakken van scheefwoners en aanpakken van scheefwachters. En wat zegt GroenLinks? Nee. GroenLinks komt op voor de mensen met een dikke portemonnee in een sociale huurwoning en op een wachtlijst. Dat vind ik, wederom, niet uit te leggen aan al die wachtenden met een laag inkomen op die wachtlijst. Die hebben die sociale huurwoning nu nodig, net zo goed als dat die 330.000 huishoudens die een woning zoeken, die nu nodig hebben.

Ik hoorde de Minister twee dingen zeggen waar ik graag op wil doorvragen. Allereerst heeft ze zich bereid getoond om een onderzoek te doen naar, ik meen, een hogere of lagere maximale sociale huurgrens. Ik heb al eerder aangegeven dat ik graag wil dat de sociale huren weer echt sociaal zijn en dat die grens dus omlaaggaat, naar bijvoorbeeld maximaal € 600, € 640 of € 650. Ik meende van de Minister te horen dat zij een onderzoek wil doen naar lager of hoger. Graag een bevestiging daarvan. Ook meende ik de Minister te horen zeggen dat zij wil overleggen met de «woonpartijen». Volgens mij is dat veel breder dan de drie die de heer Smeulders noemde. Dat zijn ook de IVBN, Vastgoed Belang en de NVM. De Minister heeft ook enkele woorden gesproken over de opkoopbescherming. Wat de VVD betreft gaat dat vooral over het beschermen van kopers. Maar ik hoor de Minister ook dingen zeggen over goed verhuurderschap. Volgens mij werden daar wat dossiers door elkaar gehaald. Ik wil dat helder is dat opkoopbescherming gaat over het beschermen van kopers, van koopstarters.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Terpstra.

De heer Terpstra (CDA):

Dank u wel voor het woord, voorzitter. Er is sprake van een groot woningtekort, van woningnood en een crisis in de volkshuisvesting. We hebben wat betreft het CDA alles nodig om die crisis te lijf te gaan. Vanmorgen hebben we een debat gehad waarin GroenLinks zegt op te komen voor betaalbare huren en voor de verhuurders. Ook wil GroenLinks een grotere rol voor de corporaties en mag iedereen meedoen om de woningnood aan te pakken, behalve particuliere beleggers, want die gaan we het zo lastig mogelijk maken en die moeten zich onderwerpen aan verdere regulatie. Dat is wat het CDA betreft niet de juiste weg. Er ligt een initiatiefnota waarin staat dat de problemen in Amsterdam en Utrecht het grootst zijn. Dit zijn nou net de steden waar GroenLinks aan de macht is. Als de grond wordt uitgegeven, dan is die hartstikke duur, dus is het ook niet zo gek dat de particuliere beleggers wat hoger moeten inzetten om überhaupt woningen te kunnen realiseren. Dus daar zou ik nog graag een reactie op krijgen van de heer Smeulders. Om dit woningtekort echt op te lossen, zou de heer Smeulders, zou GroenLinks, niet het risico moeten nemen om genoeg te nemen met minder woningen. We moeten echt méér gaan bouwen.

Tot slot geef ik GroenLinks nogmaals mee het punt te heroverwegen, om ook buiten Amsterdam en Utrecht te gaan kijken voor betaalbare en kwalitatief goede huizen op locaties buiten de stad.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik sloot mijn eerste termijn al af met de woorden: het gaat om het eerlijk verdelen van de schaarste die we nu hebben. Daarbij moeten we proberen te zorgen dat er niet meer schaarste dan nodig ontstaat. Daarom maken we als D66 een andere afweging, waarbij we toch wat voorzichtiger zijn. Maar op een aantal punten zitten we echt wel dicht bij elkaar dan sommige partijen soms doen voorkomen. Ik vind het wel belangrijk om dat te herhalen. Anders dan GroenLinks denken we wel dat we echt alle partijen nodig hebben. Ik heb daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat Nederland een grote woningbouwopgave kent;

overwegende dat voor het inlopen van het woningtekort grote investeringen in nieuwbouw nodig zijn;

overwegende dat (particuliere) investeerders hier een bijdrage aan kunnen leveren wanneer zij gestimuleerd worden meer in nieuwbouw te investeren;

verzoekt de regering om te onderzoeken hoe (particuliere) investeerders meer kunnen bijdragen aan meer nieuwbouw, met inachtneming van goed verhuurderschap,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Eijs. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 4 (35 178).

