

6

Maatregelen middenhuur

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

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De voorzitter:

Ik geef als eerste het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.



Minister Ollongren:

Dank u wel, voorzitter. We spreken vandaag over middenhuur, en dat is een belangrijk onderwerp. Dat was al zo in de vorige periode, onder het vorige kabinet dat de Samenwerkingstafel middenhuur of de groep-Van Gijssel heeft ingesteld, met een rapport — ik kom daar straks nog op terug — waar wij ons voordeel mee hebben kunnen doen. Het is iets wat in het regeerakkoord van deze coalitie wordt genoemd en het is iets wat Kamerbreed de aandacht heeft. Daar ben ik blij om. Ik denk dat de gemeenschappelijke deler is dat we allemaal willen zorgen voor meer middenhuur. Dat doen we voor de starters, voor de mensen die hun eerste baan hebben, voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een ruimere woning in een fijne buurt om hun kinderen in te laten opgroeien, en voor ouderen die bijvoorbeeld op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning. Voor al die groepen, die we allemaal kennen in onze verschillende achterbannen, is het belangrijk dat er meer middenhuur wordt gerealiseerd.

En het is een feit dat het nu voor veel groepen heel lastig is om een passende woning te vinden, een woning die bij hun mogelijkheden past, ook financieel. Er is schaarste op de woningmarkt, en dat geeft druk op de prijzen. Dus de prijzen stijgen snel, voor zowel koop- als huurwoningen. Dat leidt ertoe dat mensen dus minder de keuze hebben of die zelfs niet hebben: de keuze tussen huren en kopen, keuze in de locatie van de woning van keuze. Eigenlijk is de woningmarkt wat vastgedraaid, en dat is niet goed en daar maak ik me echt zorgen om. Ik maak me zorgen over de positie van deze groepen op de woningmarkt en over de kansen van mensen op de woningmarkt. Vandaar dat we deze aanpak met elkaar bespreken. Ik heb het al vaker gezegd: het is een aanpak die we niet alleen hier vanuit Den Haag moeten bevorderen. Het is immers ook iets waar gemeenten een belangrijke rol in hebben, waar de marktpartijen een rol in hebben, waar de corporaties een rol in hebben, en niet te vergeten ook de huurders. De samenwerking tussen al die partijen is heel belangrijk.

Dat aanbod, een betaalbaar aanbod, is een wezenlijke schakel in het geheel. In dat middenhuursegment moet er dus gewoon meer aanbod komen. Er moeten meer woningen bij komen. En het is ook belangrijk dat middenhuurwoningen middenhuurwoningen blijven. Want middenhuur-

woningen zijn voor de middeninkomens. Het staat dus hoog op onze agenda. Ik zie de middenhuur eigenlijk als een soort drukventiel op de woningmarkt. Het bijzondere in Nederland is dat we eigenlijk heel weinig middenhuur hebben. Het zou goed zijn als we dat segment kunnen vergroten, omdat dat het geheel van de woningmarkt beter laat functioneren.

Het is ook een probleem waarover we gewoon eerlijk moeten zeggen: dat kunnen we niet van vandaag op morgen oplossen. Dat vraagt inzet over een lange periode van alle partijen die ik net noemde. En die Samenwerkingstafel middenhuur van Rob van Gijssel heeft laten zien wat je wél kunt bereiken als je goed samenwerkt. Dan kunnen partijen overeenkomsten sluiten, dan kunnen ze komen tot innovatieve oplossingen die helpen, dan kunnen ze samen inventariseren waar het echt knelt en ook bezien wie dan die oplossing kan bieden voor dat knelpunt. Die aanbevelingen van die Samenwerkingstafel zijn gedaan door al die partijen die aan die tafel zaten, dus de corporaties, de marktpartijen, de huurders en gemeenten. Zij hebben aangegeven dat er actie nodig was van een aantal partijen op een aantal punten. En daar heb ik ook voor gezorgd. Het platform Marktverkenning middenhuur, eigenlijk een soort marktplaats voor de middenhuur, is er gekomen; dat is vorig jaar gelanceerd. De Financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie is er gekomen en staat open voor aanvragen. Gemeenten hebben lokale samenwerkingstafels voortgezet dan wel opgezet. Er zijn ook nieuwe samenwerkingstafels gestart. Ik noem als voorbeeld Amersfoort, hier vaker genoemd. En ik werk aan die noodknop, waarover we nog uitvoerig met elkaar zullen komen te spreken in een ander debat.

En nu ligt dit Wetsvoorstel maatregelen middenhuur voor, als sluitstuk van de aanbevelingen van Van Gijssel. Het is namelijk eigenlijk de uitwerking van een tweetal aanbevelingen van de Samenwerkingstafel. Ik heb het wetsvoorstel in september jongstleden hier bij uw Kamer ingediend. Uiteraard gaat uw Kamer helemaal over de eigen agenda. De Kamer heeft voor een hele zorgvuldige behandeling van het wetsvoorstel gekozen en er zijn schriftelijke vragen over gesteld, in mijn herinnering in twee rondes. Het is ook goed dat dat gebeurt.

Wat er voorligt, is dus weer een drempel die wordt weggenomen, een drempel die er nu nog is en die belemmerend werkt op het toevoegen van extra middenhuur. Gaat dit wetsvoorstel alle problemen oplossen rond de middenhuur? Nee, dat denk ik niet, eerlijk gezegd. En dat denkt de heer Koerhuis ook niet en de heer Smeulders ook niet, en de anderen ook niet. Nee, het is een onderdeel van een oplossing die veel meer vereist. Maar het is wel een belangrijke oplossing en het is wel een stap in de goede richting.

Ik ga straks nog in op alle vragen die gesteld zijn. Maar de bedoeling is dat er meer middenhuurwoningen worden gebouwd door marktpartijen en door corporaties. Meer middenhuurwoningen. Dat doen we door onnodige stappen en daarmee ook hoge administratieve lasten weg te nemen. Dan wordt het aantrekkelijker voor gemeenten om dit op een goede manier te doen en het wordt voor woningbouwcorporaties eenvoudiger om actief te worden in het middenhuursegment. Dat betekent gewoon dat, als de markt deze projecten niet kan of wil uitvoeren en ze sluiten goed aan bij de opgaves die woningbouwcorporaties hebben, zij die rol kunnen oppakken in het middenhuursegment. Ik zeg dat ook

tegen woningbouwcorporaties: maak gebruik van de mogelijkheden die je hebt in het niet-DAEB-segment. Ze zijn er en we maken dat nu makkelijker. Wat de Huisvestingswet betreft, waarover nog wat vragen zijn gesteld waarop ik in zal gaan: het blijkt gewoon dat er in de praktijk heel veel vragen zijn bij gemeenten over de toepassing van die Huisvestingswet. Daar was onduidelijkheid over, waardoor gemeenten geen gebruikmaken van een instrument dat ze eigenlijk strikt genomen in juridische zin wel hebben. Ik vond het belangrijk om dat te verduidelijken, zodat het wel gaat worden gebruikt. Ik vind overigens sowieso dat, als je wettelijke instrumenten hebt, die duidelijk en werkbaar horen te zijn. Kortom: een tweetal wijzigingen die het mogelijk maken dat middenhuur sneller tot stand komt, niet om in één klap te denken dat we het hele probleem hebben opgelost, maar wel om stappen in de goede richting te zetten om te zorgen dat er meer middenhuur komt en dat middenhuur een normaler segment wordt in het aanbod op de woningmarkt.

Voorzitter. Er zijn veel vragen gesteld. Ik begin met een paar vragen van algemene aard. Misschien is het fijn voor de Kamer om iets van een structurering te hebben. Daarna wil ik ingaan op de uitwerking van Van Gijzel, gevolgd door de vragen over de markttoets, over de Huisvestingswet, over betaalbaarheid en aanbod betaalbare middenhuur — deels een beetje buiten de voorliggende voorstellen, maar er zijn wel vragen over gesteld — en tot slot nog een aantal overige vragen.

De heer Kops wees erop dat het lang had geduurd. Daarvan zei ik al: in de tussentijd zijn er ook een boel andere dingen gebeurd. Het wetsvoorstel is hier in september ingediend. Nogmaals: de vragen die door de Kamer zijn gesteld, zijn allemaal relevant en dragen bij aan een zorgvuldige behandeling van de wetsvoorstellen. De heer Kops vroeg ook of wij weten hoeveel mensen er op zoek zijn naar middenhuurwoningen. Dus niet degenen die graag een koopwoning zouden willen, maar mensen die echt een middenhuurwoning nodig hebben. Dat is best lastig, want verschillende instanties houden dit bij en onderzoeken dit: commerciële instanties en het CBS. Volgende week komt het CBS weer met een nieuw rapport: het WoON. Daarin wordt een overzicht gegeven van de hele woningmarkt. Mogelijk geeft dat weer nieuw inzicht. Het komt eraan. We weten wel dat de extra behoefte aan middenhuurwoningen ongeveer 100.000 is over een periode van tien jaar. Maar het is natuurlijk lastig om dat uit te splitsen naar mensen die noodgedwongen op zoek zijn naar een middenhuurwoning en mensen die gewoon de flexibiliteit willen die hoort bij een middenhuurwoning. Dat zijn twee verschillende groepen en verschillende motieven voor wie een middenhuurwoning wel een oplossing is.

Misschien mag ik hierbij ook nog even een vraag van de heer Smeulders beantwoorden. Hij gaf als stelling: het is duidelijk dat de markt voor middenhuur niet werkt. Er is dus marktfalen. Wat ik wel zou willen toevoegen aan die analyse is dat er wel hele grote verschillen zijn in Nederland. Regionaal zijn er grote verschillen. We hebben meer ontspannen gebieden in de woningmarkt met ook een ander type huurprijzen. Je hebt gebieden met een heel gespannen woningmarkt: grote steden in het bijzonder. Daar is juist een grote behoefte aan middenhuur. Trouwens, daar is in alle segmenten een grotere behoefte. Dat vertaalt zich voor de middenhuur in een druk op de prijzen. Als de heer Smeulders die analyse deelt, is het wel logisch om in te

zetten op verschillende maatregelen. Dan is het niet zwart-wit, maar dan gaat het over het zoeken naar de juiste balans en ook gradaties in het tegengaan van het marktfalen dat hij constateert. Dat is wat ik steeds zoek: een balans waarmee je doseert in het ingrijpen maar wel iets doet met de problematiek. Dus een wetsvoorstel dat het eenvoudiger maakt voor corporaties om wel in dat segment actief te worden, past in die benadering.

Datzelfde geldt — maar daar komen we een andere keer uitvoerig over te spreken — voor de uitwerking van de noodknop. Dat is een manier om excessen tegen te gaan. Dan gaat het om excessen die zich voordoen, daar moeten we geen doekjes om winden. Het gebeurt gewoon. Als je wilt dat woningen betaalbaar blijven, ook in de steden waar de druk zo hoog is, kan die noodknop een antwoord bieden. De uitwerking daarvan moeten we nog met elkaar bespreken.

Voorzitter. Dan begin ik bij Van Gijzel. De heer Ronnes vroeg of het wel prioritair genoeg is. De heer Ronnes weet ook dat het in het coalitieakkoord is opgenomen en dus per definitie prioritair is. Maar nog veel belangrijker: het is prioritair in onze gemeenten, in onze steden, naast een aantal andere zaken. Naast het bevorderen van bijvoorbeeld binnenstedelijk bouwen. Naast het voorzien in een platform voor de marktverkenning. Naast het bieden van mogelijkheden aan gemeenten om hier uitvoering aan te geven. Het is eigenlijk onderdeel van wat ik net schetste: het bredere pakket, waar ook de noodknop en andere voorstellen uit de brief van 22 februari een rol in moeten spelen. Maar daarmee zou ik middenhuur zeker als prioritair willen aanmerken.

Ik heb denk ik al antwoord gegeven op de vraag van de heer Smeulders over de aanbevelingen van Van Gijzel. Ik heb het buitengewoon gewaardeerd dat het rapport er lag. Ik heb het heel serieus genomen. Zoals ik al zei, gaan ook de gemeenten hier volop mee verder. Dus heel goed dat het rapport er ligt.

De samenwerkingstafels waar mevrouw Dik-Faber nog op wees, moeten hun werk vooral op het lokale niveau doen. Je kunt ze wel helpen, bijvoorbeeld met dat platform, die marktplaats die we gecreëerd hebben en waarin BZK een trekkende rol heeft vervuld. Er zijn veel samenwerkingstafels. Als er nog gemeenten zijn die overwegen zo'n samenwerkingstafel in te stellen, dan kan het Expertteam Woningbouw daarbij helpen. Dat kunnen we invliegen, om het zo maar eens te zeggen. Zij kunnen gemeenten helpen ervoor te zorgen dat de juiste partijen aan tafel zitten. Ze kunnen gemeenten helpen bij de vraag wat voor type vragen je dan met elkaar moet bespreken. Inmiddels zijn er veel voorbeelden van goed functionerende samenwerkingstafels. Je hoeft het wiel niet opnieuw uit te vinden als je als gemeente zoiets wilt starten. Je kunt gewoon kijken hoe een aantal andere gemeenten hiermee aan de slag zijn gegaan. Maar ik altijd bereid om daarbij hulp aan te bieden vanuit BZK.

Voorzitter, dan kom ik bij de vragen over de markttoets en het wetsvoorstel. Ik zei al, het doel is het vergroten van het aanbod van middenhuur. Het is echt mijn stellige overtuiging dat we dat alleen voor elkaar krijgen als we daarbij de investeringskracht van alle partijen op de woningmarkt kunnen inzetten en daar ziet dit wetsvoorstel ook op. Het vergroot de transparantie in de markt, zodat alle potentieel

geïnteresseerde en capabele partijen weten wat er wordt gevraagd. Ik merk in het debat dat men wat valt over het woord "toets". Zo heet dat ding, "markttoets". De doelstelling is het vereenvoudigen van de toets, maar het is eigenlijk gewoon een manier om te zorgen dat er een eerlijke marktverkenning plaats heeft en om de interesse van zowel de marktpartijen als de woningbouwcorporaties op een goede manier in beeld te brengen. De toets draagt bij aan transparantie en eerlijke mededinging en mobiliseert het investeringsvermogen van alle partijen op de woningmarkt. Dat is de beste manier om nieuw middenhuuraanbod toe te voegen. Als je dat niet zou doen, denk ik dat je de partijen — de investeerders, de marktpartijen — die gewoon op zoek zijn naar een goede manier om middenhuur te realiseren, een beetje wegdrukt. Je houdt dan de woningbouwcorporaties over, maar daarmee realiseren we niet meer middenhuur. Ik wil meer middenhuur van marktpartijen én van de woningbouwcorporaties, en dan niet alleen van het ene segment, wat misschien nu te veel het geval is, maar ook niet alleen van het andere segment, namelijk alleen van de woningbouwcorporaties. Daarmee verdring je partijen die we volgens mij ook hard nodig hebben op deze markt.

De voorzitter:

Ik zie gelijk een interruptie van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Ik zie de angst van de minister dat de corporaties te veel bevoorrecht zouden zijn als je daar verder in zou gaan, maar is dat wel een reële veronderstelling? Is het reëel te veronderstellen dat corporaties massaal in het middensegment aan de slag zullen gaan? Het gaat er vooral om dat er bij de corporaties waar de nood het hoogst is, middensegment gerealiseerd wordt en dat zij in de positie zijn om dat te doen. Ze moeten dat sneller kunnen. Een verdere afzwakking van de markttoets zou kunnen betekenen dat dit nog sneller kan, wat we met z'n allen volgens mij willen.

