

---

## 22

### Middenhuur

Aan de orde is het **VAO Middenhuur (AO d.d. 17/05)**.

**De voorzitter:**

Ik heropen de vergadering. Aan de orde is het VAO Middenhuur. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom en geef mevrouw Van Eijs namens D66 het woord.



**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Ik ben heel blij dat vanmiddag de motie is aangenomen die ik samen met de heer Ronnes heb ingediend. Daarin wordt verzocht om te kijken naar de hoge huurprijzen in bepaalde steden en druktegebieden.

Er is ook nog de kwestie van de toegang tot woningen. Daarvoor gelden ook af en toe absurd hoge eisen. Daarom de volgende motie.

---

#### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat verhuurders, inclusief sommige corporaties, hoge inkomenseisen (vier of vijf keer de huur als brutosalaris) stellen aan potentiële huurders;

overwegende dat de inkomenseisen een extra belemmering zijn voor middeninkomens;

verzoekt de regering met Aedes en particuliere verhuurders in gesprek te gaan over de inkomenseisen die gelden voor middenhuur om te voorkomen dat mensen met een middeninkomen geen toegang hebben tot middenhuurwoningen,

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. 383 (32847).

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. Ik ga nu naar de heer Koerhuis namens de VVD.



**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel. Ik heb begrepen dat corporaties korting op hun erfpacht krijgen als ze daarop sociale huurwoningen bouwen, maar dat ze de korting in bepaalde gemeenten moeten terugbetalen als ze die woningen verkopen. Daarom de volgende motie.

---

#### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat corporaties in bepaalde gemeenten erfpachtkorting terug moeten betalen als sociale huurwoningen naar de commerciële tak overgetakeld worden of verkocht worden als middenhuurwoningen;

overwegende dat dat een aanslag is op hun financiële positie, waardoor er een drempel is om meer middenhuur te ontwikkelen;

overwegende dat corporaties geen grondkorting terug moeten betalen en dat dit geen staatssteun is;

overwegende dat in bepaalde gemeenten waar corporaties wel erfpachtkorting terug moeten betalen, dit gedaan wordt uit staatssteunoverwegingen;

verzoekt de regering te onderzoeken of en waarom het niet terugbetalen van grondkorting geen staatssteun is en het niet terugbetalen van erfpachtkorting wel, en de Kamer hierover voor het zomerreces te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 384 (32847).

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan ga ik naar de heer Ronnes namens het CDA.



**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter, dank u wel. We hebben de afgelopen tijd heel veel debatten gehad op het terrein van wonen. Dat geeft de urgentie op de woningmarkt aan. Mevrouw Van Eijs zei het al: vanmiddag is een motie aangenomen die belangrijk gereedschap kan zijn voor gemeentes om in te grijpen op de middenhuurmarkt.

Ik wil, los van het feit dat die stap gemaakt is, de positie van de gemeenten een nadere plek geven in dit debat. Wij denken dat de gemeente de sleutel tot het succes van een goedlopende woningmarkt is. Gemeentes hebben daarin een heel prominente, belangrijke rol. Afgelopen week viel het nieuws wat koud op ons dak dat de Woonagenda al dan niet gesteund werd. Er waren nogal wat woorden nodig om dat uit te leggen. Daardoor ontstond enige ruis over de positie van de VNG. Daarom vinden wij het als CDA belangrijk om een motie in te dienen waarmee de Kamer kan aangeven hoe ze tegen de positie van de gemeenten aankijkt.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Woonagenda niet mede ondertekend heeft om voor haar moverende redenen;

overwegende dat de gemeenten een cruciale en onmisbare factor zijn in de noodzakelijke ontwikkelingen omdat juist gemeenten ervoor kunnen zorgen dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd;

overwegende dat het wenselijk is dat de nieuwe colleges, bij monde van de VNG, zonder een vooraf bepaalde agenda het gesprek aan kunnen gaan met de regering inzake alle aspecten met betrekking tot wonen;

verzoekt de regering om alles op alles te zetten om de VNG volwaardig te laten participeren in het vervolg van de Woonagenda,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 385 (32847).