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Volgens mij is het goed dat we met z'n allen blijven kijken hoe we de woningbouw op peil houden en hoe we ondertussen de woningen die we hebben zo eerlijk mogelijk verdelen. Ik denk dat we daarbij moeten blijven kijken naar de middelen die we inzetten en de ontwikkelingen die zich voordoen. Ik ben daarbij niet van het dogmatische nee of ja.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Twee moties van mijn kant.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat inwoners en gemeenten gebaat zijn bij een gemengde buurt;

overwegende dat 51% van de mensen met een middeninkomen de markthuurl van hun huidige woning niet kan opbrengen volgens het Planbureau voor de Leefomgeving;

verzoekt de regering de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Van den Berge. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 5 (35 178).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er een tekort is aan honderdduizenden reguliere betaalbare woningen;

overwegende dat tijdelijke huizen en tijdelijke contracten kunnen leiden tot zogenaamde stadsnomaden, die van tijdelijk huurcontract naar tijdelijk huurcontract gaan;

van mening dat de woningnood structurele oplossingen behoeft;

verzoekt de regering om geen korting op de verhuurderheffing te geven voor tijdelijke woningen en contracten, maar om met dat budget structurele oplossingen te stimuleren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Van den Berge. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 6 (35 178).

De heer Koerhuis (VVD):

Ik hoor mevrouw Beckerman praten over gemengde buurten, maar dan vraag ik haar toch eens te reflecteren op het beleid van haar eigen SP in Amsterdam. Ik hoor die altijd alleen maar pleiten voor het alleen maar bouwen van sociale huurwoningen. Als de SP dan zogenaamd voor gemengde buurten is, waarom hoor ik de SP dan nooit pleiten voor het bouwen van nieuw koopwoningen, of voor een betere menging waarbij ook wordt gekeken naar het percentage sociale huur? In Amsterdam wordt geopperd om door te bouwen bij 60% sociale huur. Wijken hebben daar 60% tot 80% sociale huur. Waarom hoor ik mevrouw Beckerman daar niet over?

Mevrouw Beckerman (SP):

En nog zoiets gaafs van de SP in Amsterdam: die bouwt zelfs sociale huur op de Zuidas. Daar ben ik nou echt trots op. Als we het hebben over gemengde wijken, dan zie je namelijk heel vaak dat rechtse partijen vooral willen dat er duurdere woningen komen in volkswijken. Het college met de SP in Amsterdam draait het nou eindelijk eens om. Zij zeggen: juist in de rijkere wijken, die eenzijdig zijn qua inwoners, gaan we ook sociale volkshuisvesting bouwen. Het is dus prachtig dat er sociale huurwoningen op de Zuidas komen. Ik weet dat de heer Koerhuis daar heel anders over denkt. Hij heeft het liefst dat mensen met een laag inkomen echt aan de randen gaan wonen, maar dat is niet wat wij willen. Wij willen overal gemengde wijken.

De voorzitter:

De heer Koerhuis, aanvullend.

De heer Koerhuis (VVD):

Overal gemengde wijken! Maar waarom hoor ik de SP dan altijd alleen maar pleiten voor sociale huurwoningen? Dat is toch geen menging? Daar krijg je juist hele eenzijdige wijken van. De Zuidas wordt nu opgebracht. Dat is een kantorenwijk. Midden tussen die kantoren is de SP een flat met sociale huurwoningen aan het bouwen. Ik ben er geweest. Die flat wordt midden in die kantorenwijk gebouwd. Dat is de duurste grond van Nederland. Die sociale huurwoningen kosten daar 4, 5, 6, 7, 8 ton. Kijk maar wat daar te koop staat. Dat kosten die sociale huurwoningen daar. Ik weet niet wat daar sociaal aan is, want in andere buurten kun je daar drie, vier keer zoveel sociale huurwoningen van bouwen. Het bouwen van eenzijdige wijken met sociale huurwoningen en het bouwen van sociale

huurwoningen die 5, 6, 7, 8 ton kosten noemt de SP «sociaal». Ik niet. Het is dus een beetje een verhaal voor de bühne dat ik hier hoor.