Minister Ollongren:

Ik hoop dat de heer Ronnes en ik aan het eind van het debat kunnen constateren dat we het wel met elkaar eens zijn. Laten we samen vaststellen dat we meer middenhuur willen realiseren, niet alléén door corporaties, maar wel óók door corporaties. Laten we daarnaast vaststellen dat de vereenvoudiging van de markttoets, zoals die nu heet, ziet op het creëren van een zo eerlijk mogelijk speelveld. Daarbij worden, in tegenstelling tot de huidige situatie, woningbouwcorporaties makkelijker in staat gesteld om ook in dit segment actief te zijn, maar jagen we de marktpartijen die middenhuur willen realiseren, niet weg. We hebben dan een win-winsituatie. Gemeenten werken natuurlijk heel veel samen met woningbouwcorporaties, maar als de corporaties te snel de gunning krijgen van de gemeente en marktpartijen daardoor niet meer geïnteresseerd zijn, realiseren we per saldo niet meer middenhuur.

De heer Ronnes (CDA):

De minister zegt dat gemeentebesturen met corporaties een inniger relatie zouden hebben dan met projectontwikkelaars. Op dat punt ben ik het gewoon niet met haar eens. De praktijk is gewoon dat ik zie dat in gemeenteland de directeur van een investeerder vaker aan tafel zit bij een

collega dan een directeur van een woningbouwcorporatie. Ik ben het op dat punt gewoon niet eens met de minister.

Minister Ollongren:

Ik wil hier niet anekdotisch bewijs aandragen. Feit is natuurlijk dat gemeenten een goede band hebben met de woningbouwcorporaties die actief zijn in hun gemeente en in de regio. Dat is ook belangrijk. Zij moeten ook een goede band hebben. Ik vind daar helemaal niks raars aan. Wel ben ik bang dat als de balans doorslaat in de richting van de woningbouwcorporaties, het gewoon niet meer aantrekkelijk is voor de marktpartijen om in te stappen. Ik wil het dispuut met de heer Ronnes niet aangaan over hoe innig de relaties zijn, want dat is niet de kern van het punt. De kern van het punt is dat je het niet meer zo interessant maakt voor marktpartijen op het moment dat de woningbouwcorporaties deze plek overnemen. We willen meer middenhuur. We willen niet dat er middenhuur komt vanuit een andere partij, maar minder vanuit de partij die nu nog actief is in het segment.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Voor ons is dit hét punt van het debat. Het is ook het enige punt waar we amendementen op hebben ingediend. Als ik heel eerlijk ben, vind ik de verdedigingslinie van de minister niet heel erg sterk. Daar wil ik graag op doorvragen. Laat ik mijn belangrijkste vraag als eerste heel open stellen: wat gaat er nu mis als de markttoets wordt afgeschaft? Wat gaat er mis?

Minister Ollongren:

De markttoets ziet erop dat er een eerlijk speelveld is voor partijen die actief zouden kunnen worden in het middenhuursegment. Het moet voor corporaties dus makkelijker worden. Nu moeten enorm veel stappen worden doorlopen. Pas aan het eind daarvan zou je eventueel als corporatie ... Nou, dat maken we veel eenvoudiger. Tegelijkertijd wil ik niet doorslaan. Het is natuurlijk vaak zo dat je als je een crisis hebt gehad, zegt dat iets niet goed was, waarna je helemaal naar de andere kant doorslaat. Dat zou ik te ver vinden gaan omdat ik daarmee denk dat we niet meer middenhuur realiseren omdat je de marktpartijen, die wel bereid zijn om dat te doen, daarmee potentieel wegjaagt. Daarmee maak je het speelveld niet beter en niet eerlijker, maar daarmee realiseer je vooral niet meer middenhuur.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik vind echt dat de minister het veel te zwart-wit neerzet. Als die markttoets wordt afgeschaft, dan is het niet zo dat de marktpartijen geen eerlijke kans meer hebben. Ik ben ook wethouder geweest en ik denk nog vaak aan projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Als er een markt is, zullen die marktpartijen zich altijd melden voor een deel van die markt om daar gewoon een marge op te maken. Wat ik heel erg lastig vind, is dat het zo zwart-wit wordt neergezet. Ik zou de minister dan ook willen vragen of zij niet gewoon vertrouwen kan hebben in onze gemeentebesturen. Als we de markttoets afschaffen, kunnen gemeentebesturen uiteindelijk gewoon de keuze maken of ze zaken doen met de corporaties, als die daar behoefte aan hebben — ik denk dat dat vaak niet eens het geval is — of met pro-

jectontwikkelaars. Daar is toch helemaal niks mis mee? Dan gaat er toch niks mis?

Minister Ollongren:

Ik wil het niet zwart-wit stellen, want mijn stelling is juist dat ik de juiste balans zoek en dat ik eigenlijk wat meer in het midden blijf hangen. Het moet dus niet gaan om het doorslaan van een situatie met alleen marktpartijen — ik chargeer de huidige situatie — naar een situatie met geen marktpartijen meer en alleen nog woningbouwcorporaties, want dat noem ik "zwart-wit". Wat ik zeg, is: mobiliseer nou het investeringsvermogen van alle partijen die in dat middenhuursegment een bijdrage kunnen leveren. Dat zijn ook de woningbouwcorporaties, maar ook de marktpartijen.

De voorzitter:

Nou, heel kort, meneer Smeulders, maar echt één zin.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Eén zin, één zin. De minister maakt het weer vrij zwart-wit. Ik zeg niet dat marktpartijen niet mogen bouwen. Ik zeg dat we corporaties de ruimte kunnen geven en dat gemeentebesturen dat kunnen afwegen. U bent ook verantwoordelijk voor het lokaal bestuur. Heb er gewoon vertrouwen in dat onze gemeentebesturen hier goed mee omgaan.

Minister Ollongren:

Heb ik dat vertrouwen in onze gemeenten? Dat heb ik zeker, zonder meer. Sterker nog, ik zeg heel vaak: laten we dat aan gemeenten overlaten, want die hebben het beste zicht op de lokale woningbehoeftes. Ik vind dus dat zij daar de ruimte in moeten hebben. Maar nu is mijn opdracht om ervoor te zorgen dat er meer middenhuur wordt gerealiseerd. Dan waarschuw ik. Er zijn in het verleden goede redenen geweest om te zeggen dat wij terughoudend moesten zijn als het gaat over woningbouwcorporaties en alles wat ligt buiten hun klassieke taak om te zorgen voor sociale huur. Daarvan zeggen wij nu: wij denken dat het toch goed zou zijn als woningbouwcorporaties onder bepaalde voorwaarden ook in dit segment actief kunnen zijn, maar niet onder zulke strenge voorwaarden als de huidige voorwaarden. Want nu komt het eigenlijk niet van de grond. De toets is heel streng. Er moet aan heel veel criteria worden voldaan en in de praktijk gebeurt het dus niet. Ik zoek dus juist die middenweg, die het mogelijk maakt dat gemeenten deze zaken kunnen doen met woningbouwcorporaties, zonder daarbij marktpartijen weg te jagen in dit belangrijke segment.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik probeer het iets scherper te krijgen, want ik heb in mijn betoog aangegeven dat ik me zorgen maak. Woningcorporaties hebben wel degelijk banden met gemeentes. Ze maken alleen al prestatieafspraken. Ze zitten daar dus minimaal een keer per jaar aan tafel en men komt elkaar geregeld tegen. Partijen die van buiten komen, hebben die toegang misschien niet. De minister zegt dat partijen misschien worden weggejaagd of dat het minder aantrekkelijk is, maar ik zou het scherper willen stellen. Is het niet zo dat we, als we die markttoets echt helemaal weghalen, dan het risico lopen dat marktpartijen er gewoon keihard uitgecon-

curreerd worden omdat een woningcorporatie kennis heeft van de regio, al een heel woningbezit heeft, banden met de gemeente heeft én geen rendement hoeft te maken?

Minister Ollongren:

Mevrouw Van Eijs zet datgene wat ik zojuist heb gezegd, nog wat scherper neer. Ik zei net al dat het woord "toets" misschien niet helemaal het goede woord is. Het doel is om te zorgen dat de gemeenten een eerlijke marktverkenning doen, waarbij ze zowel woningbouwcorporaties als marktpartijen maximaal in beeld brengen. Ik merkte net dat mijn antwoord dat gemeenten goede contacten hebben met corporaties, door de een wordt herkend en door de ander wat minder. De gemeente moet uitgaan van de doelstelling. De gemeente wil namelijk een bepaalde hoeveelheid sociaal realiseren, een bepaalde hoeveelheid middenhuur en een bepaalde hoeveelheid koop. Daar moet ze maximaal ruimte voor bieden en ze moet de partijen aantrekken die ze daarvoor nodig heeft. Dat kunnen nooit alleen woningbouwcorporaties zijn of alleen marktpartijen. Het moet wat mij betreft echt en-en zijn.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Mag ik dan concluderen dat — en ik hoop dat de minister dat kan bevestigen — om te zorgen voor een eerlijke kans voor alle partijen om zo veel mogelijk middenhuur te realiseren, er in ieder geval een simpele vorm, zo simpel mogelijk, van de markttoets of de eerlijke marktverkenning of hoe je het ook wilt noemen moet zijn?

Minister Ollongren:

Ja, dat is eigenlijk wat ik probeer te zeggen. Zeker.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

De ChristenUnie vindt dat er een plek moet zijn voor marktpartijen maar ook voor woningcorporaties. Ik hoor de minister nu zeggen dat zij vreest dat als de markttoets wordt afgeschaft, marktpartijen zich laten wegjagen. Nou moet ik de eerste marktpartij nog zien die zich laat wegjagen, maar goed. Ik ben heel benieuwd waar die vrees van de minister vandaan komt. Kan zij die onderbouwen?

Minister Ollongren:

Ik ben natuurlijk een beetje verrast door deze vraag. Mijn stelling is geweest dat er nu een markttoets is die het voor de woningbouwcorporaties onmogelijk maakt om in dit segment actief te worden. Wij willen dat verruimen. Dat hebben wij afgesproken en wij hebben daarover ook iets opgenomen in het regeerakkoord. Of je het nu een markttoets noemt of een marktverkenning, ik denk dat wij op zoek zijn naar het instrument dat hanteerbaar is, niet te bureaucratisch of te ingewikkeld is of een boel administratieve rompslomp met zich brengt, en dat ervoor zorgt dat gemeenten op een eerlijke en transparante manier inzichtelijk maken wat zij willen realiseren. Daarbij moeten zij corporaties een kans geven, maar marktpartijen niet uitsluiten. Ik ben daar oprecht bezorgd over op het moment dat je helemaal niets meer zou hebben waar je dat aan kan toetsen. Vandaar dit voorstel, want anders had ik dit voorstel ook niet op deze manier gedaan.

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

Ik snap de bezorgdheid van de minister. Ik probeer die mee te voelen met haar, maar tegelijkertijd hebben wij hierbij gewoon niet de goede onderbouwing gekregen van de minister. Daarom is mijn vraag of het wellicht een idee is om dit met elkaar een bepaalde periode te gaan proberen in de praktijk. Wij delen het belang van middenhuur en ik zie dat woningcorporaties en marktpartijen klaar staan. Mijn verwachting is dat wij een impuls geven aan het realiseren van middenhuur als wij de markttoets schrappen. De minister heeft een andere inschatting. Die deel ik niet, maar laten wij het gewoon gaan doen met elkaar en dan over drie jaar evalueren.

Minister **Ollongren**:

Als u had gezegd "laten we gaan doen wat u voorstelt en dan gaan we over drie jaar evalueren", dan had u mij onmiddellijk aan uw zijde gevonden. Ik vind altijd dat je dat moet doen. Ik vind het nogal wat om te zeggen dat er nu een markttoets is waarvan wij zien dat die te bureaucratisch is, belemmerend werkt, te veel administratieve rompslomp met zich mee brengt en de facto niet de mogelijkheid biedt die ik nu wel wil bieden, namelijk dat woningbouwcorporaties kunnen gaan meedoen. Ik vind het een te grote gok om meteen helemaal door te schieten naar de andere kant, te zeggen dat wij dat helemaal niet meer doen en dat wij vinden dat die corporaties moeten instappen, daarmee het risico lopend dat marktpartijen uitstappen. Mijn voorstel is om te doen wat wij met elkaar hebben afgesproken, namelijk de markttoets vereenvoudigen. Als mevrouw Dik-Faber zegt dat wij natuurlijk wel de vinger aan de pols moeten houden en moeten kijken of het ook werkt, ben ik dat 100% met haar eens. Natuurlijk moeten wij dat doen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik deel in ieder geval de angst van de minister dat beleggers worden weggejaagd. Dat zien wij ook dagelijks gebeuren in Amsterdam en Utrecht waar linkse colleges beleggers weggagen. Wat de VVD betreft is het en-en. Die onderschrijving mag toch nog wel iets meer van de minister komen. We zien dat de corporaties in totaal zo'n 200 miljard op de plank hebben liggen. Als het aan de VVD en het CDA ligt is 10 miljard daarvoor voor middenhuur. En we lezen in een persbericht dat beleggers 2 miljard op de plank hebben liggen. Kan de minister onderschrijven dat het en-en is en dat wij beide groepen nodig hebben en kunnen blijven gebruiken?

Minister **Ollongren**:

Dat is wel wat ik net heb betoogd. Ik denk dat wij meer middenhuurwoningen kunnen realiseren als beide partijen, zowel de marktpartijen als de woningbouwcorporaties, actief worden en actiever worden in dit segment.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Misschien is het wat lastig voor de minister, maar ik zou haar toch willen oproepen om eens te gaan kijken in Amsterdam en Utrecht om te zien hoe daar beleggers worden weggejaagd. Mijn oren flapperden van de opmerking dat de ChristenUnie nog niet heeft gezien dat beleggers worden weggejaagd.

De **voorzitter**:

Die was niet echt gericht aan de minister.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Nee, dat is het moeilijke. Dat klopt.

Minister **Ollongren**:

We komen daar vast nog wel nader over te spreken.

Een aantal woordvoerders heeft gevraagd hoeveel extra middenhuur er dan zou kunnen worden gerealiseerd. Het is best lastig om dat helemaal precies te kwantificeren, maar laten wij een rekenexercitie doe. Als deze vereenvoudiging van de markt doorgaat, betekent dit dat het voor de corporaties makkelijker wordt om een deel van het leenvermogen dat ze hebben in de niet-DAEB-tak — dat is 9,8 miljard — aan te wenden voor middenhuur. Als ze dat in totaliteit zouden doen — dit is een theoretische exercitie — dan kunnen ze daar zo'n 45.000 middenhuurwoningen van bouwen. Maar nogmaals, dat is het maximeren van het bedrag dat beschikbaar zou zijn. Als ik probeer iets meer in te zoomen op de woondeals die ik nu sluit in de schaars-tegebieden, zal ik ook de inzet van corporaties op middenhuur daar agenderen, zodat zij, waar dat kan en waar dat nodig is, gaan investeren in dat segment. Ik zal ook de partijen waarmee ik de woondeals sluit, uitdagen om hierop afspraken te formuleren. Maar nogmaals, dat kan natuurlijk niet alleen van de corporaties komen; ook de marktpartijen moeten daaraan bijdragen.

Dan ga ik in op de specifieke vragen van de heer Koerhuis en de heer Ronnes op dit punt. We weten wat de extra leencapaciteit van corporaties is, maar dat is natuurlijk wel ietsje anders dan dat het ook ergens cash op de plank ligt, zo zeg ik tegen de heer Koerhuis. Maar als je uitgaat van die genoemde 9,8 miljard, dan zou je dat kunnen inzetten voor de middenhuur of je zou het, als je dat helemaal niet zou doen, kunnen uitkeren aan de DAEB-tak. Dan gaat het om zo'n 4 miljard euro. Ik suggereer overigens geen van beide, want het gaat mij er juist om dat ze het inzetten voor middenhuur én actief blijven in het sociale segment. In ieder geval moeten die middelen worden ingezet voor de lokale volkshuisvesting op een manier die het beste past bij die regio of gemeente.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik vind dit toch een interessant punt om de minister op door te vragen. Dit kabinet is met de opdracht weggestuurd om prioriteit te geven aan middenhuur. Is de minister niet met mij van mening dat het geld dat voor die middenhuur beschikbaar is, dan ook zo maximaal mogelijk moet worden ingezet voor die middenhuur?