Dan ga ik naar de heer Van der Lee namens GroenLinks.



De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik ben even een invalkracht op dit onderwerp. Ik heb overigens ook het AO gedaan maar was toch weer verrast dat in een ander debat een relevante motie werd ingediend over dit onderwerp, terwijl in het debat waarin er toch vrij uitvoerig over is gesproken, het helemaal niet op deze manier aan de orde kwam. Dus voor mij was deze commissie een leerervaring, in de zin dat je over het onderwerp waar het over gaat niet daar een motie indient maar dat op een andere plek doet.

**De voorzitter:**

Dat hoort niet. Het is goed dat u dat zegt.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Ik leer iedere dag in deze Kamer.

**De voorzitter:**

Maar niet slechte voorbeelden overnemen, hè.

De heer **Van der Lee** (GroenLinks):

Nee, maar ik denk wel dat ik een motie heb die wat betreft de uitvoering ervan en ook die van andere moties toch wel zinnig is. Dat heeft ermee te maken dat er ontzettend veel beweegt op deze markt als het gaat om de middenhuur.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat momenteel veel mensen geen betaalbare middenhuurwoning kunnen vinden;

overwegende dat de huurprijzen in de geliberaliseerde sector sterk blijven stijgen en veel vermogende partijen recent tot deze markt zijn toegetreden;

overwegende dat het voor effectief beleid ten aanzien van betaalbare middenhuurwoningen belangrijk is om een goed en actueel beeld te hebben van de marktsituatie in de geliberaliseerde sector;

verzoekt de regering om de Autoriteit Consument & Markt te vragen een actuele marktscan van de geliberaliseerde huurmarkt uit te voeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van der Lee. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 386 (32847).

Dan geef ik nu het woord aan de heer Kops namens de PVV.



De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de afschaffing van de gasaansluitplicht, als onderdeel van de klimaatwaanzin, absurd is;

overwegende dat de afschaffing van de gasaansluitplicht bovendien leidt tot vertragingen en kostenoverschrijdingen bij de bouwopgave;

verzoekt de regering de afschaffing van de gasaansluitplicht terug te draaien,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 387 (32847).

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een groot tekort aan middenhuurwoningen is;

overwegende dat middenhuur middenhuur moet blijven;

verzoekt de regering het mogelijk te maken dat het woningwaarderingssstelsel wordt toegepast op nieuw te realiseren middenhuurwoningen met een huurprijs tot €1.000 per maand,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Kops. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 388 (32847).

Dan ga ik tot slot naar mevrouw Beckerman namens de SP.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering middenhuur als belangrijke oplossing ziet voor het woningtekort;

overwegende dat gezien de woningnood en lange wacht- en zoektijden in de sociale sector het aantal sociale huurwoningen niet mag verminderen;

verzoekt de regering om het realiseren van middenhuur niet ten koste te laten gaan van de huidige hoeveelheid sociale huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 389 (32847).

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de huurprijzen in de vrije sectorhuur soms snel oplopen door hoge marktprijzen;

overwegende dat de commissie-Van Gijssel enkele aanbevelingen heeft gedaan om deze snelle huurstijgingen voor de middeldure huur te dempen door een tijdelijke maatregel;

constaterende dat deze voorstellen een compromis zijn van de wensen van verschillende betrokkenen;

verzoekt de regering om de "noodknopmaatregel" die de commissie-Van Gijssel noemt mogelijk te maken, waarbij de systematiek van het woningwaarderingssstelsel lokaal wordt gebruikt als een tijdelijk instrument voor de bepaling van de huurprijs waarbij tegelijkertijd de verhuurder zekerheid wordt geboden op het punt van de huurinkomsten,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 390 (32847).