De voorzitter:

Wellicht wil mevrouw Beckerman daar nog iets over zeggen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, want dit is nou precies de tegenstelling waar we voor staan. De heer Koerhuis zegt: die grond is te duur voor die arme mensen. Dat is letterlijk wat de heer Koerhuis zegt! Voor die dure grond op die mooie locaties – goed ontsloten, dicht bij uitvalswegen, goed openbaar vervoer – komen mensen met een kleine beurs niet in aanmerking als het aan de heer Koerhuis ligt. Dat is inderdaad niet waar mijn partij voor staat. Wij willen gemengde wijken. Daarom bouwt Amsterdam niet alleen maar sociale huur, maar wel heel veel betaalbare woningen. Dat doet Amsterdam tegen de klippen op, want de stad zit nog steeds te wachten op al die maatregelen die door het kabinet zijn aangekondigd om de steden betaalbaar te houden. Een voorbeeld daarvan is de noodknop die ze hebben afgesproken met de Minister, maar die maar niet komt. Dat is erg, erg ingewikkeld. We hoorden vandaag al over Blackstone – de heer Van den Berge had het daarover – dat massaal panden opkoopt. Het is een onmogelijke situatie waar de stad Amsterdam in zit, juist door het kabinetsbeleid. Maar tegen de klippen op bouwt Amsterdam ook op dure plekken sociale huur. Ik ben daar ongelofelijk trots op.

De voorzitter:

Ik stel even voor dat we nog een paar korte interrupties doen, want anders lopen we echt uit de tijd. De tijd wordt nu genomen om echt nog even lang door te trekken, merk ik. De heer Koerhuis heeft een hele korte interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De SP haalt de cijfers erbij. Maar dit is een kantorenwijk. We hadden het over gemengde wijken. Daarop wordt niet geantwoord. Vervolgens wordt er een kantorenwijk bij gehaald. Ik snap niet waarom midden in een kantorenwijk – de duurste grond van Nederland – een flat met sociale huurwoningen moet worden opgetrokken. Dat is een prestigeproject. Ik snap dat niet. De stad Amsterdam klaagt over te weinig geld en over een verhuurderheffing, maar tegelijkertijd is er wel geld om miljoenen over de balk te smijten om in een kantorenwijk een flat met sociale huurwoningen te bouwen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is toch de wondere wereld van de heer Koerhuis. Heeft hij wel meegekregen dat de burgemeesters, opvallend genoeg ook VVD-burgemeesters, zien dat hun volkswijken echt heel erg achteruitgaan en dat de tweedeling toeneemt? Die tweedeling was er al, maar neemt nog ernstiger toe door corona. Zij zien ernstige problemen in die wijken ontstaan. De armoede neemt toe. En niet alleen maar nu, sinds corona, maar ook al daarvoor. Dat is veroorzaakt door bewust beleid van het kabinet, bijvoorbeeld om de bijstandsuitkeringen te verlagen. VVD-burgemeesters kwamen daar vorige week tegen in opstand en zeiden: dit gaat zo niet; we krijgen enorme problemen. De gemeentes proberen daar wat aan doen, maar u bent hier eigenlijk alleen maar boos als er extra sociale huurwoningen bij moeten komen. Ik zou willen dat de heer Koerhuis, die altijd zegt «bouwen, bouwen, bouwen» toch ook echt opkomt voor de mensen voor wie dat «bouwen, bouwen, bouwen» zo belangrijk is omdat zij een plek zoeken om te kunnen wonen. Een goede plek.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik ga het kort proberen te houden, voorzitter, al is het misschien iets minder spannend dan de vorige interruptie. De tweede motie gaat over flexwonen. Daarvan zegt u: we zouden liever niet zien dat daar een korting op de verhuurderheffing wordt gegeven. Tenminste, als ik de motie goed heb meegekregen, aangezien die zo snel werd voorgelezen. Maar we zien toch ook juist echt wel een vraag naar woningen die snel en flexibel neer te zetten zijn. Ik vraag me af of dit niet een tegengestelde beweging is aan wat we nodig hebben.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik zou daar twee dingen op willen zeggen, want dit is een te ingewikkelde vraag om in één zin te beantwoorden. In Nederland hebben we na een behoorlijk lange strijd standaarden afgesproken waaraan woningen moeten voldoen. Ik kan u het boek Koninkrijk vol sloppen aanraden. Nederland had nog niet zo heel lang geleden behoorlijk slechte krottenwijken, sloppenwijken. Dat is niet erg lang geleden. Er is een behoorlijke strijd geweest om te zorgen dat er voor iedereen een goede, betaalbare woning was: hoogstaande sociale huur. We zien nu dat er een door de politiek gecreëerde wooncrisis is en dat er tegelijkertijd een tendens is om die standaarden weer te verlagen. Dat is een tendens waar mijn partij heel erg tegen is. Een ander probleem is...