Minister **Ollongren**:

Ja. Als dat lokaal ook de beste keuze is, zeker. Daar gaat het aan die samenwerkingstafels en bij die specifieke gemeenten natuurlijk ook over: het moet zo veel mogelijk aansluiten op de lokale behoefte. Ik denk dat de heer Ronnes en ik het er wel over eens zijn dat die niet overal exact hetzelfde is.

De heer **Ronnes** (CDA):

Nee, dat klopt. Daarom is het ook wel belangrijk om te kijken hoe we dat kunnen versterken, zodat het op de plekken waar het nodig is, ook echt gaat gebeuren en het geld naar de middenhuur gaat. Ik zal eens kijken of ik in de tweede termijn daarvoor een suggestie richting de minister kan doen. Ik kom daar dus nog even op terug.

Minister **Ollongren**:

Daar zie ik naar uit, voorzitter.

De **voorzitter**:

Heel goed. De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik had het iets scherper gesteld. Ik snap het, want uiteindelijk is woonbeleid gedecentraliseerd. Zoals de heer Ronnes al zei, hebben we het kabinet op pad gestuurd om de prioriteit bij de middenhuur te leggen en om gesprekken aan te gaan met provincies, gemeenten en corporaties. Kan de minister in die gesprekken geen afspraken maken met provincies, gemeenten en corporaties om van dat geld, die 4 miljard, voor 10 miljard aan middenhuurwoningen te realiseren?

Minister **Ollongren**:

Ik zei net al dat als je op het hoogste macroniveau kijkt, je het dan over die bedragen hebt. De afspraken en de gesprekken spelen zich echter af op een wat meer ingezoomd niveau. Dan gaat het over een woningmarktregio of zelfs, zoals in Groningen, over de stad Groningen. Je kunt aan die tafels natuurlijk geen afspraken maken over het grote geheel, maar je kunt wel afspraken maken die zien op de lokale behoefte. Die gaat vaak ook over meer middenhuur.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik kan het nog iets scherper stellen: als ze dan afspraken maakt met die stad of met die regio's, kan ze dan meenemen hoeveel geld er in die middenhuurtakken van corporaties zit en of al dat geld ingezet gaat worden voor middenhuur en niet, zeker in steden als Groningen en Amsterdam, voor nog meer sociale huur?

Minister **Ollongren**:

Ja, als het gaat over afspraken maken die ook zien op middenhuur. Daarbij wil ik wel aan de heer Koerhuis meegeven dat ik vind dat uiteindelijk lokaal de afweging wordt gemaakt welke behoefte er is. In veel van deze gebieden is natuurlijk ook behoefte aan sociale woningen. Het een sluit het ander niet uit. Vaak is het meer van beide.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb soms een beetje het gevoel dat ik het tegenovergestelde van een Koerhuis ben. Ik wilde eigenlijk een andere vraag stellen. Het is heel goed dat woningbouwcorporaties straks meer woningen mogen bouwen voor mensen met een gemiddeld inkomen, wat ik heel erg toejuich. Maar hoe zorgen we ervoor dat er geen perverse prikkel ontstaat voor woningbouwcorporaties om juist alleen maar van die

woningen te bouwen? Want zij moeten belasting betalen over de sociale huurwoning, de verhuurderheffing, maar dat geldt niet voor de middenhuurwoningen. Hoe voorkomen we dat woningbouwcorporaties straks om geen belasting te behoeven betalen, zich juist op dat verkeerde segment gaan richten?

Minister **Ollongren**:

Nou, ik dacht niet dat het het verkeerde segment was. Ik dacht dat ook mevrouw Beckerman vond dat het een relevant segment was; daar begon ze geloof ik haar inbreng mee. We hebben natuurlijk goede afspraken gemaakt die ook wettelijk zijn vastgelegd, over hoe woningbouwcorporaties ermee om moeten gaan. We hebben het onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB. We hebben ook afspraken gemaakt over wanneer er wel of niet iets kan worden overgeheveld. Dus ik denk dat het systeem als zodanig daar voldoende waarborgen voor biedt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Beide type woningen moeten worden gebouwd, hoewel ik mij veel zorgen maak over wat zo'n middenhuurwoning dan gaat kosten, maar er is geen waarborg. Ik vind dit een teleurstellend antwoord. Je hebt een zak geld en daar kun je twee typen woningen van bouwen, een goedkope en een duurdere. Met die duurdere heb je een hogere opbrengst en hoef je er ook nog eens minder belasting over te betalen. Dan ontstaat er toch een prikkel om juist die dure te bouwen waar je én meer huur voor krijgt én je er minder belasting over hoeft te betalen?

Minister **Ollongren**:

We hebben wel afgesproken dat het niet-DAEB-deel van wat woningbouwcorporaties doen ten dienste moet staan van wat ze doen in hun DAEB-deel. Dus mijns inziens borgt dat in voldoende mate dat dit niet gebeurt.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Volgens mij was ik het eens met mevrouw Beckerman, dus dat is interessant. Ik wil verder nog even terugkomen op dat punt van geld dat op de plank zou liggen. Volgens mij zit het voor een deel ook in de reserves van woningbouwcorporaties waar ze zuinig op moeten zijn. Er wordt hier gesproken over middenhuurwoningen en sociale woningen maar ik mis eigenlijk nog een van de drie dingen die ik altijd noem als het gaat over de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties, en dat is de verduurzaming. Ik hoop toch ook dat de minister in haar gesprekken met de verschillende regio's over woondeals et cetera dat punt ook meeneemt.

Minister **Ollongren**:

Ik ben blij dat mevrouw Van Eijs dat opbrengt. Hoe de middelen het beste kunnen worden ingezet, hangt inderdaad af van de lokale wensen, afspraken en prioriteiten. Dat betekent dat het middenhuur kan zijn of sociale huur. Ik ben het met mevrouw Van Eijs eens, dat het juist gaat over de verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Dus we zijn het daar niet over oneens. Ik meen dat we het in andere debatten daar ook vaak over hebben gehad.

Mevrouw Dik-Faber vroeg of middenhuur kan bijdragen aan meer diversiteit in wijken en aan meer diverse wijken. Ik denk inderdaad dat dit zo is. Daarmee is wat mij betreft deze stap van de vereenvoudiging van de markttoets een positieve bijdrage aan meer gemengde en leefbare wijken, wat natuurlijk ook een doel op zichzelf is. Zoals mevrouw Dik-Faber ook weet, hebben corporaties er wel middelen voor om in te investeren maar die zijn uiteraard niet onbegrensd. Dit is dus een belangrijke manier om daarvoor te zorgen.

We hebben net al van gedachten gewisseld over de mogelijkheden die er zouden zijn om de markttoets helemaal af te schaffen. Ik heb dat ontraden. Ik heb daar tegen geadviseerd. Een andere suggestie was om woningen tot €1.000 helemaal vrij te stellen. Ook daarvan ben ik geen voorstander. Dat zou hetzelfde risico met zich mee brengen. Dat zou ook ten koste gaan van de markttransparantie en van het streven om zo veel mogelijk partijen te interesseren in investeringen in middenhuur. Dus ook hiervan zeg ik: doe dat niet, zorg dat we niemand wegjagen en dat we ons vooral richten op het realiseren van meer middenhuur.

De Raad van State ...

De voorzitter:

Maakt u eerst dit stukje af. Of bent u aan het eind gekomen van wat u hierover wilde zeggen?

Minister Ollongren:

Nog niet helemaal.

De voorzitter:

Maakt u dat eerst even af.

Minister Ollongren:

Oké. De Raad van State — de heer Ronnes en anderen vroegen daarnaar — had inderdaad opmerkingen over het voorstel. De Raad van State heeft opgemerkt dat het wel eerlijk moet blijven. Het gaat over eerlijke mededinging. Ik heb de Raad van State in reactie daarop gezegd: de bouw van middenhuurwoningen moet plaatsvinden in de niet-DAEB-tak, de niet-staatssteuntak. Het is belangrijk dat er transparantie en een gelijk speelveld zijn. Met dit voorstel wordt dat bevorderd. De voorgenomen investeringen moeten worden gepubliceerd op een landelijke website. Met deze toelichting ben ik tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de Raad van State, want het advies van de Raad van State was om het wetsvoorstel naar de Kamer te sturen en daarbij rekening te houden met die opmerkingen. In het nader rapport ben ik daar dus uitvoerig op ingegaan.

Dan de rendementseis. De heer Smeulders vroeg waarom die nou nog steeds zou gelden en of dat betekent dat woningbouwcorporaties in de praktijk de maximale markthuur moeten vragen. Ik ben net al ingegaan op de eerlijke mededinging, die we nastreven. Dat betekent dat woningbouwcorporaties niet verplicht zijn om voor elke individuele niet-DAEB-woning de maximale markthuur te vragen, maar de tak als geheel moet wel marktconform opereren, net zoals andere marktpartijen. Dat is geen rendementseis,

maar dat betekent dat de Autoriteit woningcorporaties bekijkt of de niet-DAEB-tak als geheel marktconform is. De gemeenten hebben ook de mogelijkheid om afspraken te maken met de niet-DAEB-tak van de woningcorporaties. Die kunnen bijvoorbeeld gaan over de residuele grondwaarde in combinatie met afspraken over de huurhoogte. Dat kwam net al in het interruptiedebatje met mevrouw Beckerman aan de orde: financiering in de niet-DAEB die ongeborgd is en ook geen onderpand heeft in het DAEB-deel. Mevrouw Van Eijs had daar overigens ook een paar opmerkingen over gemaakt.

De heer Kops vroeg of middenhuur DAEB wordt. Dat is dus niet het geval. Het kan nooit een DAEB-activiteit zijn. Dat is ook niet toegestaan.

Mevrouw Van Eijs vroeg of we misschien een handreiking zouden moeten hebben voor de markttoets. Ik denk dat dat voor gemeenten inderdaad nuttig kan zijn, dus ik denk dat we moeten zorgen dat die handreiking er ligt als het wetsvoorstel in werking treedt, zodat de gemeenten precies weten hoe ze die nieuwe, vereenvoudigde markttoets kunnen toepassen. Ik kan me voorstellen dat we in die handreiking precies de stappen uiteenzetten, zodat het wat makkelijker wordt gemaakt. Vervolgens moeten we de gemeentes natuurlijk stimuleren om het zo veel mogelijk te gaan doen.

Tot slot bij dit onderdeel. Ik heb net al iets gezegd over hoe de wetwijziging in mijn ogen bijdraagt aan gemengde wijken, maar mevrouw Van Eijs vroeg zich nog af of de autoriteit daar niet erg strikt mee omgaat. Ik heb geen signalen dat de Aw daarmee te strikt is. Soms moet ze natuurlijk wel ingewikkelde regelgeving handhaven, maar juist omdat het wetsvoorstel de wet vereenvoudigt, versimpelt, wordt het voor de Aw, denk ik, makkelijker om dat te doen.

Voorzitter. Dat was dit blokje. Ik zie de heer Smeulders al bij de interruptiemicrofoon staan.

De voorzitter:

Ik heb hem ook gezien, dus ik geef hem gelijk het woord.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Als GroenLinks zijn wij blij dat het kabinet voorstelt dat corporaties voortaan niet meer hoeven te voldoen aan rendementseisen op projectniveau. Daar had de minister het net ook over. Maar als het rendement in totaal, over alle projecten, wel moet kloppen, lijkt het risico ons dat ze misschien bij een aantal projecten de huren wel kunnen verlagen, maar dat ze op een aantal andere projecten de huren dan moeten verhogen, want anders haal je het gemiddelde niet en ben je gezamenlijk niet marktconform. Ik hoop dat dat niet zo is, maar ik ben heel benieuwd hoe de minister hiernaar kijkt.

Minister Ollongren:

Nog belangrijker dan hoe ik ernaar kijk, is hoe de Autoriteit woningbouwcorporaties ernaar kijkt. Die zal dus kijken, conform de afspraken die we daarover hebben gemaakt, of de niet-DAEB-tak als geheel marktconform opereert. Daar zal ze op toetsen.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Daarmee is mijn angst niet weggenomen. Want aan de ene kant stelt het kabinet dus de stap voor om die rendements-eis niet meer op projectniveau te hebben. Maar is de minister het met mij eens dat het volgende risico dan bestaat: als je die eis over je hele portefeuille wél moet hebben, dan moet je toch juist bij andere projecten meer geld gaan vragen, omdat anders het gemiddelde niet gelijk blijft?

Minister **Ollongren**:

Nou, ik ben daar minder bang voor dan de heer Smeulders. Ik vind namelijk dat de eis die gesteld wordt best redelijk is. Die is ook conform de afspraken die gemaakt zijn over DAEB en niet-DAEB. De autoriteit is ervoor verantwoordelijk daar goed naar te kijken. Ik denk dat de heer Smeulders bang is voor uitschieters. Nou, ik denk op voorhand niet dat dat een heel groot risico is.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De minister had het net al even over de vraag die ik eerder stelde over de rol van de Autoriteit woningcorporaties als het gaat over regelgeving rondom DAEB en niet-DAEB, bijvoorbeeld mengen. Dat geeft er natuurlijk uiting aan dat ik deze gemengde wijken en buurten wil, en eventueel gebouwen. Maar ik vroeg ook nog naar bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen bij woningcorporaties. Daarvan hoor ik toch echt wel dat de Autoriteit woningcorporaties daar heel strikt bij interpreteert. Dat zijn dingen waarvan wij met z'n allen denk ik logischerwijs zeggen: dat moet de woningcorporatie natuurlijk doen! Ik vroeg me af of zij daar extra aandacht voor kan hebben.

Minister **Ollongren**:

Dat kan ik toezeggen. Ik heb dat naar aanleiding van de vraag van mevrouw Van Eijs wel nagevraagd. Ik krijg het niet op dezelfde manier terug, maar ik zeg haar graag toe dat we daar aandacht voor zullen hebben.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

Minister **Ollongren**:

Voorzitter. Dan wil ik een aantal vragen gaan beantwoorden over de Huisvestingswet. Misschien moet ik maar beginnen bij het begin. Dat betreft ook de vraag van de heer Kops: waarom is het eigenlijk nodig om dat woord "goedkope" te schrappen? Moet dat wel met een wetwijziging? Ik heb daar in mijn inleiding al iets over gezegd, maar het komt er echt op neer dat er in de praktijk te veel onduidelijkheid is gebleken voor de gemeenten over het inzetten van de huisvestingsverordening bij middenhuurwoningen. En als er onduidelijkheid is, dan gaan gemeenten dat dus niet doen. Een instrument dat er strikt genomen is, wordt dus niet gebruikt of benut door gemeenten. Daar ziet deze verduidelijking op. En als iets niet helder is en in de praktijk niet wordt gebruikt, dan zegt dat volgens mij ook iets over de wet als zodanig. Ik vind het dan ook goed dat we die verduidelijking in de wet aanbrenghen.

En als dat dan gebeurt, dan is het de bedoeling dat gemeenten het wél gaan gebruiken. De verduidelijking alleen al helpt daar natuurlijk mee, want dat is een drempel waar we nu mee te maken hebben. Bovendien moeten gemeenten periodiek, iedere vier jaar, hun huisvestingsverordeningen herzien. Het lijkt mij goed, en daar wil ik met de VNG afspraken over maken, om deze wijziging bekend te maken aan de gemeenten, zodat ze die kunnen gebruiken en betrekken bij hun herzieningen. En wellicht kan zelfs de modelhuisvestingsverordening van de VNG daar een rol bij spelen.