Ik constateer dat de minister behoefte heeft aan een korte schorsing. Ik schors de vergadering voor vijf minuten.

De vergadering wordt van 19.13 uur tot 19.18 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef de minister het woord.



**Minister Ollongren:**

Dank u wel, voorzitter. Ik wil meteen overgaan tot de moties, met uw welnemen. De eerste motie, de motie-Van Eijs op stuk nr. 383, ziet op overleg met Aedes en particuliere verhuurders in relatie tot het probleem van mensen met een middeninkomen. Toegang tot de middenhuur is juist voor die middeninkomens heel belangrijk. Ik ben meer dan bereid om hierover in gesprek te gaan. Ik laat het oordeel over de motie graag aan de Kamer.

In de motie-Koerhuis op stuk nr. 384 wordt gevraagd om een onderzoek over het onderwerp waar we ook tijdens het AO over hebben gesproken, namelijk het al dan niet terugbetalen van de erfpachtkorting. Ik heb helemaal geen probleem met het doen van dat onderzoek. Ik wil graag de onderbouwing die ik daar al voor gaf verder uitdiepen. Het enige waar ik even een kanttekening bij zet, is de termijn. "Voor het zomerreces" is wel heel snel, want het zomerreces is al zo'n beetje aanstaande. Over de inhoud van de motie laat ik het oordeel graag aan de Kamer. Dit is slechts een winstwaarschuwing van mijn kant.

De derde motie, op stuk nr. 385, is die van de heer Ronnes. Hij benadrukt terecht dat de gemeenten cruciaal en onmisbaar zijn als partner bij de Woonagenda. Dat is helemaal waar. Ik vind het jammer dat bij de ondertekening van de Woonagenda, vooral in de communicatie nadien, wat ruis is ontstaan omtrent de motieven. Wat er denk ik gebeurd is, is dat de VNG om de redenen die ik hier heb geschetst en die de VNG zelf ook heeft geschetst, namelijk collegevorming, afgezien heeft van ondertekening op dat moment. Tegelijkertijd heeft de VNG, net als iedere partij bij de Woonagenda, bijzondere aandachtspunten. Die heeft de Woonbond, die heeft getekend, ook en die heeft Aedes, die

ook heeft getekend, ook. Zo heeft de VNG ook aandachtspunten. Dat mag ook. Daar hebben ze over gecommuniceerd, maar dat is niet goed overgekomen. Daardoor is de indruk ontstaan dat ze om die inhoudelijke redenen niet hebben getekend. Dat klopt niet. Ik heb daar contact over gehad met Jan van Zanen en er is ambtelijk contact geweest met de VNG om dat misverstand weg te nemen. Dat gezegd hebbende, zeg ik in relatie tot de motie: ja, de gemeenten zijn belangrijk. De VNG spreekt namens de gemeenten en vertegenwoordigt de gemeenten, dus natuurlijk is het doel om hen volwaardig mee te laten doen. Ik laat het oordeel over de motie graag aan de Kamer. Dat was een beetje een lange aanloop, waarvoor mijn excuses.

Dan de motie-Van der Lee op stuk nr. 386. Ik vond dat hij het mooi schetste zonet: de invalkracht die een leerervaring heeft opgedaan. Zijn motie vraagt om de Autoriteit Consument & Markt iets te vragen. Ik vind dat een sympathiek idee, maar de Autoriteit Consument & Markt gaat over haar eigen onderzoeken. Ik wil graag toezeggen haar dat te vragen, maar of het ook gebeurt en of ik de motie, als die wordt aangenomen, kan uitvoeren, hangt dus ook van de ACM af. Maar dat moet ik verder aan de Kamer laten.