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman, wilt u het wel kort houden?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, ik weet het, voorzitter. Maar het grappige is dat mevrouw Van Eijs ook zélf het antwoord op de vraag heeft gegeven. Vorige week in het debat vertelde zij nog dat het plaatsen van die flexwoningen helemaal niet zo goed en helemaal niet zo snel gaat en dat er allerhande problemen mee zijn. We hebben dus woningen van slechtere kwaliteit die helemaal niet zo snel te plaatsen zijn als wordt beweerd. Dan gaan wij inderdaad voor die goede kwaliteit waarbij je ook zekerheid hebt, want dat is voor heel veel mensen van belang.

De voorzitter:

Aanvullend, mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Het rare is dat de SP «tijdelijk» gelijkstelt aan «slechtere kwaliteit». Dat is natuurlijk onzin. Er zijn prachtige voorbeelden van tijdelijke woningen die circulair zijn – dat noem ik dus betere kwaliteit – en voldoen aan alle standaarden, waar het gewoon gezond en prettig wonen is en die daarbij dus ook nog veel beter zijn voor milieu en klimaat. Ik vind het zonde dat deze kans om meer van dat soort duurzame woningen neer te zetten, ook duurzaam in de zin dat ze verplaatst kunnen worden als de vraag verandert, niet wordt gegrepen. Ik zou dus graag zien dat de SP dat niet gelijkschakelt, want ik vind dat echt jammer.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij zien ook – daar wil ik mevrouw Van Eijs best gelijk in geven – dat er door innovatie in de bouw snel behoorlijk goede woningen kunnen worden gebouwd. Dat is ook niet iets waar wij tegen zijn. Waar wij tegen zijn, is dat je hiermee ook de weg vrijmaakt voor hele slechte locaties met hele slechte woningen, waarbij je ook nog een tijdelijk contract hebt. Uw coalitiecollega de heer Terpstra gaf ook aan wat voor impact een tijdelijk contract kan hebben. Hij begon in zijn allereerste speech over Gert, die met een tijdelijk contract zijn wens om een gezin te starten uit moest stellen. Die combinatie van tijdelijke contracten en tijdelijke woningen

hekelen wij. Dat klopt. Dat is absoluut waar. Dat sluit absoluut niet uit dat je innovatie kunt gebruiken in de bouw.

De voorzitter:

Dank u wel. Volgens mij was u aan het eind gekomen van uw tweede termijn. Het gaat iedere keer over Gert, Henk en Els. Ze komen allemaal voorbij. Ik geef nu dus gewoon het woord aan de heer Van den Berge. Gaat uw gang.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Bedankt, voorzitter. Het is Niels, inderdaad. Het was natuurlijk mijn debuut in de commissie BZK. Het was heel interessant. We hebben een leuk debat gehad. Het was ook goed inhoudelijk, maar ik moet wel toegeven dat ik soms – dat kan natuurlijk ook aan mij liggen als nieuwkomer in deze commissie – toch een beetje moest zoeken naar de rode draad. Op een bepaald moment had ik zelfs een lichte identiteitscrisis. Dat heeft ook wel te maken met de retorische lenigheid van de heer Koerhuis, denk ik. Hij begon door GroenLinks neer te zetten als een communistenpartij en eindigde ermee dat we het toch vooral opnamen voor mensen met een dikke beurs. Die twee dingen kan ik tot op dit moment eigenlijk nog niet met elkaar rijmen, maar goed, daar ga ik na dit debat nog maar eens goed over nadenken: wat zijn we nou? Ik weet zelf goed waar we voor staan, maar waarvoor staan we nou volgens de heer Koerhuis? De heer Koerhuis en de heer Terpstra hadden in hun eigen inbreng best wel kritiek op de initiatiefnota. Ze zeiden «het focust zich nogal op de Randstad» en vervolgens gingen bijna al hun vragen en interrupties over Amsterdam. Dat vond ik ook heel interessant. Overigens is de Randstad meer dan Amsterdam alleen, maar dat even terzijde.