Dan de vraag van de heer Smeulders over dit punt. Hij zei: is het eigenlijk niet overbodig dat middenhuur ook als schaars kan worden aangemerkt? Nou, ik denk het niet. De systematiek van de Huisvestingswet geeft aan dat er op lokaal niveau bekeken moet worden waar die schaarste ligt. En het heeft natuurlijk effecten; onevenwichtig of onrechtvaardig. En het is zo, zoals ik net al betoogde, dat gemeenten eigenlijk nu ook al woningen in het middenhuursegment zouden kunnen aanwijzen als "schaars". Het is ook zo, en dat hebben we net ook gezegd, dat lokale omstandigheden heel erg verschillen, dus de lokale woningmarkt is overal anders. De Huisvestingswet geeft de mogelijkheid om de schaarste eerlijk te verdelen. Dan gebeurt dat op zo'n manier dat de gemeente eigen beleid ontwikkelt, passend bij de lokale situatie, om die schaarste tegen te gaan. Daarbij helpt dit voorstel.

Mevrouw Van Eijs borduurde daar wat op voort. Ze zei: wat zijn dan die onevenredige en onevenwichtige effecten? De gemeenten zullen in de praktijk vaak zoektijden- en woningbehoeftecijfers als indicator gebruiken. De gemeente kent het beste de lokale situatie, en kan dus ook het beste beoordelen of er sprake is van schaarste met onevenredige of onevenwichtige effecten. Dat verschilt dus per gemeente. Mijns inziens kun je daar niet op landelijk niveau een norm voor stellen, want die zou dan niet bruikbaar zijn voor de verschillende gemeenten. Wij hebben wel onderzoek waaruit blijkt dat ongeveer 180 gemeenten een huisvestingsverordening hebben. Dat betekent dat er bij deze gemeenten inderdaad sprake is van schaarste die onevenwichtige en onrechtvaardige effecten heeft. Het instellen van zo'n huisvestingsverordening zou een goed instrument zijn voor deze gemeenten om die schaarste beter te verdelen.

Voorzitter. Dan kom ik op de vragen die gesteld zijn over de betaalbaarheid en het aanbod. Dat zijn allemaal onderwerpen die natuurlijk raken aan de voorstellen die voorliggen, maar ze gaan eigenlijk wel verder dan dat. Ik verwees zonet al naar de brief die op 22 februari bij u op de deurmat lag. Daar hebben we binnenkort ook een uitgebreid overleg over. Ik meen dat we dat overleg eind april hebben. Maar omdat er toch vragen over zijn gesteld, lijkt het mij goed om al iets hierover te zeggen. Er zijn verschillende maatregelen die eigenlijk allemaal een zekere samenhang hebben. Ik zou daar ook zo snel mogelijk mee aan de slag willen gaan.

De eerste maatregel betreft een wetsvoorstel dat ingaat op de huursombenadering van woningbouwcorporaties. Die moet inhoudelijk worden aangepast en er komt een mogelijkheid om lokaal afspraken te maken. Dat wetsvoorstel is aangekondigd in de brief. Ik probeer dat wetsvoorstel rondom het zomerreces aan uw Kamer te doen toekomen. Het tweede wetsvoorstel behandelt de huur en de inkomens-

grenzen. Hierin komen die aangekondigde maatregelen zoals tijdelijke huurkorting, differentiatie in de DAEB-inkomensgrenzen, de motie over inkomensafhankelijke huuraanpassingen en de zeer lage huren. Dat wetsvoorstel hoop ik dit najaar hier te hebben. Het derde wetsvoorstel volgt uit de evaluatie van de herziene Woningwet. Daar wordt verder gewerkt aan het creëren van lokale ruimte door allerlei detailwetgeving te schrappen. En ik zal de Kamer voor de zomer informeren over de positie van de middeninkomens op de huurmarkt en hoe die kan worden verbeterd. Dan zal ik ook ingaan op de uitwerking van de noodknop. Er is dus een hele reeks van voorstellen, uitwerkingen, wetsvoorstellen die zijn aangekondigd in eerdere brieven en die we op een ander moment in een AO met elkaar bespreken.

Dan de specifieke vragen op dit punt. Ik wilde trouwens beginnen met een vraag van mevrouw Beckerman. Dat voelde zij natuurlijk aan, want zij staat nu bij de interruptie-microfoon. Haar zorg is dat meer middenhuur minder sociale huur betekent. Ik denk dat dat niet het geval hoeft te zijn. Ik zei al dat de lokale omstandigheden heel sterk verschillen. Als lokaal wordt geconstateerd dat er meer middenhuur nodig is, kan het ook heel goed zijn om te zeggen: en er is trouwens ook meer sociale huur nodig. Dus het gaat over het totaal. Daar maken gemeenten afspraken over met corporaties en andere partijen. Ze maken ook afspraken over de omvang van de sociale huursector en over de omvang van de middenhuur. Bovendien kunnen huurders ook afspraken hierover maken. Dus ik denk dat er lokaal op een goede manier invulling aan kan worden gegeven.

Mevrouw Dik-Faber vroeg: kunnen we dan beter monitoren hoe middenhuur eigenlijk tot stand komt? Dat moeten we, denk ik, inderdaad doen. Het wordt ook bijgehouden. Ik verwees net naar wat volgende week uitkomt van het CBS: WoON. Dat is een woningmarktonderzoek. Ik wil de huurontwikkeling sowieso goed volgen. We hebben de Monitoring huurbeleid. Die houdt jaarlijks in de gaten hoe het zich ontwikkelt. We volgen de nieuwbouwoontwikkelingen via cijfers van het CBS. Ik heb contact met de regio's, zowel via de woondeals als breder, over het hele land. Dan gaat het dus niet alleen om de kraptegebieden maar ook om de gebieden waar bijvoorbeeld krimp speelt. Dus die monitoring is ontzettend belangrijk. Ik rapporteer de Kamer natuurlijk ook hierover in de Staat van de Woningmarkt.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik was een beetje vertwijfeld, want ik dacht dat de minister nog wel wat langer zou ingaan op de betaalbaarheid. Maar het was een heel kort blokje, terwijl er op dit punt wel een hele grote zorg is van de Tweede Kamer, die breed wordt gedragen. Het doel is niet middenhuurwoningen bouwen. Het doel is: zorgen dat mensen met een gemiddeld inkomen ook aan een goede betaalbare huurwoning kunnen komen. De minister knipt dat los. Zij kondigt heel veel gesprekken, wetten en brieven aan. Ik zou eigenlijk heel simpel de vraag willen stellen: per wanneer gaat de minister dan zorgen dat de huren daadwerkelijk betaalbaar zijn?

Minister Ollongren:

Kijk, als er voor de problematiek op de woningmarkt zoiets bestond als een silver bullet, zouden we die allemaal met-

een inzetten. Maar die bestaat natuurlijk niet. Dit vergt een langjarige inzet. Dit vergt een heel palet aan instrumenten, die veelal wetswijzigingen behoeven, die ook via deze Kamer lopen. Dat realiseer ik me als geen ander. Ik heb daarbij verschillende doelen. Veel van die doelen deelt de hele Kamer met mij, namelijk dat er meer aanbod moet komen. Er moet lokaal ruimte zijn om te doen wat nodig is voor de lokale situatie. De huren moeten beheerst blijven. We hebben in een ander debat veleens gesproken over excessen op de woningmarkt. Die willen we ook graag aanpakken met elkaar. Dus ja, er is een heel palet, waarvan betaalbaarheid natuurlijk een belangrijk onderdeel is. Ik heb het wel vaker gezegd, en mevrouw Beckerman en ik zijn het daarover eens: de woningbouwcorporaties hebben drie belangrijke taken. Een daarvan betreft betaalbaarheid. Ik benoemde net een hele reeks voorstellen die er ook nog aankomen. Die zijn er allemaal onderdeel van om te zorgen voor een goed functionerende woningmarkt en voor betaalbaarheid, passend bij de specifieke situatie van verschillende groepen in onze samenleving.

Mevrouw Beckerman (SP):

Een lang antwoord, maar de korte samenvatting daarvan is: we hebben echt geen idee wanneer we iets gaan doen aan die bizarre huren in de vrije sector. En bizar zijn ze. Natuurlijk, ik ben niet voor een silver bullet. Ik ben helemaal niet voor kogels. Natuurlijk moeten we wetten wijzigen, maar dat is precies wat we hier vandaag aan het doen zijn. Wij stellen er twee voor. Ik zou graag een inhoudelijke reactie van de minister willen horen op de voorstellen die we vandaag hebben ingediend. We kunnen vandaag de wet wijzigen, om ervoor te zorgen dat die middenhuurwoningen betaalbaar worden.

Minister Ollongren:

Mevrouw Beckerman stelt een op zich korte vraag, maar krijgt een lang antwoord, omdat er heel veel moet gebeuren op de woningmarkt. Laten we het dan toespitsen op de middenhuur en op excessieve huurstijgingen. Daar hebben we overigens onlangs nog een ander debat over gevoerd, omdat ik inderdaad die excessieve huurstijgingen wil aanpakken. Ik heb ook aangekondigd dat ik de noodknop, een van de adviezen van de werkgroep-Van Gijzel, aan het uitwerken ben. Ik wil ook lokaal de ruimte bieden om daarmee om te gaan. Ik gebruik de vergelijking van de silver bullet, omdat ik denk dat iedereen begrijpt dat dit niet met één druk op de knop is op te lossen. Er is geen eenvoudige oplossing. Het vraagt om een veelheid aan oplossingen. Juist omdat de SP betaalbaarheid belangrijk vindt, doe ik een beroep op de SP om constructief mee te helpen bij die onderdelen die voor de SP heel belangrijk zijn.

De voorzitter:

Gaat u verder

Minister Ollongren:

Dan kom ik op de doorstroming van huurders. Daarover ging een vraag van mevrouw Dik-Faber. Dat heeft eigenlijk te maken met het geheel van de woningmarkt, waar de doorstroming op dit moment stopt. Dat betekent dat er meer aanbod moet komen. Dat betekent gewoon het bouwen van meer woningen. Maar het gaat ook over specifieke

groepen. Ik denk dat mevrouw Dik-Faber het daar misschien ook over had. Wij hebben als kabinet gezegd: we hebben een actielijn wonen en zorg. Die ziet erop dat het gemakkelijker moet worden voor ouderen om door te stromen naar een voor hen geschikte woning. Die ziet erop dat we specifieke woonconcepten voor ouderen ondersteunen en bevorderen. We zetten in op inkomensafhankelijke huurverhogingen en passende huur voor hoge inkomens in de sociale huur. Daar is trouwens ook een motie over aangenomen. Daarmee creëer je ook weer ruimte voor andere groepen die dat nodig hebben. Ook hier geldt dus dat er een veelheid aan maatregelen en instrumenten nodig is om een en ander te verbeteren.

Mevrouw Dik-Faber vroeg ook of het mogelijk is voor gemeenten om afspraken over middenhuur te maken die langer duren dan tien jaar. Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden, zoals mevrouw Dik-Faber weet. Zij had het zelf over het bestemmingsplan, maar er zijn ook andere manieren om dat te doen. Het kan bijvoorbeeld bij de uitgifte van tenders of grond in erfpacht. Dan kun je ook voorwaarden stellen aan de huurprijs. De gemeente kan in gesprekken met verhuurders afspraken maken om de woning voor het middensegment te behouden. Ik vind het ook belangrijk dat de gemeenten over het geheel deze mogelijkheden benutten. Om ervoor te zorgen dat gemeenten dat ook kunnen heb ik samen met de VNG daarvoor een factsheet ontwikkeld om het voor hen veel inzichtelijker te maken.

Ook de heer Nijboer was op zoek naar een manier om de huurprijsstijgingen verder te reguleren. Ik heb dat net al bij mevrouw Beckerman besproken. In aanvulling op wat ik net zei: ik noemde al de excessen op de woningmarkt algemeen. Die zie je natuurlijk ook. Ik was de heer Nijboer even uit het zicht verloren, maar ik heb hem weer gevonden: hij zit in de zaal met een collega te praten. Gaat u rustig verder, meneer Nijboer. De excessen betreffen vaak specifieke locaties. Als je ook hier weer op het wat hogere niveau gaat kijken, dan zie je dat die huurprijsstijging rond 2013 — dat is alweer een tijdje terug — eigenlijk op zijn top was. Toen stegen de prijzen in de gereguleerde sector met 4,1% en met 2,9% in de vrije sector, voor zittende huurders. Dat was best wel fors. Daarna is die jaarlijkse stijging wat afgezwakt. Zo was in 2018 die stijging in de vrije sector 2% versus 1,8% in de gereguleerde sector. Dus die stijging is wat afgezwakt. Dat neemt niet weg dat er individuele specifieke situaties zijn waarin er wel degelijk hoge huurstijgingen kunnen hebben gespeeld. Daarom denk ik dat de uitwerking van de noodknop om die excessen aan te pakken, ook of juist in het middenhuursegment nodig is, zodat de huurder aan het begin van de huurperiode beter beschermd is en zodat we ook een onderscheid maken tussen nette verhuurders en speculanten. Dat is een debat dat ik wel vaker met de heer Nijboer heb gehad.

Voorzitter. Even kijken. Misschien dat er een paar interrupties zijn?

De voorzitter:

Ik wil inderdaad even de ruimte geven. Mevrouw Dik-Faber.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Voorzitter, op het vorige punt. Bij de consultatie over het wetsvoorstel is naar voren gekomen dat gemeenten graag meer mogelijkheden willen hebben om afspraken te maken over middenhuur voor een langere periode dan tien jaar. Heeft de minister daarop nu geantwoord: in principe hebben gemeenten die mogelijkheid al? Heb ik dat goed begrepen? Want ik denk dat die wens niet voor niets naar voren is gebracht.

Minister Ollongren:

Ik heb net een aantal opties genoemd die inderdaad ook kunnen gelden voor een periode langer dan tien jaar, dus dat klopt.

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

En hebben we het dan inderdaad over een periode van vijftien of twintig jaar? De minister gaf aan dat ze een VNG-factsheet ter beschikking heeft gesteld. Is dat dan voldoende? Ik heb hier toch nog wel wat vragen over, omdat natuurlijk niet voor niets die vraag nadrukkelijk bij de consultatie naar voren is gekomen. Wordt dit nu wel voldoende geadresseerd in alle stappen die we met elkaar zetten?

Minister Ollongren:

Ja, in mijn optiek wel. De mogelijkheden die ik net heb geschetst, zijn verschillend. Dat betekent dat gemeenten er ook een keuze in hebben welke ze willen inzetten, welke het beste passen bij hen. Heb je wel of niet grond in erfpacht, dat soort zaken. Het is wel belangrijk dat de gemeenten die mogelijkheden ook echt gaan benutten. Vandaar die samenwerking met de VNG, vandaar het inzichtelijk maken van het gemeentelijk instrumentarium voor middenhuur, zodat gemeenten daar een eigen afweging in kunnen maken, die past bij hen.

De voorzitter:

Oké, de heer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Voorzitter. Ik wilde de minister vragen om een technische uitleg van hoe de wet voor de vrije sector er nu uitziet. Klopt het dat het, als je de huren wilt verhogen bij een zittende huurder, eigenlijk onbeperkt mag, tenzij je een bedrag vraagt waarmee je eigenlijk iemand wegpest? Voor iets wat €1.500 waard is, mag je niet €5.000 vragen, want dat is wegpesten. Maar klopt het dat dat verder gewoon mag, eigenlijk onbeperkt en met een vrij korte opzegtermijn?

Minister Ollongren:

Dat hangt erg van het contract af, maar dat weet de heer Nijboer natuurlijk ook. Vaak zijn natuurlijk gewoon clausules in een contract opgenomen die zien op een beheerste huurstijging.