In de motie-Kops op stuk nr. 387 wordt gevraagd om de afschaffing van de gasaansluitplicht terug te draaien. Ik heb hier al inhoudelijk over betoogd dat het, als we nieuwbouw voor de toekomst plannen, als we naar duurzame energiebronnen willen en bovendien van het Groningse gas af moeten, logisch is om die gasaansluitplicht te laten vervallen, dus daar is over nagedacht. Er zijn ook mogelijkheden voor gemeenten om een ander oordeel te geven voor projecten die al ver zijn, dus ik ontraad om inhoudelijke redenen deze motie.

De motie-Kops op stuk nr. 388 verzoekt de regering het mogelijk te maken om eigenlijk een nieuw gereguleerd segment te creëren. Ik ontraad de motie, want ik ben er geen voorstander van om nieuwe regels voor de vrije sector te creëren. We gaan wel kijken naar lokaal maatwerk, tijdelijk, maar deze motie ziet op een andere invulling daarvan, dus ik ontraad haar om die reden.

De motie-Beckerman op stuk nr. 389 verzoekt de regering om het realiseren van middenhuur niet ten koste te laten gaan van de huidige hoeveelheid sociale huurwoningen. Dat is natuurlijk een hartstikke mooi streven, maar ik heb er in diverse debatten al enkele malen op gewezen dat het een lokale afweging is hoe de bestaande voorraad het best kan worden ingezet, welke prestatieafspraken er gemaakt worden met de woningbouwcorporatie en welke verhouding in een bepaalde gemeente of buurt het beste is. Er zijn veel voorbeelden waarbij woningen kunnen worden verkocht en er voor dat geld nieuwbouw kan worden gepleegd of waarbij door nieuwe woningen te creëren andere woningen kunnen doorschuiven naar de middenhuur. Die lokale afweging wil ik graag zo laten. Om die reden ontraad ik de motie.

Tot slot de motie op stuk nr. 390 van het lid Beckerman. Die ziet op de noodknopmaatregel. Ik zei net al dat ik lokaal maatwerk belangrijk vind. Binnen dat lokale maatwerk kan ik me voorstellen dat gemeenten met specifieke knelpunten ook specifieke oplossingen nodig hebben. Daar is met de Kamer over gesproken. Daarvan heb ik gezegd: ik ben bereid om dat te doen. Maar het kabinet is geen voorstander van

een brede regulering van het segment. Om die reden ontraad ik de motie.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik zie dat de heer Ronnes nog wil interrumperen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Ik heb nog een nabrander naar aanleiding van de reactie van de minister op mijn motie. De minister gaf aan dat de gesprekken met onder anderen de heer Van Zanen reeds zijn gevoerd. Betekent dit dat er al een soort reset in het overleg met de VNG heeft plaatsgevonden? Of zegt u: we zullen toch nog een keer om de tafel moeten om een duidelijke reset te doen en om de VNG op volle kracht weer in dat overleg te betrekken?

**Minister Ollongren:**

De heer Ronnes vraagt hoe hij het moet opvatten. Naar aanleiding van het beeld dat ontstond op die dag, met verschillende vormen van communicatie over de motieven van de VNG om op dat moment niet die handtekening te zetten, is er contact geweest. Er is ambtelijk contact geweest en ik heb contact gehad met de voorzitter. Ik heb daarin van de VNG bevestigd gekregen dat het motief de collegevorming was. Dat is het motief dat ik u ook heb gegeven. De VNG heeft voorts bevestigd dat zij volop betrokken is, dat zij wonen als thema een heel belangrijk onderwerp vindt en dat we daarmee doorgaan, ook in het kader van het interbestuurlijke programma. Dus als de heer Ronnes dat een "reset" wil noemen — ik heb dat woord niet gebruikt in die contacten — dan kan hij dat zo zien. We gaan er volop mee door en kijken op welk moment de VNG niet alleen meedenkt en meepraat maar ook gewoon hetzelfde niveau heeft als de andere partners van de Woonagenda.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Hiermee zijn wij aan het eind gekomen van dit VAO.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Over de ingediende moties zullen we volgende week dinsdag stemmen.