Voorzitter. Ik ben blij met de toezegging van de Minister om nog eens goed onderzoek te laten doen naar de huurgrens in het woningwaarderingsstelsel en te kijken of die niet opgetrokken zou moeten worden. Ik heb ook nog twee moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Minister met een voorstel voor één opkoopbescherming zal gaan komen;

overwegende dat wanneer deze opkoopbescherming voor drie jaar zal gaan gelden de huurprijzen daarna mogelijk weer fors zullen stijgen;

verzoekt de regering te bezien of de opkoopbescherming voor een langere periode dan drie jaar kan gaan gelden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Van den Berge, Nijboer en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 7 (35 178).

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Voorzitter. Dan de tweede en laatste motie. Ook deze motie dien ik in mede namens onze linkse vrienden Beckerman en Nijboer.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het voor starters lastig is om een woning te kopen omdat zij voor bepaalde woningen concurreren met beleggers;

van mening dat starters een eerlijke kans op de woningmarkt verdienen;

verzoekt de regering om bij het komende belastingplan met voorstellen te komen om de overdrachtsbelasting voor starters te verlagen en voor beleggers te verhogen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Van den Berge, Beckerman en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 8 (35 178).

De heer **Van den Berge** (GroenLinks):

Dan dank ik u vriendelijk.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan gaan we nu naar de heer Nijboer.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Voorzitter. We hebben allerlei geluiden gehoord vandaag. Het ging van een wat dramatisch geluid van de VVD van «we moeten iets doen voor de huren tot € 650, en verder zoekt iedereen het maar uit en vergaan ze maar» – dat gaat echt helemaal de verkeerde kant op – tot een wat hoopvoller geluid van de Minister, die zegt «die 2,5% die ik in de wet heb opgenomen is zeker voor nu niet geweldig; misschien moeten we er nog eens naar kijken of dat niet lager kan». Ik zou de Minister van harte willen aanmoedigen om dat te doen. Ik heb het wetsvoorstel al bij de Raad van State liggen.

Voorzitter. Ik heb één motie. Die gaat over de toenemende flexibilisering van wonen. Op het gebied van de arbeidsmarkt wordt nu breed erkend dat het een probleem is in de crisis. Daarvoor werd het ook al erkend, maar nu zeker. Nu dreigen ook heel veel mensen zekerheid over een huis te missen. Daar gaat deze motie over.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat steeds meer mensen en voornamelijk jongeren toenemende onzekerheid ervaren over essentiële zaken in het leven als hun baan en het hebben van een woning;

overwegende dat steeds meer de standaard lijkt en dreigt te worden dat huurcontracten eerst tijdelijk zijn;

overwegende dat daarmee de zekerheid over een betaalbare woning steeds meer onder druk staat;

overwegende dat steeds breder wordt gedeeld dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt is doorgeslagen en we op het gebied van de volkshuisvesting niet die kant op moeten;

verzoekt het kabinet de flexibilisering van de huurcontracten een halt toe te roepen en alleen te richten op groepen waarvoor dat gepast is, zoals (internationale) studenten en tijdelijke arbeidsmigranten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer, Van den Berge en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 9 (35 178).

De heer Nijboer (PvdA):

Dan rest mij tot slot de initiatiefnemer te bedanken voor zijn accurate beantwoording en de Minister te bedanken voor haar antwoorden op de vragen.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Ik zie een interruptie van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik voel wel een beetje met de heer Nijboer mee over die flexibilisering. Hij zegt dat het wel mogelijk moet zijn voor doelgroepen, maar hoe breed ziet de heer Nijboer dit? We hebben bijvoorbeeld ook altijd het voorbeeld van mensen die in een scheiding zitten en het liefst morgen een andere woning willen. Zouden dat soort gevallen, zal ik maar zeggen, daar ook onder vallen?

De heer Nijboer (PvdA):

Daar valt met mij best over te spreken, maar ik ben daar persoonlijk niet zo voor omdat je het dan helemaal gaat definiëren. Maar wat je nu ziet en wat nooit de bedoeling is geweest, ook niet van die wet, is dat je net als op de arbeidsmarkt eerst een tijdelijk contract krijgt en dan pas een vast contract. Dat is daar eigenlijk de standaard geworden en dat lijkt nu bij wonen ook zo te zijn. Maar niemand is van plan om na een jaar z'n huurwoning weer te verlaten. Je bent allang blij dat je wat hebt. Ik wil dat voor specifieke groepen wel toestaan. Voor arbeidsmigranten of internationale studenten is het logisch dat ze een jaarcontract krijgen als ze hier een jaar studeren, maar ik zou het niet te nauw willen maken. Als je weg wilt, kun je je huur immers altijd opzeggen. Er is ook contractvrijheid: als je een jaar huurt, moet je ook blijven. Daar zit best wat ruimte in. Maar van die standaard wil ik echt af. Ik hoop dat D66 dat steunt, want jongeren lijden daar erg onder.