De heer Nijboer (PvdA):

Daarop doorvragend, ja, als je dat goed hebt afgesproken. Dan heb je afgesproken dat de huur maximaal 2% stijgt

plus inflatie of 3% plus inflatie. Dan houden ze zich daaraan. Maar er zijn natuurlijk best verhuurders die gewoon open contracten hebben, zeker ook particuliere verhuurders. Klopt het dan dat er eigenlijk geen grens aan zit, behalve dat je de huurder niet mag wegpesten met een idioot hoge huur? Heeft dat niet een enorme impact op gezinnen, op mensen die geen kant op kunnen?

Minister Ollongren:

Ik zei net al: er kunnen zeker specifieke situaties zijn waarin zo'n clause ontbreekt in het contract. Uiteindelijk kan zo'n huurder natuurlijk wel naar de rechter stappen en dan kun je kijken wat het oogmerk is geweest van de verhuurder om dit te doen. Daar zijn dus wel degelijk grenzen aan. De heer Nijboer noemde zelf het wegpesten. Dat mag inderdaad niet. Het is natuurlijk wel verstandig om ervoor te zorgen dat je in je contract wel zo'n bepaling hebt staan, maar ik begrijp heel goed dat in tijden van schaarste dat weleens een keer misgaat.

De voorzitter:

Gaat u verder.

Minister Ollongren:

Over de noodknop heb ik denk ik genoeg gezegd. Misschien tot slot op dit onderdeel het volgende. Er zijn een paar opmerkingen gemaakt over Utrecht en Amsterdam. Dat zijn inderdaad de twee steden waar de druk op dit moment misschien wel het hoogst is. De heer Ronnes vroeg ernaar en de heer Koerhuis heeft er een paar keer wat over gezegd. Ik denk echter dat juist ook deze gemeenten laten zien hoe belangrijk het is dat er een balans wordt gevonden tussen aan de ene kant het geven van mogelijkheden aan de markt om te bouwen, en aan de andere kant het heel goed kijken naar wat in het belang is van de bewoners van Amsterdam, de bewoners van Utrecht. Dit geldt overigens natuurlijk ook in andere steden in Nederland.

Feit is gewoon dat deze gemeenten niet in hun eentje kunnen zorgen voor die middenhuur. Ze hebben daar samenwerking voor nodig, ze hebben daar marktpartijen voor nodig, ze hebben daar ook de corporaties voor nodig. De gemeente moet definiëren waar die balans ergens ligt. En als die balans zoekraakt, zal het even duren voor we dat vaststellen met elkaar; dat is het vervelende, juist bij die middenhuur. Maar als die balans zoekraakt, als dat gebeurt, bewijs je de middeninkomens in jouw stad een slechte dienst. Dus ik roep de gemeenten ook echt op om dat heel goed in de gaten te houden. Als de institutionele beleggers, dus de beleggers die gewoon op zoek zijn naar een normaal rendement, op een gegeven moment zouden zeggen dat ze zo'n rendement in een gemeente niet meer kunnen realiseren, dan is dat natuurlijk een probleem. Ik vind dat je je dan als gemeente zorgen moet maken over de positie van middeninkomens in jouw stad.

Voorzitter, dan kom ik nog bij een aantal vragen dat is blijven liggen.

De voorzitter:

Voordat u daaraan toekomt, geef ik nog het woord aan de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Krijgt de minister daar ook signalen over? Mijn fractie krijgt signalen, bijvoorbeeld uit Amsterdam. Institutionele beleggers zeggen: wij komen in Amsterdam niet meer rond met de eisen die daar worden gesteld. Ontvangt de minister die signalen ook? Is zij daarover in gesprek met de gemeentes? En, zo ja, wat zijn daar dan de uitkomsten van, of wat is er de stand van zaken?

Minister Ollongren:

Het antwoord is dat ik die signalen ook krijg. Het antwoord is ook dat dat dus een onderwerp van gesprek is met bijvoorbeeld Amsterdam, maar het gaat echt ook over andere steden. En mijn belangrijkste boodschap is: hou in de gaten hoe je die positie van de middeninkomens in jouw stad het beste bedient. Het wordt hier vaker gezegd: het gaat daarbij over de politieagenten, het gaat over de mensen die in de zorg werken, het gaat over onderwijzers. Zij zijn nodig in de stad, en voor hen moet er ook middenhuur komen.

De heer Ronnes (CDA):

De minister zegt wat haar boodschap is, maar de crux is natuurlijk: komt die boodschap ook aan en gebeurt er ook iets mee? Mijn zorg is namelijk dat we allemaal wel zien wat er aan de hand is en allemaal wel hopen dat er iets mee gebeurt, maar dat er geen verbetering komt. Hoe kunnen wij er nu zeker van zijn dat die zaken gaan veranderen en dat ook die marktpartijen voet aan de grond krijgen? Want volgens mij is dit de echte reden dat de marktpartijen geen voet aan de grond krijgen. Dat komt niet door die paar corporaties die wat middenhuurwoningen gaan bouwen.

Minister Ollongren:

Ik denk dat je zou moeten zeggen dat marktpartijen voet aan de grond houden. We hebben dus gezegd: ik ga in de schaarstegebieden die woondeals proberen te sluiten. Dat gebeurt ook in de regio Amsterdam, ook in de regio Utrecht. Met die regio's zijn we volop in gesprek. Dat zijn overigens hele goede gesprekken. En het vergt veel uitwerking. Ik heb hier namelijk al vaker gezegd: als we met elkaar zo'n woondeal sluiten, is dat een langjarig commitment, ook van het Rijk, ook van de betrokken gemeenten en ook van de partijen die straks nodig zijn. Dit is dus onderdeel van die gesprekken. Ik ben blij dat ze lopen. Ik ben positief over wat daaruit kan komen. Dit is onderdeel van de afspraken.

De voorzitter:

De heer Koerhuis dan toch nog.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel. Ik proef toch een beetje dat de minister de zorgen van VVD en CDA deelt over Amsterdam en Utrecht, die beleggers weggagen. Is het misschien een idee om beleggers te betrekken bij het uitwerken van die woondeals? Ik verwijs naar de Nationale Woonagenda, waar de branchevereniging van beleggers mee heeft ondertekend. Kan hetzelfde gebeuren bij de woondeals van Amsterdam en Utrecht?

Minister Ollongren:

Het mee ondertekenen vind ik niet per se noodzakelijk, maar het meespreken wel. Want inderdaad: zoals ik al heb gezegd zijn alle partijen hiervoor nodig. De partij van de institutionele beleggers is nodig als investeerder. Zij moeten uit de voeten kunnen met de gestelde voorwaarden. Ik spreek echt steeds over de balans: die moeten we in de gaten houden, ook regionaal en lokaal. De woningen worden uiteindelijk niet door ons gerealiseerd, maar door de woningbouwcorporaties, door de marktpartijen, door de ontwikkelaars. We doen het niet voor onszelf, we doen het voor de woningzoekenden.

De voorzitter:
Ten slotte.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik begrijp van de minister dat ze beleggers niet mee laat tekenen. Maar ze zitten wel aan tafel. Mogen we de minister eraan houden dat beleggers in ieder geval wel positief zullen zijn over de woondeal van Amsterdam en Utrecht?

Minister Ollongren:

Mijn doel is natuurlijk om een woondeal te sluiten met die beide regio's waarmee alle partijen uit de voeten kunnen.

De resterende vragen. Ik hoor straks wel of ik iets heb overgeslagen, maar omwille van de tijd beantwoord ik nog een paar slotvragen. Mevrouw Dik-Faber vroeg naar de geschilbeslechting in de vrije sector. Zij verwees in haar inbreng naar de aanbeveling van de Samenwerkingstafel middenhuur, want daarin staat inderdaad dat bij huurcontracten tussen verhuurders en huurders de huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Ik heb me aangesloten bij die aanbeveling van Van Gijssel. Ook IVBN heeft zich welwillend opgesteld. Dus huurders en verhuurders hebben zich eerst gericht op de totstandkoming van het sociaal huurakkoord en nu dat er is, is het het moment om deze afspraken te maken. Dan zal het gesprek inderdaad weer worden opgepakt. Ik steun haar streven.

Mevrouw Dik-Faber had ook nog een vraag over de huurteams. Die hebben volgens mij zeker meerwaarde. Ze zijn in een aantal steden actief. Ze delen overigens ook hun kennis, wat ook geldt voor de voorlichting aan huurders. In de aanpak goed verhuurderschap heb ik ook afspraken gemaakt over de samenwerking tussen de huurteams en de gemeenten, die verder wordt geïntensiveerd. Als voorbeeld noem ik de studentensteden, waar de huurteams zullen faciliteren. En ook in de woondeals, waarover we net even spraken, komen die terug.

De motie-Ronnes is ook in een ander debat aan de orde gekomen. Ik heb de Kamer bij brief van 9 maart gemeld dat ik op dit moment in kaart breng wat de maatschappelijke opgaven en financiële posities van de woningcorporaties voor de korte en de lange termijn zijn. Ik heb daarvoor echt nieuwe cijfers nodig, iets wat ik al eerder tegen de heer Ronnes heb gezegd. Die cijfers moeten betrouwbaar zijn, daar moeten we allerlei zaken bij betrekken, zoals bijvoorbeeld verduurzaming en de kalibratie van het nieuwe WSW-model. Die cijfers kunnen weer invloed hebben op de uitkomsten. Dus het is een lastig, complex en technisch geheel,

wat erg zorgvuldig moet gebeuren. Ik heb gezegd dat ik, waar ik zou kunnen versnellen, dat heel graag zou doen. Maar ik vrees dat het echt tijd kost. Ik zal de Kamer eind van dit jaar over de uitkomsten informeren.

Misschien tot slot: de statushouders van de heer Kops. Hij komt daar ieder debat even op terug, dus ik vind dat ik in ieder debat even antwoord moet geven. Hij weet, zoals ik gisteren ook heb gezegd, dat de taakstelling voor huisvesting van statushouders bij de gemeenten is neergelegd. Ik laat dat aan hen over. Sommigen hanteren daarvoor een verplichte urgentie en toewijzing, terwijl anderen kiezen voor afspraken met woningbouwcorporaties. Dat laat ik graag aan hen. Ik denk dat dat ook de beste manier is om hiermee om te gaan.

Voorzitter, ik realiseer me dat ik wel een paar vragen heb overgeslagen, maar ik hoop dat ik grosso modo de vragen heb beantwoord. Ik voelde me een klein beetje opgejaagd door de tijd.

De voorzitter:

Dank u wel, minister. Het klopt, de tijd gaat snel. Ik stel daarom ook voor dat we ons in de tweede termijn van de zijde van de Kamer beperken tot drie minuten. Ik geef eerst het woord aan de heer Koerhuis van de fractie van de VVD. Ik hoor mensen zeggen dat drie minuten lang is. Ik zou zeggen: er is geen enkele noodzaak om die volledig te gebruiken.



De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Dank voor het debat tot zover. Inderdaad, de eerste termijn ging snel. Een aantal vragen zijn blijven liggen. Zoals gezegd, gaan we vandaag de markttoets vereenvoudigen. Corporaties moeten aan de slag. De middenhuurtakken van corporaties hebben 4 miljard cash op de plank liggen of op de bankrekening staan. Die 4 miljard kan leiden tot een investering van 10 miljard aan middenhuurwoningen. We hebben de beantwoording door de minister gehoord. Samen met het CDA zijn we tot de conclusie gekomen dat het nog wel iets strakker mag. Zeker in steden als Amsterdam en Utrecht zou het geld eigenlijk maximaal ingezet moeten worden voor middenhuur en niet voor nog meer sociale huur. Daarover zullen we zo met een motie komen.

Ik had nog een vraag liggen over het volgende. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw staat corporaties te snel toe om als onderpand sociale huurwoningen aan beleggers te geven. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat corporaties door de Wet maatregelen middenhuur eenvoudiger middenhuurwoningen in hun commerciële tak kunnen ontwikkelen;

constaterende dat corporaties onderpand uit hun sociale tak aan beleggers kunnen geven om financiering aan te trekken voor hun commerciële tak;

overwegende dat bij een faillissement van de sociale tak van corporaties het WSW dat onderpand gebruikt om verliezen voor de corporatiesector te beperken;

overwegende dat het WSW corporaties nu toestaat om dat onderpand aan beleggers te geven als de financiering ten opzichte van de WOZ-waarde onder de 50% zakt;

verzoekt de regering om het WSW het onderpand minder snel aan beleggers te laten geven en de norm te laten aanscherpen,

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. 16 (35036).

De heer Koerhuis (VVD):

Ik had in de eerste termijn al aangegeven dat in de praktijk het WSW vaak de norm van 40% hanteert. Misschien is dat een goede norm om vast te leggen.

Tot slot het amendement om de erfpachtheffing, de Amsterdamheffing, af te schaffen voor middenhuurwoningen om corporaties middenhuurwoningen te laten bouwen en middenhuurprijzen laag te houden. De heer Ronnes en ik hebben hierover een amendement ingediend. Ik hoop dat de minister daar nog op ingaat in de tweede termijn.

Dank u wel.

De voorzitter:

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



De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter. Omwille van de tijd zal ik me beperken tot de drie moties die ik ga indienen met een korte toelichting. Allereerst de motie die de heer Koerhuis zojuist al aankondigde over de beschikbare middelen voor de middenhuursector, de vrije sector binnen de woningcorporaties, de zogenaamde "commerciële tak". De inhoud van de motie spreekt voor zich.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in de Staat van de Volkshuisvesting 2018 de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) voor de niet-DAEB-takken van woningcorporaties is gepubliceerd, waaruit blijkt dat er een eenmalige uitkering van

4 miljard van niet-DAEB- naar DAEB-takken van woningcorporaties mogelijk is;

constaterende dat het regeerakkoord prioriteit geeft aan middenhuurwoningen in de vrije sector;

verzoekt de regering om met de corporatiesector afspraken te maken om in gebieden waar daar behoefte aan is, beschikbare middelen expliciet in te zetten voor meer middenhuurwoningen in de vrije sector,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Koerhuis. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 17 (35036).

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter. Ik heb in mijn eerste termijn de gedachte ingebracht om te werken met verschillende DAEB-grenzen. Ik zou daar graag wat meer helderheid over hebben en wat meer zien wat de effecten zouden zijn op het moment dat je zou differentiëren met de DAEB-grenzen. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningcorporaties zich in eerste instantie richten op diensten van algemeen economisch belang, zoals het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen;

overwegende dat de DAEB-grenzen landelijk bepaald zijn terwijl de commissie-Van Bochove adviseert om gemeenten de ruimte geven om lokaal de DAEB-grenzen te differentiëren;

verzoekt de regering te onderzoeken of de corporaties meer investeren in huurwoningen met een huur tussen €700 en €1.000 indien lokaal de DAEB-grenzen worden gedifferentieerd,

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. 18 (35036).

De heer Koerhuis (VVD):

Ik had hier net ook al een interruptie over bij het CDA. Ik begrijp dat het CDA, net als de VVD, ook voor de regio staat en niet wil dat de regio gaat betalen voor hogere sociale huurgrenzen in Amsterdam en Utrecht. Dan de vraag aan de heer Ronnes: wie gaat de hogere sociale huurgrenzen betalen? Wie staan daar garant voor? Zijn dat bijvoorbeeld

de gemeentes, die dat lokaal kunnen doen? Gaan we dat dan ook compenseren, zodat de gemeentes ook iets meer garant staan voor het stukje onder €720?

De heer **Ronnes** (CDA):

Deze vraag bevreemdt mij enigszins, want dit is een herhaling van zetten uit de eerste termijn. Het gaat mij erom dat de effecten inzichtelijk worden gemaakt met deze motie. U vraagt nu eigenlijk al om de antwoorden op de vragen die de motie uiteindelijk met zich mee gaat brengen: wat zijn de financiële effecten, als die er überhaupt zijn, en wat zijn de effecten van het meer beschikbaar krijgen van woningen?