De voorzitter:

Mevrouw Van Eijs, aanvullend? Nee, dat is niet het geval. Dan schors ik even kort totdat de moties gereproduceerd zijn. Daar wachten we even op.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

We zijn toe aan de beantwoording van een vraag die er nog lag en aan de appreciatie van de moties. Ik geef het woord allereerst aan de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil beginnen met het bedanken van mijn collega's voor het leuke debat van deze maandagochtend. Het was eigenlijk ook een heel mooi ideologisch debat, waarbij het draait om de kernvraag of je marktwerking ziet als de oplossing voor de wooncrisis of als het probleem ervan. Daar wordt door linkse en rechtse partijen duidelijk verschillend over gedacht. Kies je de kant van de beleggers of de kant van de huurders?

Wat ik wel interessant vond was dat een aantal partijen heel erg focusten op de grotere steden. Daar moet ik toch even op reageren. Ik denk dat dat echt niet zo is. Ik ben vier jaar wethouder geweest in Helmond. Dat is een redelijk grote stad, niet supergroot, met 90.000 inwoners in het katholieke Brabant. Daar heeft GroenLinks de afgelopen keer het CDA afgelost als de grootste partij. Er zijn dus wel degelijk steden waar het CDA het nog heel goed doet, en wie weet wordt daar richting volgend jaar bij de verkiezingen weer een nieuwe slag op gemaakt. Volgens mij moeten we niet zeggen dat GroenLinks de steden doet en het CDA het platteland. Daar zit echt heel veel tussenin.

De enige vraag die nog aan mij gesteld is, kwam van de heer Terpstra van het CDA en ging over het feit dat de grondprijzen in grote steden heel erg hoog zijn. Dat is inderdaad zo, want de grond is daar vaak duurder. Als particulieren of beleggers daar investeren, vragen zij ook een hogere grondprijs. Dat doen natuurlijk niet alleen de gemeenten. Wat ik nog heel goed weet uit mijn tijd als wethouder Grondzaken in Helmond, is dat de grondprijs maar een relatief klein deel is van de uiteindelijke prijs van een woning die gebouwd wordt. De gemeenteraad zei toen vaak: we moeten de grondprijzen gaan verlagen. Ik was wethouder Grondzaken en Financiën en heb dat toen helemaal laten uitzoeken en ook helemaal transparant met de raad besproken. Daaruit kwam dat als we de grondprijs met € 50 zouden verlagen – dat kost de gemeente ongeloflijk veel geld – dat misschien 1% was van de prijs die uiteindelijk voor zo'n woning werd betaald. Dat was ook de reden dat de raad toen van links tot rechts heeft gezegd: dat moeten we misschien toch maar niet doen. Dus ja, grondprijzen doen wel degelijk wat, maar ik weet uit eigen ervaring dat dat een minder groot effect heeft dan wij misschien zouden willen. Voorzitter. Dat was het voor mij. Nogmaals, mijn grote dank aan de collega's en met name aan Jaap van der Heijden voor het goede werk dat hij verricht heeft. Ik wil hierbij wel aankondigen dat, omdat wij het zo leuk vinden om zo'n initiatiefnota te schrijven, we vandaag niet alleen met de initiatiefwet over eerlijke huur komen maar ook met een initiatiefnota rondom wonen en zorg. Die laatste heb ik samen met collega Corinne Ellemeet geschreven, omdat we zien dat er een heel groot probleem is rondom seniorenwoningen. Omdat de commissie voor Binnenlandse Zaken elke keer alleen maar naar het woondeel kijkt en de commissie voor VWS meer naar het zorgdeel, lijkt het ons heel goed om daar een keer een gezamenlijk debat over te hebben. We hebben daar dus een initiatiefnota over geschreven. Ik zou de Minister willen vragen om met haar collega's van VWS in contact te treden om hopelijk binnen drie, vier maanden een antwoord op onze nota te hebben, zodat we die nog voor de Kamerverkiezingen kunnen behandelen. Dat zouden we heel fijn vinden.

De voorzitter:

Dank u wel. De Minister.