De **voorzitter**:

We gaan niet het hele debat overdoen. Een vraag mag wel.

De heer **Koerhuis** (VVD):

De VVD vindt dit een gevaarlijke motie, omdat je de rest van het land laat betalen voor Amsterdam en Utrecht. Ik vind het jammer dat het CDA zich nu verschuilt. Ik heb er eigenlijk weinig aan toe te voegen.

De **voorzitter**:

Ik hoorde daar geen vraag in.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben dat niet met de heer Koerhuis eens, maar laten we de discussie maar niet overdoen.

De **voorzitter**:

Gaat u verder.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan als laatste een motie met als onderwerp geen markttoets voor middenhuur. We hebben daar uitgebreid over gediscussieerd, maar ik ben toch nog niet overtuigd door de beantwoording van de minister, waarin zij eigenlijk niet steekhoudend zegt wat de positie van de corporaties betekent ten opzichte van de ontwikkelaars. Ik denk dat er meer vrijheid voor de corporaties mogelijk is, zonder dat dit schade toebrengt aan de verhoudingen. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de bouw van middenhuurwoningen door marktpartijen nauwelijks van de grond komt en de behoefte aan dergelijke woningen groot en urgent is;

overwegende dat corporaties middenhuurwoningen kunnen en willen realiseren, maar zich geplaatst zien voor toestemmingsprocedures en verplichte markttoetsen;

verzoekt de regering een algemene maatregel van bestuur voor te bereiden waardoor het bouwen van huurwoningen met een huur tot €1.000 per maand door middel van een vrijstelling van de markttoets door corporaties mogelijk wordt;

verzoekt de regering tevens de effectiviteit van de bedoelde algemene maatregel van bestuur na drie jaar te onderzoeken en de Kamer daarover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes, Dik-Faber en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 19 (35036).

De heer **Ronnes** (CDA):

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

U bedankt. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer van de fractie van de PvdA.

□

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb in mijn termijn vooral aandacht gevraagd voor het probleem van mensen die in een huurhuis zitten waarvan de huur plotsklaps verhoogd kan worden met enorme bedragen: €100, €150, €200 in de maand. Dat kán. Het mag van de wet als je het niet in je huurcontract hebt staan. Echt, mensen onderhandelen niet hun huurcontract helemaal uit, en zeker niet nu. Ze zijn allang blij als ze een huis vinden. Het antwoord van de minister is: dan gaan ze naar de rechter. Maar dat is nou net het probleem: het mag van de wet. Ik heb twee amendementen ingediend om de wet aan te passen, zodat dit niet meer mogelijk wordt gemaakt. Daar heb ik helaas geen inhoudelijke reactie op gehoord. Die heb ik overigens wel gehoord van collega-Kamerleden in dit debat, die deze zorgen delen. Dat zijn Kamerleden van oppositiepartijen en ook van coalitiepartijen, van links tot rechts. Ook de PVV gaf aan dat dit echt wel een zorg is die zij deelt. Ik wil eigenlijk dat de minister van Wonen in deze tijd, waarin zo veel mensen met deze problemen zitten, daar serieus op ingaat en daar wat aan doet. Dan schiet ik niet zo veel op met een schema met "dan gaan we daarover spreken", "dan krijgen we daar nog een algemeen overleg over", "er volgt nog een onderzoek" en "misschien komt er op enig moment ook nog wel een evaluatie". Ik wil dat er een keer wat verandert. We zijn al halverwege de regeerperiode. Misschien zijn we daar al overheen, want als u de maximale regeerperiode volmaakt, bent u nu op de helft. Er is woningnood en daar moet echt wat aan gebeuren.

Ik vind dus echt dat hier te weinig aan wordt gedaan. Ik heb die amendementen niet voor niks gemaakt. Daar is over nagedacht en ik heb ook aangegeven dat ik best bereid ben om ze aan te passen, want je kunt altijd discussiëren over termijnen: moet je de huur op basis van de afgelopen vijf jaar bevriezen of moet je dat voor drie jaar of voor twee

jaar doen? Wat is de maximale acceptabele huurstijging? De heer Koerhuis zei zelf dat inflatie plus 3% in de markt heel gebruikelijk is. Laten we dat dan in de wet vastleggen. Dat doen we ook bij kopers: in de wet is gewoon vastgelegd dat je een koopcontract drie dagen kunt opzeggen. Die bescherm je daarmee. Daar hebben we gewoon consumentenbescherming voor. Het gaat om een grondrecht. Deze huurders zijn echt vogelvrij. Dat geldt natuurlijk niet voor alle huurders, want als het goed in het huurcontract staat, gaat het niet en het is ook niet zo als je een nette verhuurder hebt. Maar het gaat om duizenden mensen die echt fors in de knel zitten, gewone gezinnen, nette mensen. Daar moeten we wat voor doen, vind ik.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u eerst uw betoog afrondt.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik vind dat we daar wat voor moeten doen en ik vind dat de minister hier wat aan moet doen. Ik vraag haar dat te doen.

De voorzitter:

Dat vind ik een mooie laatste zin. Er is een interruptie van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ja, mijn naam viel. De minister onderschreef zojuist wat de VVD zei, namelijk dat het woonbeleid gedecentraliseerd is. Ik vind dat de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid daar moet zijn, want het zijn linkse colleges, waar de Partij van de Arbeid in zit, die tegen de klippen op verduurzamings-eisen opleggen aan bestaande en nieuwe middenhuurwoningen. Daardoor krijg je die huursprongen. Dat weet de heer Nijboer ook heel goed. Dat is wat die huursprongen mogelijk maakt. Laat de heer Nijboer daar vooral zijn en niet hier.

De voorzitter:

Ik geef de heer Nijboer de ruimte voor een antwoord. Ik wil hier niet opnieuw een discussie. Die hebben we in principe in de eerste termijn gedaan. U kunt hierop antwoorden, meneer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Het gaat er gewoon om waar je de bescherming legt. In de sociale sector hebben we hele strenge regels met punten, die trouwens ook nog worden overtreden; daar hebben we ook debatten over. In de vrije sector is het helemaal vrij. Ik vind dat dat voor een grondrecht als wonen onverstandig is. De koopmarkt is ook niet helemaal vrij. Ook daar zijn maximale normen voor hoeveel je mag lenen. Er zijn bedenktijden en je moet eerlijk zijn over wat je aanbiedt. Bij de huurders in de vrije sector is het ongereguleerd. Daar wordt misbruik van gemaakt en daar moeten we wat aan doen. Dat heeft niks met decentraal beleid te maken, helemaal niets.

De heer Kops (PVV):

Ik heb een vraag over het amendement op stuk nr. 12 van de heer Nijboer. Dat gaat over de huurprijsstijgingen in de vrije sector. Die wil hij maximeren tot de inflatie plus 3% per jaar. Dan is mijn vraag: geldt dat voor de hele vrije sector?

De heer Nijboer (PvdA):

In dat amendement geldt dat voor de hele vrije sector. Dat klopt.

De heer Kops (PVV):

Oké. Ik kan me voorstellen dat er in steden als Amsterdam en Rotterdam hele dure huurwoningen zijn, penthouses, van €5.000, €6.000 of misschien wel nog meer per maand. Geldt deze gemaximeerde huurstijging dan ook voor die huurwoningen?

De heer Nijboer (PvdA):

Ja, ik heb ervoor gekozen om nu niet een grens op te nemen, maar als de PVV het belachelijk vindt om dit in z'n algemeenheid te beschermen, ben ik er best toe bereid om zo'n grens op te nemen. Ik heb ook een beetje gekeken naar de koopmarkt. Daar geldt de bedenktijd van drie dagen ook als je een huis van 1 miljoen koopt. Die hebben we gewoon voor iedereen. En wat vind je een redelijke bescherming? Je zou dus ook nog kunnen zeggen: tot een bepaalde huurprijs doen we de inflatie plus 2% en dan hebben we een tussencategorie. Daar is met mij allemaal over te spreken. Ik heb gewoon een voorstel gedaan. Als wij een meerderheid kunnen maken of als u zegt dat we het aftoppen op €1.500 en als daar meer steun voor is, dan ben ik daar graag toe bereid. Dat kan zo worden aangepast in het amendement.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

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

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik vind het eigenlijk een beetje een bijzonder debat, met name de discussies met de minister over de markttoets. We willen allemaal meer middenhuur. Volgens mij zijn we het daarover eens. Dat is ook het doel van de wet die de minister heeft ingediend. De minister zegt: laten we de markttoets voor woningbouwcorporaties vereenvoudigen, want dan kunnen ze makkelijker middenhuurwoningen bouwen. We zien namelijk dat de markt dat nu onvoldoende doet. Een aantal partijen vraagt dan of we in het kader van deregulering en snelheid maken — wat we volgens mij ook allemaal willen — de markttoets niet helemaal kunnen afschaffen. GroenLinks heeft daar een amendement voor ingediend. Ook wordt gevraagd of we die toets dan in ieder geval voor de middenhuurwoningen kunnen afschaffen. Daar hebben we een amendement voor ingediend en ik heb mijn naam ook onder de motie van de heer Ronnes en mevrouw Dik gezet, omdat ik het gewoon

belangrijk vind dat we dat regelen. De manier waarop, namelijk via wet of AMvB, maakt me niet zo heel veel uit.

Ik vind het wel bijzonder dat de minister hier eigenlijk heel weinig voor voelt en dat zij, als je doorvraagt, met het argument komt: dat jaagt de marktpartijen mogelijk weg. We hadden net geconstateerd dat de marktpartijen amper bouwen in het middensegment. Daarom komen we met een aanpassing. Als je dan de vraag stelt wat er mis kan gaan, komt er geen duidelijk antwoord. Het enige wat volgens mij in dit geval mis kan gaan, is dat er meer middenhuurwoningen komen en dat corporaties sneller meer woningen gaan bouwen. Dat lijkt mij hartstikke goed. Hopelijk komen er nog meer woningen, omdat de marktpartijen zich uitgedaagd voelen om meer in dat segment te bouwen, omdat corporaties meer actief kunnen worden op die markt. Daar komt dus wat meer concurrentie. Ik snap de redenatie van de minister dus gewoon niet zo goed. Is het dan werkelijk waar dat het echte argument is dat de minister vooral de markt en de marktpartijen wil beschermen? Dat gevoel krijg ik namelijk een beetje op basis van de antwoorden. Wij hopen dat dat niet zo is. Ik zou daar graag een reactie op krijgen in de tweede termijn. Wat GroenLinks betreft is het duidelijk: wij kiezen voor wonen in plaats van voor winst.

De voorzitter:

Heeft u een vraag, mevrouw Van Eijs? Gaat uw gang.

Mevrouw Van Eijs (D66):

De heer Smeulders heeft een eigen amendement en hij heeft nu ook de motie van mevrouw Dik-Faber en de heer Ronnes medeondertekend. Daaruit moet ik dan concluderen dat het hem niet zozeer te doen is om het middel, maar vooral om het doel. Het doel is meer middenhuurwoningen kunnen laten bouwen door woningcorporaties. Hij zegt: daarvoor moet er iets aan de markttoets gebeuren. Is het niet zo dat de markttoets juist toetst of er een eerlijk speelveld is? Als dat het doel of het middel van die markttoets is, waarom is de markttoets dan het probleem?

De heer Smeulders (GroenLinks):

De markttoets is in onze ogen het probleem, omdat die ontzettend vertragend werkt. Die toets is gewoon ingewikkeld. Ik heb van woningcorporaties begrepen dat zelfs de vereenvoudigde versie ingewikkeld is. Wij hebben een groot vertrouwen in onze gemeentebesturen, waar GroenLinks en D66 ook regelmatig samen in zitten. Op dat vlak kan ik de minister gewoon niet zo goed volgen, want uiteindelijk is het niet zo dat hierdoor alleen nog maar corporaties meer huurwoningen gaan bouwen. Dat wordt heel erg zwart-wit gezegd, maar ik zoek een balans. Het is wel zo dat het de corporaties makkelijk wordt gemaakt. Uiteindelijk is het aan de gemeentebesturen om daar een keuze in te maken. Ik heb er vertrouwen in dat de gemeentebesturen daar goede keuzes in maken.

De voorzitter:

Ten slotte.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik heb ook heel veel vertrouwen in de gemeentebesturen. Ik denk juist dat die markttoets ervoor zorgt dat die gemeentebesturen een eerlijke afweging kunnen maken, want daarmee toetsen ze dus of ze een eerlijke afweging maken. Ik hoor de heer Smeulders ook zeggen: het levert vertraging op. Ik denk dat er wel meer dingen zijn die vertraging opleveren, en die willen we ook niet allemaal afschaffen. Als het om de Flora- en faunawet gaat, vindt u mij altijd aan uw zijde om ervoor te zorgen dat dat soort dingen gewaarborgd zijn, ook al leveren ze misschien wel iets van vertraging op. Het lijkt mij dus een beetje een rare reden om te zeggen: laten we de toets maar afschaffen, want die levert vertraging op.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik vind dit een wonderlijke vergelijking. Mevrouw Van Eijs vindt mij altijd aan haar zijde als we samen de natuur kunnen gaan beschermen. Dat mag wat mij betreft ook best wel een beetje vertraging opleveren, want we hebben te weinig natuur in Nederland en daar moeten we heel erg zuinig op zijn. Mevrouw Van Eijs vindt mij niet aan haar zijde als ze zegt dat we projectontwikkelaars moeten gaan beschermen ten koste van woningbouwcorporaties die niet het belang hebben om zo veel mogelijk winst te maken, maar om betaalbare woningen te bouwen voor iedereen.

De voorzitter:

Daarmee bent u aan het einde gekomen van uw betoog?

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ben aan het einde gekomen van mijn betoog, maar ik zou nog wel een inhoudelijke vraag aan de minister willen stellen. We hebben twee amendementen ingediend rondom de markttoets. Eén amendement lijkt heel erg op de motie die is ingediend, maar die stelt voor om het niet in de wet te regelen maar bij AMvB. Ik ben wel benieuwd om van de minister te horen, ook met de juridische kennis van haar ambtenaren, wat het voor- en nadeel van het een en het ander is. Wij hebben begrepen dat het niet zoveel uitmaakt of je het in de wet regelt of per AMvB, maar voordat we gaan stemmen over de verschillende voorstellen, wil ik dat graag helder hebben.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Smeulders. Dan geef ik het woord aan mevrouw Dik-Faber van de fractie van de ChristenUnie.

□

Mevrouw Dik-Faber (ChristenUnie):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil allereerst de minister bedanken voor de beantwoording van alle vragen die zijn gesteld. Ik heb nog een aanvullende vraag. Ik heb verwezen naar de consultatieronde, waarin gevraagd is om gemeenten meer mogelijkheden te geven om afspraken te maken in het kader van middenhuur voor een periode langer dan tien jaar. De minister verwees naar een factsheet. We hebben deze factsheet opgezocht, maar daarin gaat het over de periode van tien jaar. Dat wordt als voorbeeld genoemd. Dat is de informatie die ik ontvangen heb. Het zou goed zijn om die factsheet nog eens even goed te bekijken en te bezien of

daar niet ook andere voorbeelden, van vijftien of twintig jaar, in genoemd zouden moeten worden, want dan hebben we het probleem met elkaar opgelost.

Voorzitter. Mijn naam staat onder de motie van de heer Ronnes die al is ingediend. Ik heb zelf nog een motie over de huurteams, omdat ik denk dat deze belangrijk kunnen zijn om de positie van huurders te versterken. Niet alle gemeenten hebben huurteams en niet alle huurders weten, als een gemeente wel een huurteam heeft, dat ze zich tot het huurteam kunnen wenden. Daarom deze motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in 2018 bij 58% van de uitspraken die de Huurcommissie deed over huurcontracten in de vrije sector, de conclusie werd getrokken dat de woning op basis van het woningwaarderingstelsel onder de regels van de sociale huursector had moeten vallen en dat de huur, als gevolg hiervan, gemiddeld met €270 omlaagging;

overwegende dat huurders die een te hoge huur betalen niet altijd op de hoogte zijn van de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te stappen en bij huurders de angst kan bestaan dat een gang naar de Huurcommissie de relatie met hun huisbaas niet ten goede zal komen;

constaterende dat er verschillende gemeenten zijn die een Huurteam, of andere vorm van advisering, hebben, waarmee huurders worden gewezen op het bestaan van de Huurcommissie en op een laagdrempelige wijze hulp kunnen krijgen bij het inschakelen hiervan;

van mening dat een Huurteam in gemeenten een belangrijk middel kan zijn om de positie van huurders te versterken;

verzoekt de regering gemeenten aan te moedigen om over te gaan tot de instelling van een Huurteam al dan niet in regionaal verband;

verzoekt de regering tevens te onderzoeken hoe de bekendheid van de mogelijkheid om een gang te maken naar de Huurcommissie, al dan niet via een lokaal Huurteam, kan worden verbeterd en hiertoe zo nodig met voorstellen te komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 21 (35036).

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

Dank u wel, voorzitter. Ik hoop tot het einde van dit debat te kunnen blijven, maar zo rond een uur of drie begint mijn algemeen overleg over de pacht. Mochten wij dan nog niet klaar zijn, dan zal ik de vergadering iets eerder verlaten.

De voorzitter:

Laten we dat allemaal als een aanmoediging zien. Dan geef ik het woord aan mevrouw Beckerman van de fractie van de SP.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. Ik wil ook met een excuus beginnen. Ik zit in de commissie voor Economische Zaken en Klimaat. Onze voorzitter, Isabelle Diks, is al een tijd ziek. Daarom heb ik aangeboden om die vergadering voor te zitten. Dat betekent dat ik deze vergadering vroegtijdig moet verlaten, maar we zullen uiteraard wel blijven luisteren. Voorzitter. Dan mijn tweede termijn. Ik hoop dat iedereen zich realiseert dat we in een wooncrisis zitten, dat de problemen complex zijn en dat daar politieke besluiten aan ten grondslag liggen. Meer markt, meer markt, meer markt. Te weinig gebouwd. Te weinig bescherming van huurders. We praten heel veel over oplossingen maar het duurt ongelofelijk lang. Van middenhuur werd door het kabinet gezegd: dat is het, dat is de heilige graal. En nu na twee jaar — ik ben nu twee jaar Kamerlid — hebben we twee minimiminimale wetswijzigingen om er iets voor te doen. En de onduidelijkheid blijft. De mensen zitten nu daadwerkelijk in veel te dure woningen. Een aantal mensen hier benoemen het probleem maar de minister wil vooralsnog heel weinig doen. In eerste termijn heb ik het voorbeeld aangehaald van Jamal. Die zegt het volgende: mijn burens wonen in de sociale huur, ik woon in de vrije sector en betaal honderden euro's meer terwijl ik net zo veel verdien als mijn burens; hoe kan dit nou als rechtvaardig worden gezien? Ah, daar komt een antwoord.

De voorzitter:

Maar zonder de hele discussie opnieuw te doen, stel ik echt voor.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat klopt. Alleen, mevrouw Beckerman lokt het toch een beetje uit. De persoon die zij noemt die op zoek is naar een woning, kan ook niet wonen in regels die we hier maken, die moet wonen in een woning. De wetgeving die we vandaag vaststellen, behelst nu juist dat er meer woningen gebouwd gaan worden. Waarom komt mevrouw Beckerman elke keer weer terug op het stellen van regels en ingrijpen? Waarom legt zij haar prioriteit niet bij het bouwen van meer woningen?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

O, o, o, voorzitter. Het voorbeeld dat ik heb aangehaald ging over Jamal. Jamal heeft geluisterd naar de kabinetten die mensen die in sociale huurwoningen wonen en te veel verdienen, scheefwoners noemen. Hij heeft bewust gekozen om niet scheef te wonen. Hij koos een woning voor €700, hij heeft zijn huur torenhoog zien worden, €1.000, en kan die niet meer betalen. Hij ziet dat de burens met hetzelfde inkomen honderden euro's minder aan huur betalen. Als ik u dan vraag wat u daaraan gaat doen, zegt u: ik ga het hier niet over regels hebben. Het is een politieke keuze dat Jamal een heel groot deel van zijn inkomen kwijt is aan een onbetaalbare woning. De vraag is nu: wilt u alleen maar zeggen dat dit erg is of wilt u daar iets aan doen? Wij willen er iets aan doen. Daar heb ik voorstellen voor ingediend.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u verdergaat.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel, voorzitter. Gelet op de tijd wil ik graag mijn motie indienen. Ik heb twee amendementen ingediend. Ik hoop van harte dat de minister daarop ingaat, want het is echt hard nodig dat we bouwen maar dat we er ook voor zorgen dat die woningen vervolgens betaalbaar zijn voor de mensen die er in willen wonen. Het staat tenslotte in onze Grondwet. Mijn motie gaat erover dat als je nu een sociale huurwoning wil verkopen of liberaliseren, aan huurdersorganisaties en gemeenten moet worden gevraagd of dat mag, maar dat dit niet geldt voor middenhuurwoningen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij de voorgenomen verkoop van gereguleerde huurwoningen de zienswijzen van huurdersorganisaties en gemeenten moeten worden voorgelegd;

overwegende dat gezien de huidige woningnood het onwenselijk is om corporatiewoningen te verkopen zonder dat de huurdersorganisatie en de betreffende gemeente op zijn minst hun mening daarover hebben kunnen geven;

verzoekt de regering mogelijk te maken dat bij de voorgenomen verkoop van huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens) van €720,42 en van potentieel te liberaliseren woningen (huurwoningen met een huur onder de €720,42 maar met meer dan 145 huurpunten op grond van het woningwaarderingstelsel) er zienswijzen van huurdersorganisaties en gemeenten moeten worden voorgelegd,

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. 22 (35036).

Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter. Dit is een technische motie maar deze kan ervoor zorgen dat woningen die we willen behouden als huurwoningen, dat ook blijven.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Dan geef ik ten slotte het woord aan mevrouw Van Eijs van de fractie van D66.

□

Mevrouw Van Eijs (D66):

Voorzitter. Dit debat en ook de maatregelen die we bespreken, zijn meer een stap op weg naar de broodnodige meer middenhuur. Daarbij zoekt D66 naar balans, juist omdat we én woningcorporaties én private partijen nodig hebben om sneller meer betaalbare middenhuurwoningen te bouwen. Maar ik wil niet de ene partij of de andere partij beschermen — daarover werd mij net iets in de schoenen geschoven — maar ik wil een balans en een eerlijk speelveld. Daarom deze motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de Wet maatregelen middenhuur een rendementseis op projectbasis van 0% is opgenomen voor woningcorporaties;

constaterende dat uit cijfers van het CBS blijkt dat de afgelopen twee jaar 71% van de huurwoningen is gebouwd door marktpartijen;

overwegende dat het van belang is dat zowel woningcorporaties als marktpartijen hun bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van het aanbod in het middensegment;

verzoekt de regering om te borgen dat woningcorporaties en marktpartijen op een gelijk speelveld opereren om middenhuur te realiseren,

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. 23 (35036).

U krijgt daar een vraag over van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik ben een beetje verbaasd over deze motie, want als ik de motie goed begrijp, dan zegt u dat er nu geen gelijk speelveld is tussen woningbouwcorporaties en marktpartijen. Klopt dat?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik zeg: "te borgen". Ik denk dat op dit moment het speelveld niet eerlijk is. We hebben gemerkt dat woningcorporaties te weinig aan de bak komen. Daarom is er nu een versimpeling van de markttoets. We hebben ook een aantal andere maatregelen voorgesteld, die ik niet helemaal opnieuw zal opsommen. Wij denken dat dat alles zorgt voor een eerlijker speelveld, maar ik hoor hier ook een heleboel andere maatregelen gesuggereerd worden. Ik denk dat het heel belangrijk is om het in balans te houden, om ervoor te zorgen dat én marktpartijen én woningbouwcorporaties een eerlijke kans hebben op dat speelveld.

De voorzitter:

Ten slotte, meneer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Begrijp ik mevrouw Van Eijs dan goed dat deze motie een reactie is op de motie van de heer Ronnes, mevrouw Dik en mij? Als die motie wordt aangenomen, moet deze motie ook worden aangenomen, zodat de balans gelijk blijft? Wat verwacht u eigenlijk van de minister als uw motie wordt aangenomen?

Mevrouw Van Eijs (D66):

We verwachten waar we eerder ook al naar hebben gevraagd. Ik hoorde de heer Smeulders in zijn betoog namelijk meermaals zeggen dat we vooral niet de marktpartijen moeten beschermen, maar dat de woningcorporaties vooral moeten bouwen. Nou, daar ben ik het niet mee eens. Ik vind dat beide partijen moeten bouwen en dat beide partijen dus een eerlijke kans moeten krijgen. Dat gebeurt als ze op een eerlijk speelveld de kans krijgen. Als de minister ervoor kan zorgen dat die toets zo wordt ingericht dat die zo efficiënt mogelijk is én zorgt voor een eerlijk speelveld, dan ben ik tevreden.

De voorzitter:

Gaat u verder.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik snap echt niet waarom er nu zo moeilijk gekeken wordt, maar oké.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat regelgeving ten aanzien van herstructurering en gemengde gebouwen complex blijkt voor betrokken partijen;

overwegende dat gemengde wijken en gebouwen belangrijk zijn voor de leefbaarheid van steden en dorpen;

overwegende dat de Autoriteit woningcorporaties als toezichthouder een cruciale rol speelt bij de inspanningen van woningcorporaties en gemeenten bij gemengde complexen en herstructureringen;

verzoekt de regering eventuele belemmeringen in de handhavingspraktijk door de Autoriteit woningcorporaties voor de totstandkoming van gemengde wijken en gebouwen aan te pakken, en de Kamer hierover voor de zomer te informeren,

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. 24 (35036).

Hartelijk dank, mevrouw Van Eijs. Daarmee zijn we gekomen aan het einde van de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Ik schors de vergadering voor tien minuten, waarna de minister verder zal gaan met haar tweede termijn.

De vergadering wordt van 14.38 uur tot 14.50 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik zie dat alle woordvoerders langzaam naar hun plaats gaan en ik geef het woord, voor de beantwoording en de appreciatie van de amendementen en de moties, aan de minister.



Minister Ollongren:

Voorzitter, zeker! Dank ook voor uw geduld, want dit debat loopt wat uit, maar het is dan ook een belangrijk onderwerp. Inmiddels zijn ook een aantal woordvoerders, natuurlijk noodgedwongen, naar elders verkast. Dus ik zal proberen het snel te doen, maar er zijn veel moties en amendementen en nog een enkele vraag, waar ik dan eerst even op inga.

Allereerst de vraag van mevrouw Dik-Faber om nog eens een keer naar de factsheet van de VNG te kijken, om de mogelijkheden die er zijn om de middenhuur ook voor langer dan tien jaar vast te leggen — vijftien jaar, twintig jaar — verder te verduidelijken. Dat zeg ik haar graag toe. Dat zal ik samen met de VNG doen. In mijn beleving was het een heldere factsheet. Zij signaleert dat het nog beter kan, dus dat ga ik doen.

Dan de vraag van de heer Nijboer, die er natuurlijk ook nog wat over heeft vastgelegd, in algemene zin over de huurverhoging in de vrije sector. Hij schetst een beeld dat dat eigenlijk onbeperkt kan in alle gevallen. Dat is niet zo. Hij heeft dat overigens zelf ook genuanceerd, want wij hebben in Nederland gelukkig huurcontracten. In verreweg de meeste en ook in alle modelovereenkomsten die daarvoor zijn, zit een standaardclausule die ziet op die indexatie: inflatie plus een bepaald percentage.

Er zijn ook contracten waarin geen huurverhogingsmogelijkheid is opgenomen. Dan kan het ook niet; dan moet er een nieuw contract worden afgesproken. De huurder kan inderdaad de redelijkheid laten toetsen door naar de rechter te gaan. Het vertrekpunt is dus dat de huurder wordt beschermd. Dus om datgene waar de heer Nijboer zich zorgen om maakt — dat gaat over excessen — maak ik me ook zorgen. Die zou ik ook willen aanpakken. Ik kom straks op de appreciatie van zijn voorstel.

Voorzitter. Ik begin met de moties. De eerste motie is de motie op stuk nr. 16 van de heer Koerhuis. Hij suggereerde overigens dat ik in mijn eerste termijn niet op dit punt was ingegaan. Dat heb ik wel gedaan, maar het ging vrij snel, dus ik neem het hem niet kwalijk dat hij dat even gemist heeft. Even heel kort over deze motie. Als het een dekking is tussen de 40% en de 50%, dan moet er al een toets worden uitgevoerd. Dus ik vind het niet nodig om die norm nog verder te verscherpen. Ook bij 50% dekking staat er twee keer meer onderpand tegenover de geborgde schuld.

Ik wil hier best nog met WSW over spreken, maar de aanscherping die de heer Koerhuis hier voorstelt, acht ik niet nodig. Daarom ontraad ik zijn motie.

De tweede motie is de motie op stuk nr. 17 van de heer Ronnes. Die vraagt om corporaties aan te moedigen om beschikbare middelen expliciet in te zetten voor middenhuurwoningen in de vrije sector. Ik heb zonet gezegd dat ik ook in de woondeals afspraken maak met gemeenten in schaarstegebieden. Dan past het daar goed bij dat de woningbouwcorporaties ook actiever worden in de middenhuur. Met die uitleg, waarbij de lokale keuze dus wel een rol speelt, kan ik goed uit de voeten met de motie en zou ik het oordeel aan de Kamer kunnen laten.

De voorzitter:

Dat betreft dus de motie op stuk nr. 17 van de heren Ronnes en Koerhuis.

Minister Ollongren:

Ja, excuus.

De motie op stuk nr. 18 van de heer Ronnes verzoekt de regering te onderzoeken of corporaties meer investeren in huurwoningen met een huur tussen €700 en €1.000 als we de DAEB-grenzen differentiëren. De eerste stap is om te kijken naar de differentiatie van de DAEB-grenzen binnen de huishoudsamenstelling. Daar heb ik een aankondiging over gedaan in de brief van 22 februari, waar we in april verder over spreken. In die brief heb ik ook een verkenning naar de regionalisering van de DAEB-grenzen aangekondigd. Ik zou mij dus kunnen voorstellen dat de heer Ronnes de motie nog even zou willen aanhouden in afwachting van datgene wat al is aangekondigd.

De heer Ronnes (CDA):

Daar ben ik toe bereid, dus ik zal de motie aanhouden.

De voorzitter:

Op verzoek van de heer Ronnes stel ik voor zijn motie (35036, nr. 18) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Ollongren:

Veel dank.

De motie op stuk nr. 19 van de heer Ronnes en mevrouw Dik-Faber ziet op de markttoets. Zoals het hier geformuleerd staat, is het anders dan de wetswijziging die ik voorstel. We hebben daar net uitvoerig over gesproken. Ik heb betoogd dat ik het verstandig vind om eerst te kiezen voor deze vereenvoudiging. Ik vind wel dat je altijd moet blijven nadenken. Dus ik zou best bereid zijn om te zeggen dat we, terwijl we deze stap zetten, deze wel goed moeten evalueren dan wel de mogelijkheden die hier staan om zonder toets te werken in de toekomst moeten onderzoeken of verkenen. Maar dat is iets anders dan deze stap overslaan, wat ik nu in de motie lees. Dus de motie in deze vorm moet ik ontraden. Ik geef de indieners maar mee dat er misschien ook andere manieren zijn om hier een afspraak over te maken.