Minister Ollongren:

Dat laatste heb ik natuurlijk gehoord en zal ik aan mijn collega's overbrengen. Overigens, als wij vanuit de Kamer worden aangemoedigd om nog beter samen op te trekken als het bijvoorbeeld gaat over ouderenwoningen, doe ik dat graag. Dat is wel al de insteek, maar ik ben natuurlijk heel benieuwd welke aanvullende ideeën daar vanuit GroenLinks nog aan kunnen worden toegevoegd.

Ik ga nog in op een paar vragen en op de moties. De heer Koerhuis informeerde naar mijn toezegging aan GroenLinks. Als je wilt kijken of de grens de juiste is, kijk je of je de juiste balans daarin hebt gevonden. GroenLinks ging uiteraard uit van hoger. Ik wil vooral kijken of het de juiste balans is. Is dit goed? Zou het meer of minder moeten zijn? Daar moet je natuurlijk voor openstaan als je dingen gaat onderzoeken. Ik geloof dat de opsomming van de daarbij te betrekken organisaties niet per se limitatief was bedoeld, dus ik zie geen probleem in wat de heer Koerhuis verzoekt.

Ik meende dat ik de passage over de opkoopbescherming vrij letterlijk uit de brief had geciteerd, maar ik ken niet al mijn eigen brieven uit mijn hoofd. Er komt een opkoopbescherming. Die opkoopbescherming biedt nog wel ruimte om in bepaalde gevallen verhuur toe te staan. Volgens mij kan er niemand tegen zijn dat die verhuur dan op een nette manier moet gebeuren. En over het aanpakken van excessen en malafide verhuurders kunt u nog voor de zomer een brief van mijn kant verwachten.

Dan heb ik alleen nog moties, voorzitter. Mevrouw Van Eijs vraagt in haar motie op stuk nr. 4 om te onderzoeken hoe het beleid erop gericht kan zijn dat beleggers meer bijdragen aan nieuwbouw. Ook hier geldt dat ik nooit tegen het onderzoeken van nieuwe ideeën ben om te bezien of we de juiste balans hebben of dat we dingen over het hoofd hebben gezien. In dat opzicht zou ik willen voorstellen om te kijken naar wat we al doen. Ik wil niet een heel nieuw onderzoek opzetten dat heel veel tijd kost, maar ik wil proberen om deze suggestie te betrekken bij de voorstellen en de uitwerking van de voorstellen die ik al heb gedaan. Als ik de motie zo mag opvatten, zou ik het oordeel graag aan de Kamer laten.

De voorzitter:

Ik kijk even of die motie zo opgevat mag worden van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik hou van zorgvuldig formuleren van het verzoek. Daar staat «onderzoeken» en niet «een onderzoek te starten», dus dit valt binnen het verzoek.

Minister Ollongren:

Oké.

De voorzitter:

Daarmee krijgt de motie op stuk nr. 4 oordeel Kamer.

Minister Ollongren:

Ja, zo is het precies. De motie op stuk nr. 5 is van mevrouw Beckerman. Zij wil eigenlijk de inkomensgrens verhogen. Zoals mevrouw Beckerman weet en zoals in verschillende brieven aan de Kamer is aangekondigd, willen we de inkomensgrens beter in gaan richten. Mevrouw Beckerman kent de voorstellen die het kabinet daarvoor heeft gedaan. Maar dat is niet wat in haar motie staat. Ik ben namelijk niet voornemens om de inkomensgrens generiek te verhogen. Ik denk dat dat een enorme druk zou leggen op de hoeveelheid DAEB-woningen, dus die motie moet ik helaas ontraden.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 5 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 6 ziet op tijdelijke huurwoningen en tijdelijke huurcontracten. Ik heb net al in mijn termijn betoogd dat flexwoningen een onderdeel zijn van het aanbod en tegenwoordig ook kwalitatief beter zijn en kunnen helpen daar waar je meer aanbod probeert te creëren en tegelijkertijd te bouwen. Om die reden moet ik deze motie van mevrouw Beckerman ontraden.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 6 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 7 is een motie van de heer Van den Berge. Die motie ziet op de opkoopbescherming en vraagt om een langere periode dan de drie jaar die het kabinet nu heeft voorgesteld. Ik heb net gezegd dat ik denk dat het echt goed is om een periode van drie jaar te nemen en dan te evalueren om te zien wat de effecten zijn. Daarvoor vind ik drie jaar redelijk. Drie jaar betekent ook dat je dan in een volgende kabinetsperiode kunt besluiten om dat te verlengen. Het is best een ingrijpende maatregel en om die reden houd ik toch wel vast aan die drie jaar. Deze motie ontraad ik dus.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 7 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De motie op stuk nr. 8 van de heer Van den Berge gaat over de overdrachtsbelasting. De heer Van den Berge slaat hier net dat ene stapje over dat ik zelf zo belangrijk vind, namelijk dat ik met Vijlbrief samen kijk of het kan en of het uitvoerbaar en behapbaar is. Die tussenstap vind ik wel heel erg belangrijk. Ik hoop dat ik in voldoende mate heb laten doorschemeren dat ik ook zelf heel erg hoop dat het kan, maar ik weet dat nog niet. De motie loopt daar net iets op vooruit. Wellicht kan ik de heer Van den Berge er nog toe verleiden om de motie aan te houden.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de heer Van den Berge.

De heer Van den Berge (GroenLinks):

Ja, ik houd de motie aan.

De voorzitter:

Op verzoek van de heer Van den Berge stel ik voor zijn motie (35 178, nr. 8) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Ollongren:

Dat stel ik zeer op prijs. Heel veel dank.

Dan ben ik bij de laatste motie. Dat is de motie-Nijboer c.s. op stuk nr. 9. Die gaat ook over de flexibilisering van de huurcontracten en roept ertoe op die te richten op bepaalde groepen. Die definitiekwestie is natuurlijk heel lastig. Ik ben in ieder geval blij dat de heer Nijboer en ik het erover eens zijn dat die tijdelijke huur uitkomst kan bieden voor een groep spoedzoekers. Maar als je het te veel afbakt, dan sluit je het misschien weer uit voor mensen voor wie het wel een oplossing is. Ik wil de heer Nijboer zeggen dat een evaluatie plaatsvindt van de tijdelijke huur en huurcontracten. Die evaluatie zou juist ook bij de definitiekwestie meer uitzicht kunnen bieden op wat dan verstandig is. Dus ook aan de heer

Nijboer zou ik willen vragen of hij de motie misschien wil aanhouden, en wel in afwachting van de uitkomst van de evaluatie.

De voorzitter:

Ik kijk naar de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik zie deze motie ook wel een beetje als een richtinggevende uitspraak. De Kamer kan altijd wel op onderzoeken en evaluaties wachten, maar het is ook wel goed om af en toe een beetje richting te geven. Ik hou deze motie dus niet aan.

De voorzitter:

Dan hoor ik graag van de Minister haar oordeel.

Minister Ollongren:

Dan vind ik dat deze uitspraak niet op het goede moment komt om hem al te kunnen ondersteunen en dan moet ik deze motie helaas ontraden.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 9 wordt ontraden.

Daarmee zijn wij bijna aan het einde gekomen van dit notaoverleg. Ik heb hier in ieder geval twee toezeggingen van de Minister op papier staan. Ik kijk ook even naar de Minister: worden die zo dadelijk inderdaad correct weergegeven?

– Allereerst de toezegging over een onderzoek naar de hogere of de lagere sociale huurgrens in het woningwaarderingstelsel. Dat wordt eigenlijk aangekondigd. Het was een verzoek van de heer Van den Berge.

De vraag is alleen even wanneer het resultaat hiervan naar de Kamer komt, maar dat is een vraag die vaak volgt. Ik kijk even naar de Minister.

Minister Ollongren:

Ik weet het eerlijk gezegd niet. Uiteraard in het najaar, maar we proberen het snel te doen.

De voorzitter:

Dan noteer ik dit in de richting van de heer Van den Berge als zijnde een toezegging voor het najaar.

– Dan de tweede toezegging.

Er komt een brief over de bescherming tegen malafide verhuurders. Deze komt nog voor de zomer, zo heb ik begrepen van de Minister.

Minister Ollongren:

Ja.

De voorzitter:

Voor de rest verwijs ik natuurlijk naar het verslag dat van dit notaoverleg wordt gemaakt. Ik dank de heer Smeulders, maar hij is door de overige leden ook al bedankt voor zijn inzet om tot een initiatiefnota te komen en voor zijn verdediging daarvan. Kortom, daarvoor dank. Ik sluit de bijeenkomst en ik wens u allen een plezierige dag toe. Dank u.

Sluiting 12.38 uur.