De motie op stuk nr. 21 van mevrouw Dik-Faber ziet op de Huurcommissie ...

De voorzitter:

Ik herhaal eventjes dat de motie op stuk nr. 19 van de heer Ronnes, mevrouw Dik-Faber en de heer Smeulders wordt ontraden.

Minister Ollongren:

Ja. De motie op stuk nr. 21 van mevrouw Dik-Faber sluit, denk ik, goed aan bij wat ik net heb geschetst over de rol van de huurteams. Ik zou de motie eigenlijk willen overnemen, maar mevrouw Dik-Faber is er niet. Ik weet niet of dat dan mogelijk is, maar dat zou mijn suggestie zijn.

De voorzitter:

Ik stel voor dat we de motie toch in stemming laten brengen. Ik begrijp dat het oordeel dan aan de Kamer wordt gelaten.

Minister Ollongren:

Dan laat ik het oordeel inderdaad aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 22 van mevrouw Beckerman ziet op de vrije sector en de verkoop van vrijesectorwoningen. Ik vat het nu heel kort samen. Mevrouw Beckerman zou me dat niet kwalijk nemen als ze hier zou zijn. Zij zal ook niet verbaasd zijn dat ik de motie ontraad, omdat dit eigenlijk een uitbreiding is van het gereguleerde segment. Ik denk niet dat dit bijdraagt aan het doel dat we hebben. Overigens wijs ik erop dat er ook onderling prestatieafspraken worden gemaakt en dat de motie daarom volgens mij ook niet nodig is. Maar ik ontraad haar. De motie-Van Eijs op stuk nr. 23 ziet erop, te borgen dat woningcorporaties en marktpartijen een gelijk speelveld hebben om middenhuur te realiseren. Dat is kort samengevat hetgeen waar het voorstel dat ik heb gedaan eigenlijk op ziet. Om die reden geef ik graag het oordeel aan de Kamer.

De motie op stuk nr. 24 is ook een motie van mevrouw Van Eijs. Ik zou haar graag willen meegeven dat de autoriteit natuurlijk onafhankelijk is. Ik waak er dus erg voor om in de handhavingspraktijk van de Aw te treden. Ik vind het doel, namelijk de leefbaarheid van de gemengde wijken, wel erg belangrijk. Dat staat ook in de evaluatie van de Woningwet en ik heb in de brief van 22 februari daarover een aantal aankondigingen gedaan. Ik zou mevrouw Van Eijs daarom willen suggereren om haar motie aan te houden, totdat wij er met elkaar uitvoeriger over hebben kunnen spreken.

De voorzitter:

Mevrouw Van Eijs bevestigt dat.

Op verzoek van mevrouw Van Eijs stel ik voor haar motie (35036, nr. 24) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

De voorzitter:

Ik zie ook nog een interruptie van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ik heb nog een vraag over de motie-Van Eijs op stuk nr. 23. De minister geeft aan: wat dit voorstel beoogt, is eigenlijk in lijn met wat we al doen. Dan lijkt de motie me eigenlijk overbodig, maar de minister geeft de motie "oordeel Kamer". Ik zou graag van de minister willen weten hoe zij de motie gaat uitvoeren, want dat vraag ik mij heel erg af bij zo'n algemene motie.

Minister Ollongren:

Ik zei net dat de motie aansluit bij wat het wetsvoorstel beoogt, namelijk borgen dat woningbouwcorporaties en marktpartijen op een gelijk speelveld kunnen opereren, zodat zij beide middenhuur kunnen helpen realiseren. Ik doe daar een aantal zaken voor. Ik lees de motie zo dat de Kamer nog eens onderstreept dat dit het doel is van wat we met dit wetsvoorstel doen en dat de Kamer van mij vraagt om daar ook met enige regelmaat over te rapporteren.

De heer Koerhuis (VVD):

Het is jammer dat ik in de eerste termijn het stukje heb gemist over het aanscherpen van onderpandregels voor beleggers. Dan moet ik er nu op terugkomen. De minister schrijft zelf in de beantwoording in de schriftelijke inbreng dat in de praktijk die 40% wordt gehanteerd. Ik begrijp niet waarom we daarvan dan niet een regel kunnen maken. Ik begrijp van de minister dat er ook een toets is tussen de 40 en 50. We willen het eenvoudiger maken, dus laten we die regel gewoon op 40 zetten. Ik snap het niet.

Minister Ollongren:

Ik wil daar best een andere keer nog heel uitgebreid op ingaan, of schriftelijk. Maar ik heb de vraag net beantwoord. Volgens mij werkt de huidige praktijk goed. Ik wil die niet aanscherpen en niet verzwakken. Het is een praktijk die goed functioneert en ik zou willen voorstellen om die te handhaven.

De voorzitter:

Wellicht komt dit terug in een ander debat. Gaat u verder.

Minister Ollongren:

Volgens mij heb ik de moties dan allemaal gehad. Dan kom ik toe aan de amendementen. Die behandel ik in de volgorde waarin ze zijn ingediend. Het eerste amendement is dat van de heren Koerhuis en Ronner over erfpacht en erfpachtheffing. Er is geen erfpachtheffing of een belemmering in de manier waarop het nu werkt. Ik denk dat het amendement niet het doel bereikt dat door de indieners wordt beoogd. Als er een verbod tot wijziging van de erfpachtcanon zou zijn, dan zullen gemeenten naar verwachting helemaal geen toestemming meer geven voor een bestemmingswijziging en dan wordt het doel van het wegnemen van belemmeringen voor het realiseren van middenhuurwoningen natuurlijk niet bereikt. Er zijn nog meer argumenten te geven, maar ik vind niet dat we dit moeten doen en ik ontraad daarom

het amendement. Er is geen sprake van een extra erfpachtheffing, want tegenover een hogere erfpachtcanon staat natuurlijk ook een hogere huuropbrengst. Ik heb de indruk dat de indieners die niet meewegen.

De voorzitter:

We gaan niet het hele debat overdoen. U mag één vraag stellen, meneer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik heb veel vragen in mijn hoofd. Ik heb de minister hier niet op horen ingaan in de eerste termijn. Het amendement wordt redelijk eenvoudig ontraden. Er is wel degelijk een erfpachtheffing in Amsterdam. Die loopt nu al op tot €40.000. Amsterdam schermt ermee dat die gaat oplopen tot twee ton. Ik zou de minister willen vragen om daar toch nog eens te rade te gaan. Die erfpachtheffing is er echt, en iedereen weet dat, als er twee ton heffing wordt geheven op een middenhuurwoning, de middenhuurprijs omhooggaat, of dat een corporatie het gewoon niet doet. Dus dat is toch mijn vraag terug aan de minister.

Minister Ollongren:

Ook op dit punt denk ik dat de heer Koerhuis eigenlijk nog een heel debat zou willen hebben. Daar zou ik altijd graag toe bereid zijn. Hij heeft ervoor gekozen om dit zo bij amendement in te dienen. Mijn argument is dat tegenover een hogere erfpachtcanon bij een middenhuurwoning ook die hogere huuropbrengst staat. Dat weegt de heer Koerhuis anders. Ik betwijfel echt of het doel dat hij beoogt met dat amendement zou worden bereikt. Ik denk eigenlijk dat het omgekeerde zou gebeuren. Daarover verschillen we blijkbaar van mening, maar ik blijf bij mijn oordeel over het amendement.

De voorzitter:

Gaat u verder. Dus het amendement op stuk nr. 11 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

Voorzitter, ik vertrouw er helemaal op dat u de goede nummers voor u heeft, want ik ben er niet zeker van dat ik die heb.

Voorzitter. Dan de amendementen van de heer Nijboer. Die gaan over de huurprijsstijgingen. Het zijn er twee. Ik heb net al iets gezegd over die groep. Ik zei net: ik twijfel er niet aan dat die mensen er zijn. Het is lastig om te zeggen hoeveel mensen het zijn. Dat weten we eigenlijk niet precies. Dat is ook een goede reden om daar beter onderzoek naar te doen. De heer Nijboer zoekt naar manieren om de huurder met een middeninkomen te beschermen. Dat ben ik op zich met hem eens, maar ik vind dat hij daar heel ver in gaat. Ik heb net al gewezen op de uitwerking van de noodknop om de excessen aan te pakken, want ik vind dat we het hebben over excessen op de woningmarkt. En ik wil een onderscheid maken tussen gewone, nette verhuurders en speculanten. Ik wil ook kijken naar een regionaal onderscheid, omdat er grote regionale verschillen zijn. De heer Nijboer maakt dat onderscheid eigenlijk niet. Ik ben bang dat zijn amendement een inbreuk zou betekenen op

bestaande huurcontracten om het doel te bereiken van een huurbevrozing. Dan gaat de overheid zich echt mengen in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de huurder en de verhuurder in de hele vrije sector, terwijl het probleem zich volgens mij niet voordoet in de hele vrije sector. Het gaat mij heel specifiek om die excessen; die willen we aanpakken. Dus ik moet die amendementen ontraden, omdat ik vind dat hij daarmee te ver gaat en een te grote inbreuk maakt op de contractvrijheid en het eigendomsrecht, en omdat ik ook denk dat ze in de praktijk heel lastig uitvoerbaar zouden zijn.

De voorzitter:

Dus zowel het amendement op stuk nr. 12 als het amendement op stuk nr. 13 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

Ja.

De voorzitter:

Ook voor u geldt: slechts één vraag, meneer Nijboer.

De heer Nijboer (PvdA):

Ja, voorzitter. Er maakt zich wel enige teleurstelling van mij meester. Ik denk dat de minister het heel klein maakt door te zeggen dat het excessen zijn, dat het regionaal is en waarschijnlijk alleen bij nieuwbouw speelt; "we maken een noodknop", heel precies. Ik denk dat dan eigenlijk geen recht wordt gedaan aan de mensen die hier problemen mee hebben. Het is op Java-eiland heel breed in Amsterdam. Dat kent de minister goed. Het gebeurt in Zeist, het gebeurt in Leiden, het gebeurt op heel erg veel plekken. Je zou ook een soort van driekwart dwingend recht kunnen maken, waarvan je zegt: dit leggen we vast bij wet en als u echt onderling overeenkomt dat u 20% huurprijsstijging wilt — welk individu dat ook zou willen — dan zou dat nog kunnen. Je kunt dus best wel naar manieren zoeken om daar generiek wat aan te doen en ik vind dat er nu echt heel veel mensen in de knel komen. Dat zijn echt niet een paar individuele excessen. Dat gebeurt toch op grote schaal, en de minister wil er niks aan doen, terwijl deze amendementen daar wel bij zouden helpen.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nijboer. Ik hoor nog een laatste pleidooi. Mevrouw de minister, het laatste antwoord.

Minister Ollongren:

Dank daarvoor. We zijn het in ieder geval eens dat die excessen zich voordoen en dat we die excessen ook willen aanpakken. Ook daarover ben ik het met de heer Nijboer eens. Waar we elkaar nog niet hebben gevonden, is op hoe je met iets meer precisie exact die gevallen kunt aanpakken, zonder dat je daar een generiek instrument voor inzet, dat mijns inziens vrij ver gaat en ook niet nodig is. We komen hier zeker nog verder over te spreken als het gaat over de uitwerking van de noodknop.

Voorzitter. Dan had de heer Nijboer tot slot ook nog een amendement ingediend over de overdrachtsbelasting. Hij

zei, dacht ik, iets over het ijzer smeden zolang het heet is. Twee weken geleden was dat ook het geval. Toen was het ijzer echt heet, en hebben wij in een dertigledendebat hierover gesproken. Toen is er een motie aangenomen van de leden Dik-Faber en Ronnes over het verkennen van het differentiëren van de overdrachtsbelasting. Ik heb toen toegezegd, uiteraard, om samen met de staatssecretaris van Financiën hiermee aan de slag te gaan. Dus ik hoop dat de heer Nijboer het kabinet de kans geeft om die verkennings te gaan doen. Maar hij wil toch dit amendement indienen. Hij had ook even kunnen wachten, maar als hij dit doorzet, moet ik het amendement mede vanwege de timing ontraden.

De voorzitter:

Dus het amendement op stuk nr. 20 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

De heer Smeulders heeft in het kader van zijn amendementen gevraagd wat het wetstechnisch, juridisch, nou uitmaakt wat er ten aanzien van de markttoets in een wet vastligt en wat in een algemene maatregel van bestuur. Voor de praktijk maakt dat eerlijk gezegd niet zo heel erg veel uit. Dit is wetstechnisch belangrijk. Nu staat in de wet dat de markttoets plaatsheeft en dat de uitwerking in de algemene maatregel van bestuur staat. Daarin staat dus waaraan de markttoets moet voldoen. Dat is dus wetstechniek en niet zozeer uitvoeringspraktijk.

Ik heb nog drie amendementen die hierover gaan. Twee amendementen zijn van de heer Smeulders. Hij kiest daarin twee verschillende benaderingen van de markttoets. Het eerste amendement zou de markttoets willen schrappen en het tweede amendement zegt iets over een grens bij €1.000. Ik ga niet mijn hele argumentatie van zonet herhalen, want in beide gevallen ben ik bang dat we de balans verliezen en niet het doel bereiken van het realiseren van meer middenhuurwoningen. Daarom kan ik beide amendementen niet onderschrijven en moet ik ze ontraden.

De voorzitter:

De amendementen op stuk nr. 14 en stuk nr. 15 worden ook ontraden. Meneer Smeulders, ook slechts één vraag.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Mijn vraag gaat niet over de inhoud, want daar hebben we het lang genoeg over gehad. Ik heb een vraag naar aanleiding van de reactie van de minister over bij motie in een AMvB of per amendement in de wet. Eigenlijk geeft u daarmee aan dat het niet uitmaakt of het amendement of de motie wordt aangenomen, want de uitvoering betekent hetzelfde, namelijk dat woningen tussen de €700 en de €1.000 voortaan niet onder de markttoets vallen.

Minister Ollongren:

Maar dan weet ik niet zeker of wij elkaar goed hebben begrepen, want ik heb het dan over de wet zoals ik die heb voorgesteld, de gewijzigde wet. Want de wet is nu zoals die is. Die moet dan natuurlijk wel aangepast worden.

Voorzitter. Ik heb nog twee amendementen, beide van mevrouw Beckerman. Het eerste gaat over het verhogen van de liberalisatiegrens. Ik vrees dat dit amendement alleen maar leidt tot minder aanbod, niet tot meer aanbod. Verder heb ik daarover in eerste termijn ook al een aantal zaken gezegd. Ik verwijs ook nog naar de noodknop. Maar dit amendement moet ik ontraden.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 10 wordt ook ontraden.

Minister Ollongren:

Het volgende amendement van mevrouw Beckerman ziet op het doortrekken van de DAEB-inkomensgrens. Daar heb ik net al iets over gezegd, ook in de richting van de heer Ronnes. Ik ben wel voornemens om te gaan kijken naar de inkomensgrens in de sociale huursector en te kijken of we die beter kunnen inrichten en meer rekening kunnen houden met bijvoorbeeld gezinnen, maar ik ben niet voor een generieke verhoging van de inkomensgrens. Daarom vind ik dat ik deze motie moet ontraden.

De voorzitter:

Het amendement, bedoelt u. Het amendement op stuk nr. 9 wordt ontraden.

Minister Ollongren:

Excuus, amendement. Ja. Dank u wel.

De voorzitter:

Daarmee bent u aan het einde gekomen van uw tweede termijn? Hartelijk dank. Daarmee zijn we ook helemaal aan het einde gekomen van dit debat over de Wet maatregelen middenhuur.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Ik dank de minister, ik dank de woordvoerders, de ondersteunende staf en de toehoorders. Over de moties en amendementen wordt komende dinsdag gestemd.

De vergadering wordt van 15.10 uur tot 15.13 uur geschorst.

Voorzitter: Martin Bosma